

Styrelsehandling nr. 24
Utfärdat 2021-12-14
Diarienummer 2021-0274

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-773 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2021

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Redovisning av genomförda ägardialoger med dotterbolag 2021 antecknas och handlingen översänds till Stadshus AB.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har genomfört ägardialoger med samtliga åtta dotterbolag under perioden 18-20 oktober 2021. 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 särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

1. Stadshus AB
2. Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

1. Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2021

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 20 oktober 2021

Närvarande:

Margita Björklund, Ordförande Bostadsbolaget
Johan Zandin, 2:e vice ordförande Bostadsbolaget
Kicki Björklund, VD Bostadsbolaget
Josefin Stenmark
Anna Hejdenberg Stoltz
Simon Kappelmark
Niklas Nordell

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Amalia Rud Pedersen
Martin Nilsson
Jan Jörnmark
Bernt Sabel
Johannes Hulter
Simon Kappelmark
Niklas Nordell
Per-Åke Westlund
Annika Berntsson
Göran Helgegren
Camilla Claesson

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Margita Björklund.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - Uppföljning ägardialog 2020
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Befintligt bestånd
 - Mobilitetslösningar
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2020

Inga punkter återstod från förra ägardialogen.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bostadsbolaget visar exempel på projekt där man renoverat enligt koncernens riktlinje för varsam renovering.

- Test av badrumsrenoveringsprojekt etapp 1, 2 trapphus på Bredfjällsgatan, 55 lgh, bas 50 kr/lgh (1%) 53% valde bas
- Träkilsgatan –beslutad, 357 lgh, bas alternativ 2 rok 380 kr/mån (7,5%)
- Kalendervägen –beslutas nov 2021, 210 lgh
- Södra Biskopsgården –beslutas 2022, 570 lgh
- Käppen Västra järnbrott –beslutas 2022, 405 lgh

Bostadsbolaget anser att hyresgästernas valfrihet bör stärkas. När vi renoverar är det viktigt att tänka på tillgänglighet för långsiktig hållbarhet.

Bostadsbolaget ställer frågan hur moderbolaget kommer att hantera Hyresnämndens dom gällande avslaget på Poseidons ansökan om tillstånd att genomföra förbättringsåtgärder där alla ska erbjudas mikroalternativet. Moderbolagets VD svarar att man inte kommer att överklaga beslutet, utan riktlinjen kommer att ses över i närtid. Under tiden får de pågående projekten hanteras var för sig.

Utvecklingsområden/Genomförande strategi för utvecklingsområden

Det är glädjande att se att Rannebergen och Tynnered har förflyttat sig positivt på polisens lista.

På gång i Hammarkullen

Bolaget har mycket på gång i Hammarkullen, bland annat stora renoveringsinsatser på Bredfjällsgatan, fasader/fönster/inre underhåll inklusive badrum. Distriktskontoret har flyttat till Bredfjällsgatan. Man har också en stor utvecklingsinsats i området kring Bredfjällsgatan gällande bland annat att stänga det underjordiska garaget.

På gång i Biskopsgården

I Biskopsgården har man bland annat utökning av trygghetsvårdsgrupper i samverkan mellan Bostadsbolaget, Poseidon, GöteborgsLokaler och Willhem AB. Man har ett projekt med att göra lägenheterna i bottenvåningarna större då det finns många stora barnfamiljer som har behov av större lägenheter. Bolaget flyttar också distriktskontoret från Rambergsstaden till Friskvåderstorget för att få en lokal närvaro. Bolaget har också ett antal hus som man identifierat för ombildning.

På gång i Tynnered

I Tynnered pågår formeringen av samarbetet mellan Bostadsbolaget, Poseidon och Familjebostäder. Bolaget deltar också i projektet Destination Tynnered som är ett samarbete mellan Framtidenkoncernen, Stena Fastigheter och Volvo.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Bolaget menar att man väldigt noggrant följer upp de uppdrag man fått i affärsplanen.

6. Samverkan i koncernen

Bostadsbolaget undrar över den "Operativa sociala fond" som diskuterades i Superrådet. Bolaget tycker att förslaget är väldigt likt förslaget om stiftelse som KF redan avslagit. Bostadsbolaget vill inte tappa rådhöjden över de medel som används i respektive område.

Moderbolagets styrelse svarar att skälet till KF:s avslag var att man var emot stiftelse som organisationsform. Moderbolagets VD svarar vidare att skälet till att "fonden" ska finnas (redan beslutad) är att man tillsammans ska kunna arbeta med större gemensamma satsningar, till exempel Lights On. Det är dock upp till varje bolag hur man vill satsa i respektive område. Moderbolaget samt moderbolagets styrelse har haft bilden av att detta har varit en positiv fråga att man kan arbeta tillsammans.

Bostadsbolaget ställer frågan om de 50 miljonerna till fonden kommer att tas från de pengarna man redan får in från dotterbolagen eller kommer man att begära extra pengar varje år för detta? Moderbolagets VD svarar att detta kommer att finansieras på sedvanligt sätt och blir en del av de medlen som reserveras för strategin, om Bostadsbolaget önskar ytterligare information kring finansieringen så lämnar han gärna en fördjupad redogörelse vid Bostadsbolagets nästa styrelsemöte.

Bostadsbolaget menar vidare att moderbolaget tar viktiga beslut utan att diskutera med dotterbolagen. Man pekar då på bland annat bolagsbildningarna och beslutet om gemensamt Lönecenter. Moderbolagets VD svarar att dotterbolagens VD:ar kontinuerligt deltar på Koncernledningsmöten där frågor tas upp för diskussioner och beslut. Exempelvis beslutades det här om Framtidens Lönecenter som Bostadsbolaget sedan drog sig ur.

7. Större investeringar

Nyproduktion av hyresrätter i Robertshöjd – 262 lgh

Bostadsbolaget menar att detta är ett dyrt projekt som kommer att generera höga hyror. Bolaget anser att man bör bygga billigare så att alla har råd att bo.

Moderbolagsstyrelsen svarar att man håller med om att projektet blev dyrt. Man hade gärna sett andra lösningar än garage under jord även om det hade påverkat antalet bostäder. Detta har man dock inte hitintills fått gehör för i samband med förvärv av fastigheten.

Bolaget är intresserat av att höra hur det går med framtagandet av riktlinje för sänkta produktionskostnader. Moderbolagets styrelse svarar att Byggutveckling har visat på ett antal projekt där man kunnat sänka nivån för produktionskostnaderna. Målet är att ligga på 35 000 kr/kvm i produktionskostnad.

8. Mobilitetslösningar

Mobilitetslösning -Planerat införande

Bostadsbolaget har beslutat om en systematisk förändring av samtliga fasta parkeringsplatser till tillståndsparkering. Detta bland annat för att få tillgång till fler laddplatser.

9. Väsentliga risker

Genomförande av strategi för utvecklingsområden

Bolaget ser en risk i att inte nå målet med 50% ombildningar i Hammarkullen, där man i samband med förvärvet av Bredfjällsgatan och Gropens Gård har gjort en utfästelse om att försöka ombilda ca 50% av de 890 bostäderna till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Se nedan punkten 10.

Ekonomisk stabilitet

Inget framkom under denna punkt.

10. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Ombildningar

Man ser stora problem med att genomföra ombildningar Hammarkullen. Bolaget kommer till en början att inrikta sig på Biskopsgården och hoppas då att man kan få erfarenheter som man kan ta med sig. Bolaget har också nyligen genomfört en ombildning i Tynnered. De pekar också på olika risker bolaget ser med ombildningar och som behöver omhändertas för att minimera eventuella kommande problem för en bostadsrättsförening.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur information till hyresgästerna går ut med erbjudande om ombildning. Bolaget svarar att man går ut med information och anpassar sig till hyresgästernas språkkunskaper.

Vräkningsärenden

Bostadsbolaget tar upp frågan om att det inte finns något inkomstkrav vid uthyrning av lägenhet och behovet av att pröva kommande hyresgästers skötsamhet för att skapa trygghet i våra områden.

Föreningslokal

Bostadsbolaget har sagt upp en förening i Biskopsgården och informerar nu om att de är vräkta från lokalen. Föreningen har överklagat beslutet. Avsikten är att lokalen kommer att bli ett Allaktivitetshus i Bostadsbolagets regi till föreningar på timbasis.

11. Övrigt

Inget under denna punkt.

12. Sammanfattning

Ordförande sammanfattar mötet, med att man tar till sig frågan om att presidierna ska ses på ett fysiskt möte och där fortsätta diskussionerna.

13. Avslutning

Ordförande avslutade mötet.

Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 19 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Michael Pirosanto, Vice ordförande Framtiden Byggutveckling

Martin Blixt, VD Framtiden Byggutveckling AB

Camilla Hallquist

Erik Windt Wallenberg

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Bernt Sabel

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Annika Berntsson

Göran Helgegren

Camilla Claesson

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 en presentation av bolaget och dess uppdrag.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2020
 - Fokusområde: Nyproduktion, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Nyproduktion
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, tillgång till mark och startplaner, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet
3. **Uppföljning ägardialog 2020**

Statligt stöd för äldreboende

I Selma stad har ett gammalt äldreboende rivits i samband med omdaning av området. Ett nytt äldreboende har nyligen färdigställts för vilka bolaget sökt och fått statligt investeringsstöd. Alla projekt där det är möjligt att söka stödet utvärderas.

