

**Protokoll (13)****Fört vid styrelsesammanträde****Sammanträdesdatum: 2020-12-15****Tid:** kl. 08:30 - 14:15**Ajournering:** kl. 09:30-09:35, 10:50-11:00, 12:00-13:00**Plats:** Teamsmöte**Ledamöter**

Kjell Björkqvist (L)	ordförande
Stefan Svensson (M)	1:e vice ordförande
Roger Höög (V)	2:e vice ordförande
Amalia Rud Pedersén (S)	ledamot
Jan Jörnmark (D)	ledamot
Bernt Sabel (S)	ledamot
Martin Nilsson (MP)	ledamot (§§ 1-20)
Tamara Nesic (S)	ledamot
Erik Woxlin (KD)	ledamot

**Tjänstgörande suppleanter**

Gunnar Ekeroth (MP)	suppleant (§§ 21-29)
---------------------	----------------------

**Suppleanter**

Johan Svensson (V)	suppleant (§§ 1-20)
Gunnar Ekeroth (MP)	suppleant
Tove Krabo (D)	suppleant
Daniel Augustsson (C)	suppleant (§§ 17-29)

**Arbetsstagarrepresentanter**

Simon Kappelmark	LO
Jan-Olov Isacson	LO
Niclas Blomnell	LO
Niklas Nordell	PTK
Per Olsson	PTK
Annika Berndtsson	PTK

**Ej Närvarande:**

Susanne Wirdemo (M)	suppleant
Johannes Hulter (S)	suppleant

**Övriga**

Terje Johansson	VD
Lena Hagenfeldt	VD-assistent
Dan Sandén	teknisk chef (§ 21)
Anna-Karin Trixe	stabschef
Lars Just	ekonomichef
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Mohamed Hama Ali

**Ordförande**

Kjell Björkvist

**Justerande**

Roger Höög

## § 1

### Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar alla välkomna och förklarar styrelsemötet öppnat.

## § 2

### Upprop

Upprop genomförs, det antecknas att Daniel Augustsson anmält sen ankomst samt att Susanne Wirdemo och Johannes Hulter inte närvarar på sammanträdet.

## § 3

### Fråga om jäv

Ordföranden ställer frågan om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Inget jävsförhållande föreligger.

## § 4

### Val av protokollsjusterare

Roger Höög utses att jämte ordföranden justera protokollet.

## § 5

### Fastställande av dagordning

Med justeringen att ärende 26 "Styrelsens utvärdering av eget arbete och VD:s arbete" flyttas till slutet av mötet, fastställs dagordningen enligt paragraferna nedan.

## § 6



### Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsens sammanträde den 10 november 2020 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

## § 7

### VD-rapport

VD lämnar rapport enligt utsänd handling och uppehåller sig därutöver i huvudsak till att båda parter är överens om innehållet i boinflytandeavtal samt att avtal kommer att tecknas innan årets slut.

## **Beslut**

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

## **§ 8**

### **Koncernens pandemihantering**

Terje Johansson och Anna-Karin Trixe redogör för koncernens fortsatta pandemihantering, uppdaterade verksamhetsanpassningar och beredskapsläge.

## **Beslut**

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

## **§ 9**

### **Omvärldsanalys**

Lars Just redogör för omvärldsanalys.

## **Beslut**

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

## **§ 10**

### **Finansrapport**

Lars Just redogör för finansrapport.

## **Beslut**

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

## **§ 11**

### **Affärsplan 2021-2023**

Framtidenkoncernens Affärsplan 2021-2023 har varit utsänd.

Ordföranden och Stefan Svensson yrkar bifall till VD:s förslag att godkänna Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023.

#### **Yrkande V, MP och S**

Roger Höög, Martin Nilsson och Amalia Rud Pedersén yrkar bifall till yrkandet från V, MP och S (*protokollsbilaga 1*).


### **Propositionsordning**

Ja för bifall till Ordförandens m.fl. förslag och Nej för bifall till Roger Höög, Martin Nilsson och Amalia Rud Pederséns förslag.

