

## **PROTOKOLL (6/2016)**

Fört vid sammanträde med styrelsen för  
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler  
2016-09-26

Tid: 08:00 – 09:40

Plats: Hotel Victoria Frieburg, Tyskland

Närvarande:	Lage Rahm	ordförande
	Lisbeth Boëthius	vice ordförande
	Bertil Lidfeldt	ledamot
	Arne Heldtander	ledamot
	Anders Meuller	suppleant tj.g.
	Sverker Cassberg	suppleant
	Robert Hörnquist	VD
	Michael Bäckegren	vice VD
	Bo Säljö	säkerhetschef §§1-12
	Jan Wigartz	affärsutvecklare §§1-12
	Johan Hörnberg	sekreterare

### **1 § Sammanträdets öppnande**

Lage Rahm öppnade sammanträdet. Det antecknas att Eva Nilsson anmält förhinder att närvara.

Lage Rahm väckte frågan om jäv i samband med styrelsearbete. Styrelsen förde en diskussion och antecknade informationen.

### **2 § Fastställande av dagordningen**

Dagordningen fastställdes enligt nedan.

### **3 § Val av protokolljusterare**

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Arne Heldtander.

#### 4 § Föregående mötes protokoll

Det anmäldes och antecknades att protokoll från föregående styrelsemöte den 1 juni 2016 förelåg justerat.

#### 5 § VD-rapport inriktningsdokument

Robert Hörnquist rapporterade enligt följande:

- *Uthyrningssituationen per augusti 2016:* Den reella vakansen var per 31/8 1,0 % för GöteborgsLokalers egenägda fastigheter och 1,7 % för den totala förvaltade ytan. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.
  
- *Kortedala och Bergsjön – oro på torgen:* Förra veckans upplöppliknande händelser i Kortedala och Bergsjön kunde ha drabbat bolaget mycket illa. En bil hade körts fram till Stadsdelshuset i Kortedala och stucks i brand. Som tur var stod bilen inte tillräckligt nära fasaden för att denna skulle ta eld. Vd och fastighetschef var på plats under torsdag kväll och natt för att försöka skydda fastigheterna och lugna situationen. Samverkan skedde med stadsdelen och Vd och fastighetschef träffade under kvällen/natten både stadsdelsdirektören och ordförande. Vd var även ute i lördags kväll för att kontrollera. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.
  
- *Trygghet och säkerhet – ”kvällsturer:* För att sätta fokus på trygghet och säkerhetsarbetet på och kring våra torg har GöteborgsLokaler tagit initiativ till att arrangera ”kvälls turer”. Till dessa turer inbjuds berörda stadsdelsdirektörer samt bostadsbolagschefer. En sådan tur har redan genomförts. Styrelsen förde en diskussion.
  
- *KF uppdrag – utveckling av torgen:* Stadens budget ger ett särskilt uppdrag till GöteborgsLokaler att utveckla torgen med 50 Mkr för genomförandet. Åtgärderna ska vara genomförda före sommaren 2018. Detta innebär en tajt tidsplan, varför uppdraget har högsta prioritet inom organisationen. Målet är att åtgärderna ska vara väl synliga för besökarna på våra torg och handelsplatser. Styrelsen förde en diskussion.

- *Samarbeten inom staden:* GöteborgsLokaler deltar i ett antal samarbeten inom staden. Tillsammans med Bostadsbolaget, SDF Angered, SDF Västra Hisingen och Park och Naturförvaltningen har ett arbete med att utveckla två bostadsområden, Hammarkullen och Norra Biskopsgården, startats. Detta arbete syftar till en långsiktig positiv förändring av dessa områden. Styrelsen förde en diskussion.
- *Skeppsbron:* Robert Hörnquist gav information om status i samarbetet kring projektet Skeppsbron mellan de inblandade bolagen i staden samt att bolaget noga följer utvecklingen. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.
- *Förvaltning av Higabs salutorg:* Den 1 oktober 2016 överförs förvaltningen av salutorgen från Higab till bolaget.
- *Samarbete - Framtidens Byggutveckling:* Bolaget har också initierat ett samarbete med Framtidens Byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler i bottenvåningar vid deras nybyggen.
- *Skeppsbron:* Processen att genomföra KF:s beslut från den 2 juni i år om förändringar i lokalklustrets fastighetsinnehav pågår och har delvis redan genomförts. Bolagets intention är att samtliga förändringar skall vara initierade eller genomförda före årsskiftet (frågan behandlas även under 8§ nedan).
- *Framtidens IT - "arbetsplatsen som tjänst":* Bolaget har börjat rulla ut konceptet "arbetsplatsen som tjänst" inom ramen för Framtidens IT. Detta innebär en standardisering och rationalisering av den tekniska miljön. En teknisk plattform för diarium och samarbetsytor som byggs på Office 365 och Sharepoint håller på att tas fram av Framtidens IT och Bostadsklustret. Förutsättningarna att flytta in HIGABs IT till Framtidens IT (på samma sätt som övriga bolag inom Bostads- och Lokalklustren) utreds.
- *Grafisk profil Stora Saluhallen:* Bolaget har sedan 2015 HIGAB behjälplig med centrumledningen av Stora Saluhallen. I samband med detta har en ny grafisk profil tagits fram. Denna nya grafiska profil är nu nominerad till Svenska Designpriset.