Uppdrag, utvecklat samarbete med övriga koncernen

Under det senaste året har samarbetet ökat genom bland annat råd och grupper. Man har också sedan tidigare ett samarbete med Egnahemsbolaget som har utvecklats, samt initierat ett samarbetsforum med GöteborgsLokaler.

Avvikelser i projekt

Under 2020/2021 har bolaget arbetat aktivt med att stärka bolagets ledning, styrning och kontroll.

Man har genomfört följande:

- 2020-07-01 tillsattes en organisation som ska ha ett processororienterat arbetssätt och verka för att man nyttjar hela bolagets kompetens i projekten
- Handlingsplan från EY (efter analys av projektavvikelser rapporterade hösten 2020) har genomförts till största del. Kvarstående arbete avser löpande uppföljning av projektmodell och rutiner.
- Processkartlagt Tidigt skede-Genomförande-Garantitid
- Tillsatt Processägarforum för implementering och utveckling av processer, rutiner och arbetssätt
- Stärkt rutiner för projektuppföljning och ÄTA-hantering

4. Fokusområden

Nyproduktion

Färdigställda och uppskattat färdigställda.

Färdigställandet går, som man har sett länge, ner ca 30% de kommande tre åren, från nästan 1 000 lägenheter i år till ett snitt på 650 lägenheter de kommande tre åren. Med produktionstider på mellan 18–24 månader per etapp kommer bolagets medarbetare ha fullt upp även under denna period. Noteras att leverans 2025–2028 ger stor effekt, det är dock avgörande hur marknaden utvecklas och om detaljplaner startar.

Strategier för lägre produktionskostnader

När man tittar på hur portföljen förhåller sig till strategierna utifrån "investeringsstöd" ser man att andelen projekt med möjlighet till statliga investeringsstöd ökar kraftigt.

Man bedömer att låga produktionskostnader kan uppfyllas i 29% av kommande projekt. 47% av projekten är under utredning, och man bedömer att 24% av projekten inte uppfyller strategin för låga produktionskostnader.

Moderbolaget ställer frågan om hur man kan nå lägre produktionskostnader. Man arbetar aktivt med koncerngemensamma strategier, bland annat industriellt byggande, samt med mobilitetsfrågan

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur man arbetar med högre materialkostnader mm. Bolaget svarar att man arbetar aktivt med tydliga handlingsplaner kopplat koncerngemensamma strategier, bolaget har tillsammans med styrelsen haft en Strategidag och ett styrelsemöte som till stor del ägnades åt konkreta åtgärder för att försöka få ner priserna även på kort sikt. Man har då främst tittat på;

- Flexibla färdigställandetider
- Låt byggarna komma med egna förslag på hur husen ska se ut.
- Överväg ramupphandlingar när det gäller mark och entreprenad
- Testa delad entreprenad
- Fråga marknaden om det kan byggas hus på befintliga parkeringar (där planen medger det)

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om det är långa handläggningstider för att få investeringsstöd. Bolaget svarar att det inte kommit sådana indikationer från organisationen men att man återkommer i frågan.

Nuläge särskilt utsatta områden

- Idag ca 1 300 bostäder (högst troliga eller fullt möjliga) till 2030.
- Idag brist på detaljplaner för nyproduktion i stadens särskilt utsatta områden.
- Arbete har gjorts för att undersöka möjligheterna till en utökad potential (småhus, radhusområden, kategoribostäder, bostadsrätter, hyresrätter).
- Omfattande koncerninternt arbete att värdera nytta, möjligheter och risker med nya och snabbt framtagna projekt har genomförts – vissa särskilt viktiga projekt definieras som nyckelprojekt.
- Extern kommunikation med staden påbörjad – på koncernnivå och genom ”samverkan Framtiden”.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om vi bygger fler egnahem och radhus, får vi då snabbare behandling gällande detaljplanerna? Bolaget svarar att man förmodligen får det, men då inte kommer upp i tillräckliga volymer.

Utbyggnad med områdesperspektiv

Särskilda pågående satsningar i planprogram pågår för **Biskopsgården och Hjällbo.**

Tynnered – följsam utveckling mot uppstart planprogram med Topasgatan som uppstart.

Bergsjön – följsamhet mot behov och mångfald

Hammarkullen – följsam utveckling mot marknadsläget och utbyggnadstakten utifrån redan initierade projekt.

Lövgärdet – Viss potential i närtid

Utökat fokus på marknadsanalyser

Under 2021 genomfördes en större satsning på analyser av samtliga projekt innan planbesked/ansökan gällande bland annat;

- Marknadsvillkor
- Betalningsvilja, priser, prisutveckling
- Målgrupper, demografi, hushållsbehov,
- Flyttströmmar, kvarboende, barnfamiljer
- Marknadsdjup och konkurrensanalys

Bolaget testar och utvecklar för närvarande två digitala verktyg tillsammans med Egnahemsbolaget under 2021–2023.

Moderbolaget ställer frågan om bolaget samarbetar med Fastighetskontoret när man tittar på hur man ska utveckla området. Bolaget tar med sig frågan.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Uppdrag:

Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.

Status:

Utvecklingsavdelningen identifierade under våren projekt där eventuell möjlighet finns att gå direkt på bygglov. Det har förts samtal inom staden för att klargöra förutsättningarna. Ett projekt, Timjansgatan i Gårdsten, planeras prövas för bygglov direkt. Investeringsärende planerat i november.

Uppdrag:

Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att återkomma med ett investeringsärende där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv.

Status:

En klimatpilot för halvering av koldioxidutsläppen är påbörjad och är nu en del i ett beslutat investeringsärende.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om bolaget vet exakt vad ett livscykelperspektiv är. Bolaget svarar att det vet man.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget samverkar aktivt med övriga bolag i koncernen, genom de råd och grupper som finns. Bolaget tycker att samverkan fungerar bra.

Exempel på övergripande frågor som diskuteras i nyproduktionsrådet är bland annat;

- Framåt drift och planering av projekt
- Eftermarknaden och garantiskedet
- Avvikelsehantering
- Fortsatt arbete med Projektanvisningar och Programkrav
- Gemensamma mål och strategier etc.

7. Större investeringar

Nyproduktion

Oklandsåsen - En ny stadsdel med särskilda ambitioner

Ett stort innehav av egen mark och särskilt hög innovationsinriktning i samverkan med flera externa parter särskiljer projektet från andra just nu. Bärande inriktningar som formuleras tillsammans med staden är;

- Klimatomställning
- Barnfamiljer
- Livskvalitet och variation
- Affärsdriven innovation
- Genomförande och leveransmål

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man vet vad 15-minuters staden är. Man ska kunna leva och bo och ha allt du behöver inom 15 minuters gång eller cykelavstånd. Bolaget återkommer med ett mer utvecklat svar kring frågeställningen.

Projektidé Eriksbo

I Eriksbo pågår ett tidigt arbete med ett större projekt vid ett av staden identifierat utvecklingsstråk.

Projekt Beväringsgatan

I Kviberg vid Beväringsgatan bygger bolaget 250 lägenheter i ett vinkelhus med verksamhetslokaler i bottenplan.

Projekt Brillantgatan i Tynnered

Här har man byggt ett nytt högt lamellhus bredvid Bostadsbolagets befintliga hus i Tynnered. Man har här kunnat få en låg hyra då investeringsstöd har erhållits för projektet. Moderbolagsstyrelsen påpekar att antalet parkeringsplatser ser högt ut i jämförelse med antal lägenheter. Bolaget återkommer i frågan*.

8. Väsentliga risker

Genomförande av strategin för utvecklingsområden

Målet med 50% bostadsrätter i utvecklingsområden ligger bra till. I nuvarande planering är det av totalt planerade 1 700 bostäder 43% hyresrätter och 57% bostadsrätter.

Tillgång till mark och startplaner

Relativt stora projekt genomförs nu på egen mark, men det är allt svårare att hitta nya. En stor del av nybyggnadsportföljen kräver nu kommunal mark. Det är få markanvisningar som har kommit de senaste åren. Det är dyrt att köpa privat mark. Bolaget försöker arbeta aktivt för att få rådighet över mark.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget har någon "plan B" för att försöka få fler startplaner. Bolaget svarar att diskussioner förs med staden och att Moderbolaget agerar i frågan.

**Bolaget har efteråt noterat att det var en för hög siffra i presentationen*

Ekonomisk stabilitet

Bolaget har en ekonomisk stabilitet och man ser inga onödiga nedskrivningar i kommande projekt.

Konjunkturen bedöms återhämtad och framtidsutsikterna har ljusnat. Flera aktörer prognosticerar ett ökat byggande av lägenheter under 2021.