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att bifalla yrkandet från V, MP och S.

Kjell Björkvist, Stefan svensson, Jan Jörnmark och Erik Woxlin anmäler reservation mot yrkandet från V, MP och S.

### **Tilläggsyrkande MP och V**

Martin Nilsson och Roger Höög yrkar bifall till tilläggsyrkande från MP och V (*protokollsbilaga 2*).

### **Beslut**

Styrelsen beslutar:

1. att bifalla tilläggsyrkandet från MP och V.
2. att i övrigt godkänna Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023.

Roger Höög anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 3*).

## **§ 12**

### **Finansiell strategi**

Lars Just redogör för Framtidenkoncernens finansiella strategi i enlighet med utsänd handling.

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna revidering av Framtidenkoncernens finansiella strategi.

## **§ 13**

### **Finansiell 10-årsprognos**

Lars Just redogör för Framtidenkoncernens finansiella 10-årsprognos.

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna den långsiktiga finansiella prognosen för 2021-2031.

## § 14

### Budget 2021

Lars Just redogör för budget 2021 för moderbolaget och koncernen.

#### a. Budget moderbolaget

#### Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna budget 2021 för moderbolaget.

#### b. Budget koncernen

#### Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna budget 2021 för koncernen.

## § 15

### Ram för finansiering 2021

Lars Just redogör för ram för finansiering 2021 i enlighet med utsänd handling.

#### Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att uppdra åt verkställande direktören, eller den han sätter i sitt ställe, att (i) inom ramen för och med ett belopp motsvarande maximalt befintlig lånevolym besluta om refinansiering av befintliga lån, samt (ii) besluta om nyupplåning med 2 100 miljoner kronor - genom upptagande av lån från Göteborgs Stad.
2. att uppdra åt verkställande direktören, eller den han sätter i sitt ställe, för bolagets räkning underteckna samtliga de handlingar och vidta de åtgärder i övrigt som krävs för upptagande, säkerställande, vidareutlåning, administration och vidmakthållande av finansieringarna.
3. att uppdra åt verkställande direktören, eller den han sätter i sitt ställe, att inleda dialog med Göteborgs Stad om en mer långsiktig finansieringsram.

## § 16

### Uppföljning av samlad riskbild och intern kontrollplan 2020

Anna-Karin Trixe redogör för uppföljning av samlad riskbild och intern kontrollplan för 2020, i enlighet med utsänd handling.

#### Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna uppföljning av samlad riskbild med åtgärdsplan samt intern kontrollplan för 2020.

## § 17

### Samlad riskbild och intern kontrollplan 2021

Anna-Karin Trixe redogör för samlad riskbild och intern kontrollplan 2021 i enlighet med utsänd handling.

#### Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att godkänna samlad riskbild för 2021.
2. att godkänna intern kontrollplan för 2021.

## § 18

### Styrning och organisation i utvecklingsområden

Terje Johansson och Anna-Karin Trixe redogör för styrning och organisation i utvecklingsområden i enlighet med utsänd handling.

#### Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att bilda ett nytt dotterbolag, Biskopsbostäder (org. Nr 559282-8650), som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Biskopsgården.
2. att bilda ett nytt dotterbolag, Frölundabostäder (org. Nr 559282-8684), som från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg.
3. att godkänna förslag till ägardirektiv och bolagsordning för Biskopsbostäder och Frölundabostäder.
4. att nominera Terje Johansson, Lars Just och Lena Molund Tunborn som ledamöter i styrelse för Biskopsbostäder samt Terje Johansson, Lars Just, Lena Molund Tunborn och Ulf Berglund som ledamöter i styrelse för Frölundabostäder.
5. att:
  - a. utöka aktiekapitalen i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag.
  - b. lämna ett aktieägartillskott från Förvaltnings AB Framtiden till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor samt
  - c. kapitalisera Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom underprisöverlåtelser av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag, och där utelämnande av kompensation är ett avsteg från "Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar".
  - d. kapitalisera Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.