- *Projekt Selma*: Robert Hörnquist gav information om hur det pågående arbetet med projektet Selma Stad fortsätter. Upphandling av stadsdelshuset pågår. Byggstart hösten 2017. Styrelsen förde en diskussion.
- *Tillgänglighetsinventering av bolagets torg*: Under 2015 har en tillgänglighetsinventering gjorts på de torg som ingår i bolagets verksamhet. Alla lätt avhjälpna hinder är nu i det närmaste åtgärdade.

Styrelsen antecknade informationen.

### **6 § Delårsbokslut per 08-31 2016 och UR 2**

Michael Bäckegren redogjorde för delårsbokslut 2016-08-31 och Uppföljningsrapport 2 i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen fastställde delårsbokslutet 2016-08-31 och Uppföljningsrapport 2 enligt förslaget.

### **7 § Prognos augusti - 2016**

Michael Bäckegren redogjorde för prognostiserat resultat augusti - 2016 i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade helårsprognos per augusti 2016 enligt förslaget.

### **8 § Rapport KF:s uppdragsrenodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav**

Robert Hörnquist rapporterade om hur det pågående arbetet avseende KF:s uppdragsrenodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav fortlöper i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen och fastställer rapporten för vidare transport till Higab.

### **9 § Rapport arkivförteckning**

Bo Säljö rapporterade avseende arkivförteckning i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Bo Säljö svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **10 § Rapport angående stadsrevisionens översyn av kameraövervakning**

Bo Säljö gav information avseende stadsrevisionens rapport om sin översyn av kameraövervakning i Göteborgs Stad i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Bo Säljö samt Lage Rahm svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen och VD åtog sig att återkomma med en förteckning över kameraövervakningen i verksamheten.

### **11 § Nybyggnation Selma Lagerlöfs Torg - investeringsbeslut**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till investeringsbeslut avseende nybyggnation Selma Lagerlöfs Torg i enlighet med utsänd handling. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist samt Jan Wigartz svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen beslutade om investering enligt bilagt förslag.

### **12 § Försäljning av del av fastigheten Göteborg, Hjällbo 60:3**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till försälja del av fastigheten Göteborg, Hjällbo 60:3 enligt till kallelsen bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

## **Styrelsen beslutade**

att uppdra åt VD att försälja del av fastigheten Göteborg, Hjällbo 60:3 enligt till förslaget ingående kartsnitt till Fastighets AB Poseidon till en köpeskilling om 3 700 000 kronor.

### **13 § Attestinstruktioner 2016 - revidering**

Michael Bäckegren redogjorde för förslag till revidering av attestinstruktioner 2016 i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen beslutade att godkänna bolagets revidering av attestinstruktion 2016 enligt förslaget.

### **14 § FABUR**

Michael Bäckegren gav information om FABUR - fastighetsbranschen egen skola i Göteborg i enlighet med till dagordningen bilagd handling samt till protokollet bifogad handling (Protokollbilaga 14§ FABUR). Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **15 § Övriga frågor.**

Det antecknas att inga övriga frågor förelåg.

### **16 § Nästa sammanträde.**

Det antecknades att nästa styrelsesammanträde äger rum onsdagen den 26 oktober 2016 kl. 13:00 – 15:00 i bolagets lokaler.

Ordföranden avslutade mötet.