Bolaget ser dock en risk med högre materialkostnader och leveranshinder på grund av bland annat containerbrist. Det är också ett allvarligt läge med Cementakrisen. Man ser också en risk med osund konkurrens i byggbranschen.

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Bolaget har i dagsläget inga ärenden av principiell beskaffenhet.

10. Övrigt

Man diskuterade mycket kring start- och detaljplaner.

I uppföljningen av startplan och vilka detaljplaner som har startat 2017-nu (2021) framträder tyvärr en besvärande bild. Sedan 2017 fram tills nu återfinns detaljplaner för ca 5 000 bostäder i startplanerna. Det som är besvärande är den stora differensen mellan detaljplaner i startplan och verkligen startade detaljplaner.

Av över 5 000 bostäder i startplan sedan 2017 har ca 2/5 startat, dvs 2 000 bostäder vilket innebär ca 400 bostäder per år i nya detaljplaner. Det blir då svårt att leverera på målen i koncernens affärsplan när detaljplaner inte startar i en omfattning som stödjer målvolymen.

Mycket kraft och resurser går åt att ta fram nya projekt in i nomineringsprocessen för startplanen. Bolaget önskar att man kan ha en öppen dialog med Staden så att kraft och resurser läggs på arbete som ger effekt.

Moderbolagets styrelse uttrycker att detta är en viktig fråga som man tar med sig för att diskutera kring.

11. Sammanfattning

Ordförande sammanfattar mötet med att frågan om samverkan med staden kring start- och detaljplaner är viktig.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och föredragningar.

Anteckningar från ägardialog med Egnahemsbolaget den 19 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Joel Wickman, ordförande Egnahemsbolaget

Per Lind, 1:e vice ordförande Egnahemsbolaget

Helén Ohlsson, 2:e vice ordförande Egnahemsbolaget

Erik Windt Wallenberg, VD Egnahemsbolaget

Anna Johansson

Jens Lindström

Carl Styvén

Bettan Andersson

Susanne Grandin Björnerud

Jöran Fagerlund

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Bernt Sabel

Johan Svensson

Johannes Hulter

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Annika Berntsson

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 2020
 - Fokusområde: Nyproduktion, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan, självbyggeri
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Nyproduktion
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, tillgång till mark och startplaner, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2020

Bolaget visar en kort sammanfattning av förra årets punkter. Man återkommer senare till punkten om Självbyggeri.

4. Fokusområde

Nyproduktion/Utvecklingsområden

Under 2021 förväntas Egnahemsbolaget färdigställa 449 bostäder, det är det högsta antalet sedan starten 1933. Av dessa uppförs 231 bostäder i utvecklingsområden.

Man ser ökade volymer och ökad produktionstakt. För att hålla nere kostnaderna låter man entreprenörerna ta fram egna förslag, då man ser att man då får mindre tilläggs- och ändringsarbeten.

Vad driver kunder till/från oss i utvecklingsområden?

Köpbeteendet ser olika ut beroende på i vilken stadsdel bostäderna säljs. Egnahemsbolagets målgrupp är förstagångsköpare som bor i miljonprogramsområde. Det medför att de inte har kapital med sig från en tidigare bostad de sålt med vinst. Många av bolagets kunder behöver ta lån från dyra alternativa långgivare.

Bolaget ser att stora vardagsrum och tillgång till egen parkeringsplats är några av kriterierna för bolagets kunder.

Egnahemsbolagets uppdrag är att bygga och sälja så billigt som möjligt. Så att bland annat kunder i våra utvecklingsområden har möjlighet att köpa.

Moderbolagets styrelse ställer frågan om man inte attraherar redan etablerade invånare. Bolaget svarar att de som köper ofta är de som redan bor i området, men har etablerat sig och har en försörjning. Bygger man i ett utvecklingsområde kommer i de flesta fall köparna från hyresrätter i samma område.

Utvecklingsområden

Strategier

Bolaget fokuserar på att minska kostnaderna för nyproduktion så att fler har råd att köpa. Dock inte genom att välja sämre material utan genom bland annat att effektivisera interna processer och implementera koncerngemensamma strategier för nyproduktion och minskade kostnader.

Bolaget fokuserar på att öka volymen av småhus. Sju av tio personer vill bo i småhus, och i nuläget är två av tio bostäder som byggs småhus. I nordost är det många som uttrycker en längtan efter eget hus.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Hantering av risker med att kunder köper närmare inflyttning

Man ser i spåren av pandemin att kunder köper närmare inflyttning, vilket skulle kunna leda till att Egnahemsbolaget riskerar att stå med osålda lägenheter efter inflyttning. Eventuellt osålda bostäderna övergår sex månader efter slutavräkningsdagen i Egnahemsbolagets ägo.

Enligt bolaget består en del av riskerna i bland annat ekonomisk risk för en likviditetspåverkan, dels en risk för Egnahemsbolagets varumärke, dels risk för skadegörelse och inbrott i de tomma bostäderna.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur stor den ekonomiska risken är och hur stor risk det är att den infaller. Bolaget svarar att man kontinuerligt värderar kostnader och risker. För 1 ½ år sedan bedömde man risken stor för osålda lägenheter. Nu ser man dock att risken minskar. Bolaget får också frågan om det finns risk för osålda lägenheter i områden som inte är utvecklingsområden. Bolaget svarar att där är riskerna mindre.

Självbyggeri

Egnahemsbolaget fick vid Framtidens styrelsemöte 2021-02-09 i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med Självbyggeri vid nyproduktion.

Egnahemsbolaget har ansökt om och vunnit markanvisning på Plutogatan i Bergsjön där man planerar att genomföra ett pilotprojekt. Ansökan uppfyllde samtliga krav och har erhållit högsta bedömningspoäng. Ärendet tas upp i Fastighetsnämnden den 18 oktober och beslutet förväntas träda i kraft i början av november. Bolaget har också ett kommande projekt på egen mark (Mysterna) som utvärderas för möjlighet att uppföra bostäder med Självbyggeri.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man tittat på riskerna med Självbyggeri så som till exempel svartarbeten, arbetsmiljöproblem mm. Bolaget svarar att man har diskuterat riskerna, och kommer behöva fortsätta fundera över hur sådana kan undvikas om det blir skarpt läge med Självbyggeri.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget deltar i koncernens råd som är relevanta för bolaget. Man får juridiskt stöd från koncernjuristerna i entreprenadfrågor. Bolaget samverkar också med Framtiden Byggutveckling vid utveckling av projekt, och man har en gemensam process för tidiga skeden. VD:arna för Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling deltar i gemensamma möten med FK/SBK i syfte att lyfta och diskutera bland annat principfrågor.

7. Större investeringar

Nyproduktion

Ett exempel på en större investering i nyproduktion är Oklandsåsen på Hisingen där ca 10 000 bostäder skisseras tillsammans med andra aktörer, med Egnahemsbolaget som en stor markägare. Området kommer med stor sannolikhet som ett nytt utbyggnadsområde i översiktsplanen.

8. Väsentliga risker

- Principer för prissättning av mark.

- Kommunala särkrav som driver kostnader i nyproduktion (slår hårt mot de kunder med låg inkomst som ska köpa Egnahemsbolagets bostäder)

Genomförande av strategi för utvecklingsområden

Egnahemsbolaget ska bygga 1500 lägenheter som ska uppföras som bostadsrätt eller äganderätt enligt koncernens strategi för särskilt utsatta områden. De risker man ser är bland annat att projekt i särskilt utsatta områden ger ingen eller låg vinst. Det bör därför balanseras med projekt som ger överskott. Man ser också en risk för att inte få tillräckligt med detaljplaner.

Tillgång till mark och startplaner

Överlag har Egnahemsbolaget en ganska stor tillgång till mark och startplaner.

Bolaget har ett antal projekt i startplan för bygge av bostadsrätter/eget ägande, ca 1000 bostäder i bland annat Hjällbo, Frölunda, Kärra och Brunnsbo mm.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man har problem med att få startplaner. Bolaget svarar att man har mycket projekt i startplaner, men volymen som sedan blir detaljplaner ofta reduceras. Långa ledtider innan planstart är ett problem.

Ekonomisk stabilitet

Egnahemsbolaget har en bra ekonomisk stabilitet

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inga ärenden av principiell beskaffenhet togs upp.

10. Övrigt

Egnahemsbolagets VD informerar om en kommande artikel gällande en anställd på Egnahemsbolaget som köpt en bostadsrätt som senare sålts vidare innan inflyttning, och då med vinst. Syftet var dock inte spekulation utan ändrade levnadsförhållanden. Egnahemsbolaget har i nuläget ingen riktlinje för sådana köp, men det pågår ett framtagande av detta. Bolaget poängterar också att den anställde inte gjort något fel.

11. Sammanfattning

Ordföranden sammanfattar mötet med att Egnahemsbolaget gör en stor insats och fyller en stor funktion för att invånarna i våra utvecklingsområden ska stanna kvar. Man poängterar att det är viktigt att bygga så mycket som det går i dessa områden, men förstår också att Egnahemsbolaget måste klara sina ekonomiska mål.