6. att översända förslagen i punkterna 1-5 till Göteborgs Stadshus AB för yttrande samt för vidarebefordran till kommunfullmäktige för ställningstagande.
7. att uppdra åt Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder att förbereda för att vid den tidpunkt som Förvaltnings AB Framtiden beslutar överföra berörda fastigheter till Biskopsbostäder och Frölundabostäder.
8. att i övrigt ställa sig bakom förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Jan Jörnmark deltar inte i beslutet och anmäler protokollsanteckning från D (protokollsbilaga 4).

## § 19

### **Genomförande av Strategi för utvecklingsområden – återrapportering av aktivitet i Stadshus handlingsplan**

Anna-Karin Trixe redogör för återrapportering till Stadshus AB av handlingsplan 2020 – Genomförande av strategi för utvecklingsområden, i enlighet med utsänd handling.

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna återrapportering till Stadshus AB av handlingsplan 2020 avseende redovisning av genomförande av strategi för utvecklingsområden.

## § 20

### **Stiftelse för utvecklingsområden**

Anna-Karin Trixe redogör för hemställan till kommunfullmäktige om att bilda stiftelse för utvecklingsområden i enlighet med utsänd handling.

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet för behandling på extrainsatt styrelsemöte den 18 december 2020 kl. 08:15 samt att återremittera punkt 4 till presidiet för beredning avseende styrelsens sammansättning.

## § 21

### **Investeringsärenden**

Dan Sandén redogör för nedanstående investeringsärenden i enlighet med utsänd handling.

#### **a. Nyproduktion Skra Bro**

#### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna byggstart av nyproduktion av bostadsrätter Skra Bro utan krav på säljstart.



#### **b. Markförvärv Celsiusgatan**

### **Beslut**

Ärendet utgår då det inte finns någon hemställan pga. återremiss på Egnahemsbolaget styrelsemöte den XXX.

#### **c. Klimatskal Kyrkbyn etapp 4**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna Åtgärdsprogrammet avseende klimatskal höghus Kyrkbyn, etapp 4.

#### **d. Balkonger, fasader Skolspåret**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna investering gällande balkong-, fasad- och fönsterrenovering på Skolspåret.

#### **e. Nyproduktion Gamlestadsvägen**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna investeringen i projekt Gamlestadsvägen.

## **§ 22**

### **Inriktning för konvertering av lokaler till bostadslägenheter**

Anna-Karin Trixe redogör för inriktning av lokaler till bostadslägenheter i enlighet med utsänd handling.

#### **Tilläggsyrkande MP och V**

Gunnar Ekeröth yrkar bifall till tilläggsyrkande från MP och V (*protokollsbilaga 5*).

### **Beslut**

Styrelsen beslutar:

1. att godkänna föreslagen inriktning för konvertering av lokaler till bostadslägenheter.
2. att ge VD i uppdrag att återkomma med förslag till komplettering av Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering där inriktningen för konvertering av lokaler till bostadslägenheter är inarbetad.
3. att bifalla tilläggsyrkandet från MP och V.



## § 23

### Styrande dokument

Anna-Karin Trixe redogör för styrande dokument 2020 i enlighet med utsänd handling.

### Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna förteckningen över styrande dokument 2020.

## § 24

### Protokoll Revisionsutskottet

Stefan Svensson redogör för protokoll från revisionsutskottets sammanträde den 29 september 2020 i enlighet med utsänd handling.

### Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna revisionsutskottets protokoll.

## § 25

### Anmälan möten/konferenser

Kjell Björkqvist:

- 25/11 Möte med Boplats presidium
- 26/11 Höstmöte Allmännyttan Stockholm (digitalt)
- 8/12 Business Arena Stockholm (digitalt)
- 9/12 Business Arena Stockholm (digitalt)

Stefan Svensson:

- 8/9 Ägardialog Stadshus
- 8/10 Deltagande i Lokalknadsdagen
- 12-14/10 Ägardialoger dotterbolagen
- 5/11 Business Arena
- 25/11 Möte med Boplats presidium
- 2/12 Möte med revisionsutskottet
- 8/12 Business Arena Stockholm (digitalt)
- 9/12 Business Arena Stockholm (digitalt)