Egnahemsbolaget ordförande poängterar att det är viktigt att koncernen även arbetar med utbildning i våra utvecklingsområden och inte bara nybyggnation för att få bostadsrätter.

12. Avslutning

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

Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder AB den 20 oktober 2021

Närvarande:

Magnus Nylander, ordförande Familjebostäder AB

Thomas Edin, 1:e vice ordförande Familjebostäder

Thorbjörn Hammerth, VD Familjebostäder AB

Karin Lindberg

Ulf Lindh

Joel Abrahamsson

Maria Lundgren

Karin Jaxmark

Camilla Claesson

Ulf Berglund, ekonomichef Familjebostäder

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Johannes Hulter

Gunnar Ekeröth

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Camilla Claesson

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 2020
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Befintligt bestånd
 - Mobilitetslösningar
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2020

Inga specifika utestående frågor

- Flera diskuterade frågor berörs även i årets dialog
- Byggutvecklings nybyggnation
 - Byggutvecklings VD medverkat på Familjebostäders styrelsemöte
 - Stabilitet i Byggutvecklings rapportering
 - Överläggning mellan presidiet och Framtidens VD och ekonomichef
 - Principiella ansvarsfrågan fortfarande viktig

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bolagets grund är att göra det som verkligen behövs. Man ser flera saker att ta i beaktning, bland annat;

- Koncernens riktlinje för varsam renovering - renovering utan standardhöjning i ca 20%
- Bedömning av lokalbehov och konverteringsmöjlighet
- Miljö och klimatpåverkan
- Gör det som verkligen behövs –prioritering av resurserna
- Hitta sätt att genomföra projekt till lägre kostnad
- Styckvisa behovsprövade badrumsrenoveringar
- Klimatinitiativet
- Varsam renovering landshövdingehusen
- Cirkulära materialflöden/återbruk

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om bolaget istället för stambyten i några fall har valt relining. Familjebostäder svarar att om badrummen inte har varit i alltför dåligt skick har man valt relining och det har då fungerat bra.

Moderbolagsstyrelsen ställer också frågan om hur bolaget hanterat missnöjet från hyresgästerna med de 20%? Familjebostäder svarar att man arbetat mycket med dialog med hyresgästerna. Det är framför allt när det gäller badrum som det blir ett problem.

Mot cirkulära materialflöden – Familjebostäders arbete med återbruk

Familjebostäder har tagit fram en rapport om hur man kan öka graden av återbruk då man anser detta vara en viktig fråga.

Rapportens syfte

- Att presentera ett förslag på modell för generell hantering av återbruk i Familjebostäders byggprojekt.
- Föreslå åtgärder för hur Familjebostäder kan öka graden av återbruk och gå från en byggprocess med linjära materialflöden till en byggprocess med cirkulära materialflöden.

Med stöd av detta har man tagit fram en modell för arbetet med återbruk som man använder sig av.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man vid materialåtervinning även köper in återbrukat material, i de fall då man inte kan använda sig av eget återbrukat material. Bolaget svarar att man har haft en del projekt där man har gjort det. Projektet Märbspiksgatan/Kabelgatan är ett projekt där bolaget ska tillämpa och utvärdera modellen för återbruk.

Utvecklingsområden

Familjebostäder arbetar med tre utvecklingsområden Tynnered, Bergsjön och Backa.

Bolaget utgår från koncernens strategier genom;

- Bra samverkan i koncernen
- Tydlig styrning och rapportering
- En mängd aktiviteter både utifrån strategier och utifrån området
- Stor uppmärksamhet
- Intresse från andra aktörer

Tynnered

Man ser med glädje på att Tynnered enligt polisens lista har gått från särskilt utsatt område till riskområde. I Tynnered samarbetar Familjebostäder både med koncernens dotterbolag och externa aktörer, exempelvis vid satsningen Destination Tynnered där man arbetar tillsammans med Stena Fastigheter och Volvo.

Bergsjön

Bergsjön är enligt polisens lista ett särskilt utsatt område. Familjebostäder ser dock positivt på utvecklingen i Bergsjön. Man arbetar där med bland annat;

Jobblyft

- 271 ferieanställningar på sommarlovet
- 45 ferieanställningar på höstlovet
- Tar emot ferieanställningar under årets alla lov i Bergsjön

Skollyft

- 11 anställda läxhjälpare som tar emot ca 150 barn i veckan
- Koordinatorer finns placerade på varje grundskola i Bergsjön med syfte att förstärka stadens arbete med jämlik stad och spåret skolan som arena

Hälsostuga

- Lokal renoverad med gym och danssal
- Verksamheten planerad med folkhälsovetare från Angereds närsjukhus
- Planerad uppstart våren 2022

Ombildning

- Avtal med aktör tecknat sommaren 2021
- Planerad uppstart hösten 2021
- Ungefärlig tidsplan 18 månader från uppstart till färdig ombildning

Moderbolagsstyrelsen konstaterar att det är angeläget att arbeta med ombildningar i Bergsjön då det av 6 993 bostäder i Bergsjön endast är 16% bostadsrätter. Av dessa 6 993 bostäder tillhör 47% Framtidenkoncernen, och resterande har annan hyresvärd. En stor utmaning med detta är det socioekonomiska läget i Bergsjön.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om Familjebostäder i Bergsjön arbetar med andra aktörer likt Gamlestadens arbete med BID-nätverk? Bolaget svarar att man inte gör det nu, men att man tror mycket på det konceptet och arbetar mot det.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Uppdrag hur trygghetsvärdar- och vakter ska kunna användas där behov finns för att göteborgarna ska uppleva det som tryggt att färdas i kollektivtrafiken till och från sina hem

Störningsjouren får tillsammans med de bostadsförvaltande bolagen och GöteborgsLokaler i uppdrag att senast den 2021-03-31 återkomma med hur trygghetsvärdar- och vakter ska kunna användas där behov finns för att göteborgarna ska uppleva det som tryggt att färdas med spårvagn och buss till och från sina hem. Uppdraget är nu avslutat och Familjebostäder med flera bolag fick i uppdrag att inarbeta de åtgärder som föreslogs i beslutad rapport i trygghetsvärdarnas ordinarie verksamhet.

Uppdrag rörande ombildning

De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i enlighet med koncernens beslutade modell. Familjebostäder prioriterar ombildningar i Bergsjön. En plan för detta redovisades för styrelsen i december. Upphandling av konsult är genomförd och avtal har tecknats med företag som har gedigen erfarenhet av ombildning i socioekonomiskt svaga områden. Arbetet startar under hösten. Pandemin har dock påverkat det utåtriktade arbetet.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget ser positivt på samarbete i koncernen. Man deltar i de råd och grupper som finns och tycker att arbetet i råden fungerar väldigt väl. Många medarbetare i företaget deltar i koncernens gemensamma projekt.

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

Renoveringen av Gärdsås

Gärdsås är Familjebostäders största pågående projekt just nu.

Nuläget ser ut som följer;

- Utvändigt etapp 1 och 2 är avslutade
- Utvändigt etapp 3 och 4 är i produktion
- Komplettering av inriktningsbeslut godkändes 2020-05-14
- Invändig renovering av etapp 1–4 projekteras - första investeringsärendet förbereds
- Nedre och övre garaget under utredning

- Etapp 5 inte projekterat

Just nu arbetar man främst med invändig renovering – etapp 1–4 och avvaktar med etapp 5.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om bolaget vet något om beläggningen gällande garageplatser. Bolaget svarar att det är ett stort behov av garageplatser i området och det finns en kö.

Konceptet Kustgatan

I projektet på Kustgatan arbetar man bland annat med ombyggnad, trygghetsboende, digitalisering, klimatsmart mm.

Änggården

I projektet i Änggården ingår åtta byggnader med sammanlagt 109 lägenheter som byggdes 1945 och moderniserades 1975. Hela området hyrs för närvarande av staden som driver olika typer av stödboenden. Staden avser att minska sitt engagemang och minska antalet stödboende i dessa fastigheter. Det ligger också inom bevarandeprogrammet för Göteborgs stad. Bolaget söker nu en långsiktig affärsmässig lösning.

8. Mobilitetslösningar

Bolaget har länge arbetat med frågan och tycker att det är bra att koncernen nu har fastställt en handlingsplan. Bolaget har haft en stor del i arbetet, och man gör en plan för att omhänderta detta genom att bland annat sätta upp en organisation för frågan.

9. Väsentliga risker

Genomförande av strategi för utvecklingsområden

Man ser här ingen större risk. Tynnered har flyttats ner från polisens lista och i Bergsjön ser man en positiv utveckling. Det är viktigt att man har ett kostnadsfokus och lägger resurserna på rätt saker. Bolaget tycker att man startat arbetet bra och har de resurser man behöver. Man tror på det man gör och det är en viktig förutsättning.

Ekonomisk stabilitet

Bolaget anser att man har en stabil ekonomi, men det kan finns en risk för lägre resultat i samband med extrasatsningar. Det finns också en viss osäkerhet kring intäkterna. Det är angeläget att när det är möjligt arbeta med att hålla nere driftskostnader.

10. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inga ärenden finns av principiell beskaffenhet.

11. Övrigt

Thorbjörn Hammerth, ny VD för Familjebostäder berättar kort om Familjebostäders utvecklingsarbete. Ambitionen är att tillsammans med personalen vidareutveckla bolaget från ett idag redan bra bolag till ett ännu bättre bolag. Man kommer att arbeta hårt med bland annat klimatfrågor, social hållbarhet och digitalisering. Det är också viktigt att inte glömma bort människorna som bor i våra hus och att ge dem en god grundservice.

Moderbolagets styrelse ställer frågan om hur Familjebostäder ser på solcellssatsningar nu när energipriset stiger? Bolaget svarar att man satsar inom ramen för hur koncernen satsar. Man ser positivt på frågan, men en aspekt är de många äldre trähus som ingår i Familjebostäders bestånd. Det är inte alltid det fungerar att sätta solceller på dessa tak.

12. Sammanfattning

Ordföranden sammanfattar mötet med att samverkan är viktigt, både inom koncernen och inom staden. Man tycker att Familjebostäder är ett positivt bolag som ser nya möjligheter.

13. Avslutning

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

Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 18 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Mohamed Hama Ali, ordförande Gårdstensbostäder

Michael Pirosanto, VD Gårdstensbostäder

Amela Turulja

Matti Pärssinen

Christer Sjödin

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Johannes Hulter

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Göran Helgegren

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 2020
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Befintligt bestånd
 - Mobilitetslösningar
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet
3. **Uppföljning ägardialog 2020**

Moderbolagsstyrelsen ställer fråga om hur det har gått att sprida Gårdstensmodellen i koncernen? Bolaget svarar att Trygghetsvärdarna har varit en central del i det arbetet. Man

har haft besök från de andra bolagen, och det handlar då främst om hur man bygger relationer med hyresgästerna, och hur man arbetar kvällar och helger för att inte använda väktare utan istället endast Trygghetsvårdar.

4. Fokusområden

Varsam renovering – delad entreprenad

Gårdstensbostäder använder sig av delad entreprenad vid varsam renovering. Exempel på detta är;

Relining

Hos Gårdstensbostäder använder man sig där det är möjligt av relining istället för stamrenovering. Det innebär att man spar på resurser ekonomiskt och ekologiskt, då man till skillnad från vid stamrenovering enbart byter ut det som behövs. Bolaget har till exempel använt detta för 30 badrum som är renoverade fram till oktober 2021.

Fasadarbeten

Vid fasadarbeten i Västra Gårdsten använder man sig av slamning respektive målning långsidor. Man gör då skillnad på renoveringsbehov. Respektive huschef bedömer vad som behöver renoveras. På detta sätt minskar man risken för att renovera i onödan.

Fönsterbyten

Vid fönsterbyten på Timjansgatan köper man in fönster från HBV och montage upphandlas separat.

Bolaget arbetar för att sprida konceptet med delad entreprenad i koncernen. Detta för att kunna hålla nere både de ekonomiska och de ekologiska kostnaderna.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget upplever problem med att få tillträde till lägenheterna vid renovering? Bolaget svarar att man inte ser att det är något problem. Skulle någon neka tillträde följer man upp detta och ser om det kan bero på eventuell olovlig andra hand eller annat. Man informerar då personalen som arbetar med detta.

Utvecklingsområden

Uppgradering av IMD norra Gårdsten 2021

Hela Gårdstensbostäder bestånd är nu uppgraderat till IMD. Detta innebär att man mäter hyresgästernas användning av varm/kallvatten och elektricitet samt mätning av komfortvärme. En viss förbrukning ingår i hyran, men om man kommer över denna del debiteras man på hyresavin. Gårdstensbostäder ser att detta ger en tydlig besparing och är både bra ur ett ekonomiskt samt miljöperspektiv.

Gårdstensbyrån arbetstillfällen 1998–2021

Arbetet inom Gårdstensbyrån bidrar till att skapa arbetstillfällen i Gårdsten. Man har sedan 1998 skapat över 4000 arbetstillfällen och det är positivt för hela Gårdsten. Bolaget har lokala ungdomar som arbetar i området och det skapar en positiv effekt för området att involvera dem som bor där i att till exempel hålla området rent.

Aktiviteter med Hälsostugan 2021

Bolaget har en anställd folkhälsovetare som arbetar med att engagera de människor som kanske är ensamma, eller inte har några aktiviteter. Man anordnar också Seniorpromenader, gruppträning i utegym mm. Det finns också en Hälsostuga med inomhusaktiviteter som öppnar 2 november. Bolaget ser en stor positiv effekt på området av detta arbete.

Attraktiv arbetsgivare

Man kan konstatera att HME sjunkit något. Man kan vidare konstatera att man har en låg personalomsättning, vilket man tror leder till en fortsatt bra utveckling av området.

Gårdstensbostäder får frågan om varför man har ett så lågt mål, 2,5%, för sjukfrånvaron. Gårdstensbostäder svarar att man brukar ha lågt men på grund av pandemin har det gått upp något.

Man får också frågan om vaccinationsgraden, och om man går ut med någon information angående vaccinationen till hyresgästerna. Bolaget svarar att man har lånat ut en lokal till vårdcentralen, spridit stadens information i trapphusen samt haft en artikel i Gårdstensbladet.

Gårdstensbostäder påtalar att man investerar mycket i personalens utveckling genom bland annat utbildningar. Detta gör att det skapas lagkänsla bland personalen och man tror att detta bidrar mycket till den positiva utvecklingen i området.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Olovlig andra hand och folkbokföring

Gårdstensbostäder arbetar mycket med olovlig andrahandsuthyrning för att skapa trygghet för alla hyresgäster. Arbetet sker i egen regi. Man har bland annat återtagit 22 lägenheter från olovlig andra hand per oktober 2021, och ca 60 hyresgäster har fått brev på grund av fel folkbokföring.

Koncernstyrelsen ställer frågan om man ser ett stort problem med andrahandsuthyrningar. Bolaget svarar att det gör man, och därför läggs stort fokus på det arbetet.

Anmälda brott per 1000 invånare, prognos 2021

Man kan konstatera att det är mindre brott i genomsnitt i Gårdsten än i övriga Göteborg. Man kan dock se att det är en liten uppåtgående trend just nu. Det härrör främst till Internetbedrägerier, då det har blivit mer vanligt nu än det var för några år sedan.

Spjutspetsatsning – Sju växthus i Gårdsten.

Ett investeringsbeslut fattades i september om sju nya växthus i Gårdsten. Bolaget ser att detta leder till en långsiktig och hållbar utveckling, både ekonomiskt och kring det sociala och kring kosthållningen. Byggnationen av växthusen ger även ett förbättrat inomhusklimat i byggnaderna, samt tjänar som skydd av betongpelare och kan då ses som en förvaltnings-mässig besparing. I växthusen finns också lokaler där annan verksamhet, tex PRO sker.

6. Samverkan i koncernen

Man ser positivt på samverkan i koncernen och samverkar mycket kring att sprida Gårdstensmodellen. Man finns också med i de koncerngemensamma råd och grupper som finns.

7. Större investeringar

- Serneke, Balder och tredje AP-fonden investerar i byggnation av 509 lägenheter.
- Egnahemsbolaget har byggt 74 radhus på gamla p-platser och flerfamiljshus.
- Lokalförvaltningen bygger skola F-3, Lilla Gårdstensskolan.
- Botrygg bygger för Robert Dicksons stiftelse 124 hyresrätter. Robert Dickson kommer att etablera närvaro i området.
- Framtiden Byggutveckling bygger för Gårdstensbostäder 42 lägenheter för 55+.

God ekonomi och effektiv verksamhet

Kassaflöde efter underhåll och investeringar, mål 29 mnkr för 2021.

Bolaget har en ökad upplåning för större investeringar såsom;

- Nytt kontor Gårdstens centrum
- 3D fastighet Gårdsten centrum – klart med nytt apotek
- Gästgiveriet – samlingsplats för nya aktörer i Gårdsten
- Generationsboende – nya koncept

8. Mobilitetslösningar

Gårdstensbostäder anser inte att tillståndsparkering är den bästa lösningen. Man föredrar att hyresgästen har egen parkering som är direkt kopplad till hyresgästen. Det är inte brist på parkeringar i Gårdsten. Man har tagit bort burarna från en del parkeringar och har då fått fler parkeringar. Gårdsten har ingen spårvagnstrafik och man behöver förbättra bussantalet för att få ner antalet bilar. Här måste bolaget få med sig Västtrafik. Bolaget tittar också på om man kan få fler laddplatser.

9. Väsentliga risker

En utmaning är att samarbeta med alla nya aktörer i Gårdsten.