Roger Höög

- 25/11 Möte med Boplats presidium

Jan Jörnmark

- 12-14/10 Ägardialoger dotterbolagen

Bernt Sabel

- 12-14/10 Ägardialoger dotterbolagen

Tove Krabo  
13-14/10 Ägardialoger dotterbolagen

Daniel Augustsson  
13-14/10 Ägardialoger dotterbolagen

## § 26

### Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

## § 27

### Tack för det gångna året

Ordföranden tackar styrelsen och bolagsledningen för förtjänstfullt arbete under året och önskar alla God Jul och Gott Nytt År. Andre vice ordförande Roger Höög tackar ordföranden och önskar God Jul och Gott Nytt År.

## § 28

### Styrelsens utvärdering av sitt eget och VD:s arbete

Sedan samtliga tjänstepersoner lämnat sammanträdet genomför styrelsen en utvärdering av sitt eget och VD:s arbete.

## § 29

### Sammanträdet avslutas

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



**Ärendet 11, Affärsplan, Styrelsemöte 2020-12-15 Förvaltnings AB Framtiden.**

*Yrkande v, mp och s.*

Koncernen har sedan flera år tillbaka haft mål om att årligen bygga 1400 bostäder. Ambitionen måste vara att så snart som möjligt uppnå denna takt och därför föreslår vi följande tillägg till affärsplanen.

- Målen på sid. 8 ska i affärsplanen uttryckas som "minst 3000 bostäder" och "minst 4200 bostäder".
- Det långsiktiga målet om att årligen bygga 1400 bostäder gäller fortfarande och för att säkerställa att det uppnås efter 2023 ska mätetalet "Antalet byggrätter" prioriteras mycket högt.

Vänsterpartiet

Miljöpartiet

Socialdemokraterna

Tilläggsyrkande Miljöpartiet och Vänsterpartiet Affärsplans 2021 - 2023  
Ärende nr 11 styrelsemöte 2020-12-15

På sidan 10 - 11 i förslaget på affärsplan behandlas utvecklingsområden. En viktig del inte bara för i Framtidens arbete med utvecklingsområdena utan för hela staden är att uppnå en blandning av olika boendeformer. Vi saknar ett mätetal på sidan 11 som beskriver detta på helheten och vill komplettera med ett sådant.

Vi föreslår därför

**att den föreslagna affärsplanen kompletteras med mätetal som beskriver andelen hyresrätter i respektive utvecklingsområde.**

**Protokollsanteckning ang punkten 11, Affärsplan 2021, till AB Framtidens styrelsemöte den 15 december 2020.**

Vänsterpartiets uppfattning är att ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är fel väg att gå samt att det inte bidrar till minskad segregation utan endast till att billiga lägenheter försvinner för gott ur beståndet. Nedröstade i den delen är vi i övrigt ense med majoriteten avseende Affärsplan 2021.

Roger Höög (v)

2e vice ordförande AB Framtiden

Protokollsanteckning ärende 18 Demokraterna.

Dnr 2020-0253

Demokraterna deltar ej i beslutet på grund av nedan anförda skäl.

Framtiden står inför en av sina mest krävande perioder någonsin. Företaget och dess dotterbolag är av ägarna ålagda producera mer än 1000 lägenheter om året, samtidigt som åldersstrukturen på de olika dotterbolagens fastigheter är av sådan karaktär (stor skevhet i beståndet i åldrarna 50-60 år) att underhållsbehovet är synnerligen betydande. Detta underhåll kompliceras också av att ägarna ålagt bolaget att renovera enligt en oklar och tydligt komplicerande 80-20 regel, vilken teoretiskt ska innebära att 20 procent av beståndet lämnas med oförändrad standard och hyra efter renovering.

Till detta kommer att bolagets sociala åtaganden sedan länge ökar trendmässigt. Det har tillsammans med de andra redan anförda faktorerna lett fram till en 11 miljarderssatsning på så kallad superförvaltning med tydligt uppsatta mål att staden 2025, det vill säga inom en mycket kort tidsrymd, inte längre ska ha några utsatta stadsdelar på polisens problemlistor.