Den största utmaningen i Gårdsten är dock skolan. På Gårdstens högstadieskola har endast 32,9 % av eleverna uppnått kunskapskraven. 25–30 % av ungdomarna i Gårdsten väljer andra skolor i andra bostadsområden. En bra skola är helt avgörande för att fortsätta att utveckla Gårdsten.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om vad man kan göra för att detta för att ändra på denna utveckling;

Gårdstensbostäder svarar att man aldrig får normalisera dessa siffror. Konkret så har bolaget träffat skolpolitiska talespersoner, samt haft möte med andra aktörer som vill etablera skolor i Gårdsten, bland annat har man träffat Räddningsmissionen.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget själva har funderat på att starta upp eller stödja uppstart av en skola. Bolaget svarar att om det hade inrymts i vårt ägardirektiv så hade man gjort det. Man måste dock hitta andra aktörer.

Ekonomisk stabilitet

Bolaget ser inte här någon väsentlig påverkan.

10. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Bolaget har inga ärenden att redovisa här.

11. Övrigt

Gårdsten går från riskområde till utsatt område enligt polisens lista, och det är väldigt glädjande. Målet är att efter 2025 gå från utsatt område till ett helt vanligt område. Bolaget fortsätter insatserna med oförminskad styrka.

12. Sammanfattning

Moderbolagets ordförande sammanfattar kort och påpekar att konceptet med att respektive Huschef är en så kallad "mini-VD" med ansvar för "sina hus" verkar vara ett framgångsrikt koncept. Man påtalar också igen vikten av att få en fungerande skola i Gårdsten.

13. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och föredragningar.

Anteckningar från ägardialog med GöteborgsLokaler den 18 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Arne Heldtander, ordförande GöteborgsLokaler

Göran Larsson, 1:e vice ordförande GöteborgsLokaler

Robert Hörnquist, VD GöteborgsLokaler

Michael Bäckegren, vice Vd GöteborgsLokaler

Karin Alfredsson

Kerstin Billmark

Pia Karlsson

Peter Ljunggren

Bo Säljö, säkerhetschef GöteborgsLokaler

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Johannes Hulter

Göran Helgegren

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Arne Heldtander som gör en kort presentation av styrelsen.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2020
 - Fokusområde: Utvecklingsområden
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Befintligt bestånd, nyproduktion
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet
3. **Uppföljning ägardialog 2020**

Modebolagsstyrelsen ställer frågan om hur det går med 24-timmars åtgärder mot skadegörelser och klotter. Bolaget svarar att man handlat upp detta och är på gång med genomförande.

Bolaget får också frågan om Nolltolerans mot kriminell verksamhet i lokaler. Vilka åtgärder är vidtagna. Bolaget hänvisar till sin redovisning enligt nedan.

4. Fokusområde

Utvecklingsområden

GöteborgsLokaler arbetar efter den koncerngemensamt bestämda strategin för utvecklingsområden. Man utgår från strategin och gör en bolagsgemensam aktivitetsplan för stödjande insatser. Man tar sedan fram en handlingsplan per handelsplats för superförvaltning.

Bolaget finns också representerat i Framtidenkoncernens alla råd och grupper.

Trygghet och säkerhet

Trygghets- och säkerhetsarbetet är bolagets mest prioriterade fråga just nu.

Bolagets säkerhetschef Bo Säljö föredrar kring bolagets säkerhetsarbete.

Bolaget samverkar i stadsdelarna med bland annat Brottsförebyggande rådet, lokala råd, trygghetsvandringar mm. Man samverkar med andra bolag i koncernen, övriga förvaltningar, polisen mm. Det är viktigt att man får rätt hyresgäst i rätt lokal. Fel hyresgäst kan orsaka kriminella grupperingar, pengatvätt mm. För att motverka detta gör man alltid en kontroll av hyresgästen innan man skriver avtal. Om man ändå upptäcker kriminell verksamhet i en lokal utreds detta på lämpligt sätt.

Det är också viktigt för bolaget att se medarbetarnas behov av att känna sig trygga på sin arbetsplats. Bolaget tycker många gånger att samhällets stöd gällande exempelvis polisanmälan, kontaktförbud, skyddade personuppgifter är begränsat. Man skulle gärna se att Trygghetsvärdarna omfattades av samma skydd som poliser och väktare.

GöteborgsLokalers åtgärder omfattar följande handelsplatser i de särskilt utsatta områdena:

- Bergsjön Centrum
- Hjällbo Centrum
- Hammarkulletorget
- Vårväderstorget
- Länsmanstorget
- Friskväderstorget

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man likt Gårdsten kan tänka sig att istället för ordningsvakter arbeta med endast Trygghetsvärdar som har en lokal förankring i områdena.

Bolaget svarar att man först behöver bygga upp relationerna mellan Trygghetsvärdarna och de boende. Man anser att det är svårare för Trygghetsvärdarna att vara gränssättande.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man har någon strategi gällande kameraövervakning. Man arbetar gemensamt i koncernen och tillsammans med polisen gällande detta. GöteborgsLokaler arbetar aktivt för att man ska ha mer kameraövervakning. Moderbolagets VD förtydligar att koncernens avsikt med gällande gemensamma ramverk är att kunna sätta mer kameror där det behövs.

5. Samverkan i koncernen

Man samverkar i koncernen och finns med i Framtidenkoncernens råd och grupper. Bolaget tycker att samverkan i koncernen fungerar bra.

6. Större investeringar

Pågående projekt

- Engelbrektsgratan – pågår färdigt 2023

Kommande projekt

- Lorensberg/Avenyn, ny DP startad
- Kortedala Torg före detta socialkontor, Fastighetsutveckling
- Bergsjön C, Fastighetsutveckling när biblioteket flyttar
- Rannebergen, Fastighetsutveckling och utveckling byggrätt.
- Blåsvädersgatan, förstudie
- Hjällbo, stads- och Fastighetsutveckling start DP
- Vårväderstorget, Fastighetsutveckling
- Brunnsbotorget, start stadsutvecklingsprojekt
- Kvartersladdningsstationer på eller vid våra torg

Moderbolaget tar upp frågan om att det bland annat saknas en affär i Rannebergen. Har bolaget några planer för detta? Bolaget svarar att man håller på att renovera en lokal som man kan visa för eventuella intressenter. Man för också en diskussion med Egnahemsbolaget om byggande av bostadsrätter av en fastighet som GöteborgsLokaler äger. Nybyggnation av fler lägenheter i området kan ha betydelse för om en affär väljer att etablera sig i området. Problemet för en etablering är närheten till Angered centrum och att boende väljer att åka dit och handla. Moderbolagsstyrelsen påtalar att man gärna ser att GöteborgsLokaler fortsätter detta arbete. Bolaget svarar att man arbetar intensivt med frågan.

7. Väsentliga risker

Pandemin

Bolaget anser att det har gått förvånansvärt bra att hantera pandemin. Man upplever inte att man har fått bidra med mycket ekonomiskt stöd, och att eventuella förluster är hanterbara.

Ekonomisk stabilitet

Årsredovisning 2020

GöteborgsLokaler har en mycket god soliditet.

Det som just nu påverkar är att Framtidens IT från och med november går över till Intraservice, Hammarkulletorget säljs, och byggnationen på Engelbrektskatan har blivit något dyrare än beräknat, dock kommer Engelbrektskatan framöver att ge ett positivt värde.

Gällande uthyrning och vakansgraderna så ligger vakanserna på ca 6%. De största vakanserna finns i dagsläget i det gamla socialkontoret i Kortedala. Det utreds för studentbostäder. Även för resterande vakanser pågår förhandlingar.

8. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Bolaget hänvisar till ovan punkter. Bolaget känner en positivitet inför framtiden. Den allmänna samhällsutvecklingen talar för den lokala handeln. Många av de äldre tycker att det är viktigt med den lokala servicen. Även bland unga har man sett en ovilja att förflytta sig och att man också där är intresserad av att ta del av den lokala servicen. Hemarbetet under pandemin har gynnat den lokala servicen. Det är dock svårt att ge en prognos gällande näthandeln. Det är också svårt att se hur uthyrningen av kontorslokaler kommer att se ut i framtiden.

GöteborgsLokaler poängterar också att man vid varje etablering i ett område gjort noggranna undersökningar gällande underlag och vad som passar in i området.

9. Övrigt

Några av de fastighetsförsäljningar som tidigare aviserats av staden, bland annat i Lorensberg kommer inte att bli av och det ser bolaget som positivt eftersom man då bibehåller kassaflöden.

10. Sammanfattning

Moderbolagets ordförande tycker att det är roligt att bolaget ser att lokaluthyrningen är en framtidsbransch, och att många tycker att det lokala utbudet är intressant. Det har ju länge varit en trend åt andra hållet.

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och presentationer. Man tycker att bolaget samverkar på ett mycket bra sätt med de andra bolagen i koncernen.

Vid anteckningarna

Lena Hagenfeldt

Anteckningar från ägardialog med Poseidon AB den 18 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Åke Fransson, ordförande Poseidon

Calle Jershed, 2:e vice ordförande Poseidon

Lena Molund Tunborn, VD Poseidon

Göran Helgegren

Per-Åke Westerlund

Diana Pusac

Jan-Olov Isacsson

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Erik Woxlin

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Annika Berntsson

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av Stefan Svensson, 1:e vice ordförande för moderbolagsstyrelsen som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Åke Fransson.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2020
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Befintligt bestånd
 - Mobilitetslösningar
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet
3. **Uppföljning ägardialog 2020**

Ombildning

På förra årets ägardialog fick bolaget frågan om hur man tar tillvara kompetensen vid konsultstöd ombildning bostadsrätt.

Poseidon svarar att processen löpande dokumenteras för att fånga kompetens och erfarenheter. Den sammanställs sedan i en rapport som kommer hela koncernen tillhanda så småningom.

Under 2021 har bolaget fått in en begäran om ombildning, och den är från Falkgatan i Bagaregården. Då Bagaregården är ett område där ombildningar inte ska ske är ansökan avslagen.

Redovisning kring hur riktlinjen för varsam renovering implementerats för de två kommande husen på Näverlursgatan

Bolaget redovisar hur åtgärds paketet har arbetats om enligt riktlinjerna för varsam renovering och det har inneburit förändringar såväl för gemensamma åtgärder i fastigheten som åtgärder inne i lägenheterna.

I tidigare etapper fick alla samma renoveringsnivå (Maxi) med hyresreduktion till kvarboende hyresgäster.

Så här ser liggande förslag ut, som bolaget har samrått kring, för kommande etapper av Näverlursgatan:

Mikro –badrumsrenovering med enklare material såsom plastmatta på golv och väggar samt bibehållen inredning och porslin.

Mini –badrumsrenovering, nytt kakel, klinker, nytt porslin och blandare.

Maxi –inkluderar utöver Mini även köksrenovering samt målning väggar och tak i övriga rum.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Här har vi tillämpat konceptet

Banérsgatan A-D

22 lägenheter i tomställd fastighet, 5 av 22 lägenheter har nivå Mikro.

I lägenheter med nivå Mikro har bland annat återbrukat porslin köpts in.

Östan – Västan – Sockenvägen

101 lägenheter på centrala Hisingen i 6 huskroppar. Varsam renovering med

Mikro/Mini/Maxi

Poseidon ansökt om Hyresnämndens tillstånd att genomföra renoveringen enligt nivå Mini.

Hyresnämnden avslod dock ansökan. Vi har efter koncerninternt samråd valt att inte överklaga beslutet till Svea Hovrätt.

Ny riktlinje för varsam renovering kommer att arbetas fram av koncernen utifrån Hyresnämndens beslut, och vad som ryms inom ramen för affärsmässiga principer.

Flera aktuella projekt som påverkas av Hyresnämndens beslut

Näverlursgatan 18–24

Status, beräknad produktionsstart Q4, 2022

Doktor Heymans gata 5–9

Status, samråd pågår, planerad produktionsstart Q1, 2023

Utvecklingsområden

Trygghetssäkrade fastigheter

Poseidon har gjort en stor satsning för att trygghetssäkra fastigheter. Bolaget har bland annat satt in trygghetsdörrar, sett över garage med belysning mm. 2021 investerade man 133 mnkr och 2022 beräknar man att investera ca 142 mnkr i att trygghetssäkra fastigheter

Superförvaltning

Poseidon har distriktskontor och egen förvaltningspersonal i samtliga utvecklingsområden. Man har trygghetsvärdar i alla utvecklingsområden, som arbetar 15:00-23:00 alla dagar i veckan. Bolaget har helganställda ungdomar från området i Hjällbo som leds av trygghetsgruppen och arbetar med att förebygga nedskräpning. Bolaget arbetar också med trygghetsdialoger och trygghetsvandringar.

Koncernstyrelsen ställer frågan om Poseidon har anställda trygghetsvärdar för Biskopsgården. Bolaget svarar att det har man. Poseidon får också frågan om hur man ser på beslutet om att det inte ska bildas några fler bolag. Bolaget svarar att man såg positivt på bildning av nya bolag, men att man nu istället satsar på samarbete med Bostadsbolaget i Biskopsgården, respektive Frölunda Torg/Tynnered. Bolaget skulle också vilja få till stånd ett mer formaliserat samarbete med privata hyresvärdar samt bostadsrättsägare. Man ser på andra ställen att det kan fungera bra.

En stor del i superförvaltningen är också att arbeta med riktiga hyresförhållanden. Man har en systematisk kontroll av 100 lägenheter per vecka och utvecklingsområde. Bolaget samarbetar med Störningsjouren i frågan. Bolaget har 24-timmars-åtgärd av skadegörelse och klotter. Poseidon har miljörum och miljöhus i samtliga områden, undantaget Hjällbo. Här finns långt gångna planer för att bygga 16 miljöhus nästa år. Med det anser bolaget att man har goda förutsättningar för en sophantering utan nedskräpning. Poseidon vidtar redan idag åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet, men anser att processen behöver utvecklas genom bland annat mer resurser, och att man inom koncernen agerar likartat.

Nyproduktion och renoveringar

Ett stort antal renoveringar pågår bland annat i Hjällbo och Lövgärdet.

Stadsutveckling – Satsning för framtidstro

Bolaget har exempelvis föräldrdialog via mötesplatser i Hjällbo, samarbete med Skola som Arena på Lövgärdesskolan, spjutspetsatsning på rymd i samarbete med Chalmers. Poseidon

samarbetar också med Victoria Park på Lövgårdesskolan. Man har läxhjälp i Hjällbo, Lövgärdet och Backa samt många andra insatser för att skapa framtidstro.

Jobblyft

Poseidon driver Yalla Hjällbo som skapar sysselsättning inom sömnad, lokalvård och catering. Poseidon har också 150 sommarjobb bara inom distrikt Angered mm.

Spjutspetsinsatser – hälsa hållbarhet

Man har anställt utvecklingsledare i Angered, Väster och Backa. Rekrytering pågår även till Biskopsgården. Poseidon inför konceptet Boendebudget i Hjällbo från 2022. Man har också rekryterat en hälsocoach i Hjällbo.

Behov framåt i våra utvecklingsområden

- Former för **systematisk koncernintern samverkan** i Frölunda/Tynnered, Biskopsgården och Backa för att bibehålla den positiva utvecklingen.
- Former för långsiktig **samverkan med andra lokala aktörer likt BID Gamlestaden**; fastighetsägare, förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad, polis och andra myndigheter samt näringsliv.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Ombildning till bostadsrätter

Under september månad har 103 hushåll på Bondegärdet i Hjällbo fått erbjudande och bjudits in till fysiska möten. 60 hushåll kom och var överlag positiva.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget inför erbjudande om ombildning tittar på de ekonomiska förutsättningarna för de boende. Bolaget svarar att man inte gör någon ekonomisk kontroll. Man tittar i huvudsak på hur området ser ut. I exempelvis Hjällbo är 90 % av alla lägenheter hyreslägenheter som ägs av Poseidon, och anses då vara ett lämpligt område för ombildning då man ser en nytta med blandade upplåtelseformer.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur informationen når hyresgästerna. Poseidon svarar att man bland annat informerar i trapphusen, och har öppet hus. Informationsbrev ges ut på svenska, arabiska, engelska och bosniska. Man erbjuder även tolkhjälp.

Trygghetsvärdarnas utökade uppdrag kring kollektivtrafiken

Uppdraget omhändertas via Störningsjouren och koncernens säkerhetschef genom aktuella lägesbilder och en ökad samverkan med Västtrafik samt införande av en ny så kallad trygghetstjänst för hyresgäster. Man har deltagit i utbildningar med Västtrafiks trygghetsvärdar och kommer att arbeta tillsammans med dessa.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget samverkar med koncernen genom bland annat;

- Framtidens Lönecenter, som organiseras under Poseidon

- Systemförvaltare till fastighetssystemet anställs inom Poseidon och arbetar för hela koncernen.
- Stadengemensamma ekonomi och beställarsystem lanseras vid årsskiftet och sker i bred samverkan inom koncernen.
- Samverkan i våra utvecklingsområden.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur mycket dyrare Framtidens Lönecenter blir efter att Bostadsbolaget dragit sig ut. Moderbolagets VD svarar att det blir dyrare, men kan i nuläget inte svara på exakt hur mycket. Eventuellt ansluter Higab och Parkeringsbolaget och då blir merkostnaden mindre.

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

Poseidon har en omfattande portfölj av renovering och underhåll de kommande tio åren. Bolaget bemannar därför upp med en ny ombyggnadsenhet.

Bolaget visar exempel på flera kommande projekt i bland annat Hjällbo, Backa, Frölunda och Guldheden.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man vid påbyggnader använder sig av träkonstruktioner eller andra material? Poseidon svarar att det som ligger närmast i tid är Näverlurgatan och där har det inte varit trä. Poseidon tar med sig frågan och återkommer då man tycker att frågan är viktig. Bolaget får frågan om de påbörjar några projekt 2022? Bolaget svarar att Näverlurgatan påbörjas kvartal 4, sedan pågår en rad mindre projekt, till exempel badrumsrenoveringar i Guldheden.