För att sammanfatta denna målbild ter den sig synnerligen besvärlig att uppnå. Tillskapandet av ytterligare två bolag är svårt att förstå som del av lösningen. De utredningar som anförts om Gårdsten (Lind et al, 2008, 2014 och 2020), samt om Hjällbobostaden (Åkesson 2011) ger inte i vår bedömning underlag för att dotterbolag per se löser problem. I de tre Gårdstensutredningarna saknas framförallt jämförande studier av liknande områden där det exempelvis genomförts förändringar av ägarbild. Kostnaderna för investeringarna i Gårdsten över tid skulle också behöva beläggas bättre, särskilt i förhållande till den värdestegring som hade kunnat förväntas även utan att dotterbolaget skapats. Andra skillnader i förvaltningsmodellerna skulle också behöva beläggas i högre grad.

Vad gäller utvärderingen av Hjällbobostaden ger utvärderingen mycket litet förståelse för vilka svagheter det var som gjorde att bolaget avvecklades. Ändå hade just det varit önskvärt, särskilt då det kunnat ge en mer allsidig beläggning av varför Gårdstensbostäder haft ett bättre utfall. Sammantaget finns det i vart fall i de fyra utvärderingarna inget övertygande material som stärker tron på att fler dotterbolag kan lösa den problematik de avser att lösa.

Tvärtom riskerar tillkomsten av fler dotterbolag att förvärra de problem som Framtiden möter i den tredubbla strategin av ökad nyproduktion, 80-20 renoveringar och superförvaltning. Framtiden är redan nu unikt bland de allmännyttiga bolagen genom att vara ett holdingbolag med ett stort antal dotterbolag. Det ökar i sig den administrativa bördan och skapar potentiella konflikter om ledning, kostnader med mera mellan koncernmodern och döttrarna. Ett ytterligare problem är hur den nödvändiga kompetensen skulle kunna rekryteras till den nya dotterbolagen.

Sammanfattningsvis var Framtiden när holdingbolaget skapades 1995 ett synnerligen problemtyngt företag, som belastades av en stor lånebörda där räntorna steg snabbt efter avsubventioneringen av bostadsbyggandet 1993. Dotterbolagens situation förbättrades sedan snabbt när räntorna föll vilket är en del av förklaringen till att en omfattande

värdestegring av Göteborgs och därmed bolagens fastigheter skedde. Med det förbättrades sedan soliditeten i bolaget drastiskt. Men måste ändå konstatera att denna värdestegring varit svagast i de områden där Framtidens dotterbolag är de dominerande ägarna.

Ytterst är det den kraftfullt ökade soliditeten som nu möjliggör den ökade skuldsättning som gör de satsningar som beskrivs i inledningen möjliga. Det är då självklart nödvändigt att dessa görs på ett sätt som stärker såväl Framtiden med dotterbolag och Göteborg som kommun. Tillskapandet av fler dotterbolag är inte en självklar del av en sådan strategi.



Ärende 22 konvertering av lokaler:

Tilläggsyrkande styrelsemöte 2020-12-15 MP och V

För en hållbar framtid som sker i samklang med de ekologiska ramar som finns är det oerhört viktigt att vi inte avvecklar lokaler och verksamheter som stödjer och stimulerar detta. Det kan exempelvis handla om cykelrum med eller utan tvätt och reparationsmöjligheter, gemensamma tvättstugor eller avlämningarna för leveranser.

Vi föreslår därför att en femte punkt adderas till inriktningen som beskrivs på sidan 2 i tjänsteutlåtandet:

"Lokaler med en funktion och användande som stödjer en ekologisk och hållbar utveckling ska som huvudregel inte konverteras till lägenheter, utan fortsatt vara och utvecklas som lokaler. Sådana lokaler kan dock konverteras om dess funktion ersätts på minst lika bra eller bättre sätt. "