8. Mobilitetslösningar

Pågående mobilitetsprojekt

- Mobilitetsavtal för Mandolingatan i Frölunda, Nya Kvibergshuset i Kortedala och Litteraturgatan, Backa
- Smögengatan, Torpa - pilot för hela Framtiden inom tillståndsparkering med betalning via app
- Poseidon bemannar upp med en mobilitetsansvarig

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man fått sämre resultat i kundenkäten gällande nyproduktion på grund av mobilitetsfrågan? Bolaget svarar att de som flyttar in i nyproduktionen vet förutsättningarna. Missnöjet med tillståndsparkering finns mer hos de befintliga hyresgäster som redan har en P-plats som de blir av med eller får längre avstånd till.

Utmaningar kring mobilitet

Koncernen har nu en tydlig målbild, men har inte kommunicerat hela bilden av de förändringar det kommer att innebära i våra hyresgästers vardag. Tillståndsparkering och

ökade parkeringskostnader kan komma att påverka kundnöjdheten. Bolaget ser det redan i nyproduktion där man bygger på egna parkeringar. Det finns även utmaningar gällande systemstöd, upphandlingar mm som fått tas fram projekt för projekt.

9. Väsentliga risker

Väsentliga risker i riskbild 2021 – exempel;

- Oegentligheter
- Trygg och säker arbetsmiljö – hot och våldssituationer
- IT- och informationssäkerhet – felaktig hantering gällande personuppgifter
- Ränterisk – ökade räntekostnader
- Långsiktiga underhållsbehov
- Nyproduktion – att vi inte når volymer samt risken för nedskrivningar och att projektkostnader överskrids
- Fastighetsägaransvar – brister i myndighetskrav
- Hyresintäkter – att förhandlingar med Hyresgästföreningen inte ger de hyresnivåer vi behöver
- Utvecklingsområden – att vi inte prioriterar rätt och når målet

Att beakta inför riskbild 2022

- Nolltolerans mot kriminell påverkan
- Olovlig andrahandsuthyrning/vräkningar
- Kriminell påverkan på lokaluthyrning
- Ökade råvarupriser
- Klimatpåverkan och klimatanpassning

10. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inget att rapportera här.

11. Övrigt

Koncernstyrelsen ställer frågan hur man hanterar högra energipriser. Poseidon svarar att man kommer att ha mycket stort fokus på frågorna, och att man arbetar koncerngemensamt med frågan. Bolaget ber att få återkomma.

Koncernstyrelsen ställer vidare frågor gällande fast eller rörligt elpris? Investeringar i solceller. Kan man utöka dessa satsningar? Har vi långa avtal gällande elen. Poseidon ber att få återkomma även i dessa frågor.

Koncernstyrelsen ställer frågan hur Poseidon arbetar med återbruk?

Bolaget svarar att man köper in återbrukat material när det är möjligt och att bolaget under 2022 kommer att systematisera arbetet med återbruk av material vid förvaltning, renovering och ombyggnad samt upprätta en återbruksstrategi.

Poseidon berättar att man för sitt magasin "I våra kvarter" vann guld i Svenska Designpriset.

12. Sammanfattning

Koncernstyrelsen betonar särskilt hur roligt det är att höra att Poseidon tittar mycket på frågan om återbruk.

13. Avslutning

Poseidons ordförande tackar för bra diskussioner och koncernstyrelsens ordförande avslutar och tackar för en intressant presentation

Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 19 oktober 2021

Via Teams

Närvarande:

Christina Eide, 2:e vice ordförande Störningsjouren

Sofia Gärdsfors, VD Störningsjouren

Lars Klevenparr

Jonathan Kvist

Peter Grellsgård

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Bernt Sabel

Erik Woxlin

Johannes Hulter

Simon Kappelmark

Per-Åke Westlund

Göran Helgegren

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnar över till 2:e vice ordförande Christina Eide gör en kort presentation av Störningsjourens styrelse samt bolagets verksamhet.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2020
 - Fokusområde: Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Väsentliga risker: Genomförande av strategi för utvecklingsområden, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet
3. **Uppföljning ägardialog 2020**
Det fanns inga frågor under denna punkt.
4. **Fokusområde**

Utvecklingsområde

Utifrån den koncerngemensamma strategin för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025 har Framtiden bland annat pekat ut 8 olika insatser och det är främst tre av dessa som bolaget arbetar med. Dessa är:

Lokal närvaro 7 dagar i veckan

Nolltolerans mot kriminell verksamhet

Bolaget ser med nolltolerans på kriminell verksamhet. Man vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar så fort man ser att något inte står rätt till.

Riktiga hyresförhållanden

Riktiga hyresförhållanden är en viktig del i Störningsjourens arbete. Sedan start har ca 2 500 lägenheter friställts. Bara i år har ca 500 lägenheter friställts genom detta arbete.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om privata hyresvärdar kan köpa tjänster av Störningsjouren. Bolaget svarar att man kan köpa tjänsten Trygghetskonsulent natt. Vilka tjänster som får säljas och i vilken omfattning påverkas av olika regelverk.

Moderbolagsstyrelsen ställer också frågan om de privata fastighetsägarna finns med i satsningen för utvecklingsområden. Bolaget svarar att man vet att det finns samarbete med övriga bolag i koncernen, men inte med Störningsjouren.

Koncernens säkerhetschef är placerad hos Störningsjouren och arbetar tätt tillsammans med säkerhetsrådet utifrån koncernens strategi för utvecklingsområden.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man märkt någon framgång gällande sophantering och att hålla snyggt i området. Bolaget svarar att det är en ständigt återkommande fråga som det är svårt att få en varaktig effekt i.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur bolaget ser på kameraövervakning. Bolaget svarar att kamerahantering diskuteras mycket i bland annat Säkerhetsrådet när behov uppkommer.

Bolaget får också frågan angående kroppskameror för personalen. Man svarar att diskussion angående bland annat användandet av skyddsvästar förts, men man har landat i att personalen ska vara så civilklädda som möjligt, då man har en stödjande roll gentemot hyresgästerna. Man har heller inte hittills sett något behov av skyddsvästar eller kroppskameror.

Våga bry dig

Bolaget informerar om att det är viktigt för koncernen att jobba aktivt med våld i nära relation då många göteborgare bor hos oss och då våldet ofta sker just i hemmet. Detta arbete pågår inom det koncerngemensamma konceptet Våga bry dig, där Störningsjouren har en sammanhållande roll.

För 2021 har man planerat bland annat;

- Återkommande grundutbildning för all ny personal inom koncernen
- Uppmärksamma Orange Day den 25:e november
- Sprida förhållningssättet till privata hyresvärdar
- Sprida förhållningssättet till Sveriges Allmännyttan

VD för Störningsjouren deltar också i stadens Ledningsgrupp för våld i nära relationer och hedersrelaterad problematik.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Trygghetsvärdarnas utökade uppdrag kring kollektivtrafiken

Uppdraget är utrett och klart, samt styrelsebehandlat i maj 2021 och hemställt till Framtidens styrelse.

Säkerställa, i samverkan med socialnämnderna, att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror och att ockerhyror inte ska förekomma

Pågår;

KS har i september 2021 fattat beslut om en justerad riktlinje för försörjningsstöd vilken påverkar bistånds och behovsprövning. Beslut från KF inväntas. Framtidens förvaltande bolag förbereder intyg som styrker godkänd andrahandsuthyrning.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget tycker att samverkan både inom koncernen och inom staden fungerar väl. Man upplever att samverkan har förstärkts genom en del svåra händelser som skett i år.

7. Väsentliga risker

Genomförande av strategi för utvecklingsområden

Risk för att personal utsätts för hot och våld.

Ekonomisk stabilitet

Bolaget har en stabil ekonomisk situation. Den påverkas delvis av antalet störningar, som under Covid-perioden har ökat markant. De flesta störningar är relaterade ärenden som rör oväsen på grund av att fler är hemma. Man ser ingen ökning gällande våld.

8. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

I dagsläget ser bolaget inget under denna punkt.

9. Övrigt

Moderbolagets styrelse ställer frågan om hur konkurrenssituationen ser ut. Bolaget svarar att man ständigt ser över så att man håller sig inom det kommunala uppdraget. Bolagets vilja är att bidra till ett tryggare Göteborg och en tryggare koncern, samtidigt som det finns ett intresse av att samverka med privata fastighetsägare eftersom det ökar tryggheten såväl inom vårt eget bestånd som i Göteborg som helhet.

Moderbolaget ställer frågan hur man arbetar med rekrytering, och vilka krav man har. Bolaget svarar att det handlar om personliga kvalifikationer och engagemang. De som arbetar hos bolaget olika bakgrund. Vid anställning av jurister krävs högskoleutbildning.

10. Sammanfattning

Moderbolagets ordförande sammanfattar mötet med att det alltid är lärorikt och intressant att lyssna på Störningsjouren som har ett viktigt uppdrag i koncernen. Detta är ett bolag man kan känna sig stolt över.

11. Avslutning

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