Dag som ovan



Johan Hörnberg

Justeras:



Lage Rahn



Arne Heldtander

# FABUR

## FASTIGHETSBRANSCHENS CENTRUM FÖR UTBILDNING OCH REKRYTERING

---

### Bakgrund

Fastighetsbranschen står inför mycket stora utmaningar, inte minst vad gäller tillgången på kvalificerade medarbetare. Tillsammans med byggsektorn, är fastighetsbranschen idag ett av Sveriges snabbast och kraftigast växande områden. Behovet av nya fastigheter och anläggningar är stort, kanske t.o.m. större än under miljonprogrammets dagar.

250 av landets drygt 300 kommuner uppger att de har bostadsbrist. Befolkningen växer. Bara invandringen under fjolåret och i år motsvarar mer än 20 nya medelstora kommuner med allt vad detta innebär i form av bostäder, skol-, vård-, omsorgs-, kontors- och produktionslokaler och därtill infrastruktur.

Detta kommer att skapa ett stort behov av arbetskraft inom vår bransch framöver. Läger vi dessutom till hela den pensionsavgång som sker i vår bransch och att konkurrensen om arbetskraft i allmänhet ökar, blir behovet av att rekrytera nya kompetenta medarbetare mycket stort.

Arbetskraftsbehovet föreligger såväl inom inre och yttre skötsel, teknik, energi, underhåll, projektledning, ekonomi, administration, management som i hela facility managementdelen.

Det behöver skapas fler utbildningar på alla nivåer, såväl gymnasie-, yrkeshögskole- som universitets- och högskoleutbildningar. Det finns och kommer att finnas ett stort behov av tillämpade arbetsmarknadsutbildningar.

Ett stort behov av vidareutbildning föreligger också för redan yrkesverksamma. Utvecklingen går fort, teknik och lagstiftning förändras och nya regelverk tillkommer.

### Utbildningar för branschen

Fastighetsprogrammet på gymnasienivå attraherar få ungdomar. Ett större samarbete inom branschen behövs för att göra fastighetsutbildningar till ett attraktivt skolval. Vi behöver synas och höras inom såväl grund- som gymnasieskolan. Yrkeskunniga lärare är en bristvara.

Branschen har väldigt svårt att få tillräcklig tilldelning av utbildningar inom våra yrkeshögskolekategorier. Vi är för osynliga och har ingen eller alldeles för liten kontakt med myndigheten som beviljar dessa utbildningar. Detta gör att vi inte får någon kontinuitet och inte kan säkerställa att utbildningar blir av. Lägg här till att vår samarbetspartner, Fastighetsakademin, sedan 15 år tillbaka, har sagt upp all sin personal, sänkt kvalitets- och ambitionsnivån samt förändrat utbildningarnas innehåll till nackdel för branschen.



Branschen har även svårt att få någon kontinuitet i universitets- och högskoleutbildningar. Det har startats upp utbildningar för att efter ett eller att antal år läggas ner. Detta beror på att branschen inte tillräckligt intensivt utvecklat samarbetet med olika högskolor och att göra vår bransch attraktiv.

Arbetsförmedlingen upphandlar varje år ett antal utbildningsplatser inom våra områden. Branschen behöver här sätta tydliga mål för vad de olika utbildningarna ska leda till och tydligt tala om vilken form av utbildning som krävs. Arbetsförmedlingen välkomnar ett större branschsamarbete.

Behovet av vidareutbildning för befintlig personal i branschen är både stor och kostsam och här finns mycket att göra för att bedriva kompetensutveckling mer organiserat och kostnadseffektivt.

## Övergripande syfte med FABUR

Den 9 juni 2016 bildades den ideella medlemsföreningen FAsTighetsBranschens centrum för Utbildning och Rekrytering, FABUR, vars övergripande mål och syfte framgår av stadgarna.

Bl.a. avser föreningen att bedriva utbildningsverksamhet i egen regi, för att säkerställa såväl kvalitet som kontinuitet, som att rätt utbildningar och kompetensutveckling tillhandhålls branschen. Föreningens ambition är, om möjligt, att förvärva Fastighetsakademin. Om så inte är möjligt ska föreningen likväl bedriva sådan verksamhet.

Som medlem i föreningen kommer man att få möjlighet att

- rekrytera medarbetare direkt från föreningens utbildningsverksamhet, med den kvalitetssäkring detta innebär och på så sätt reducera rekryteringskostnader
- skicka medarbetare för kompetensutveckling till självkostnad i av branschens egna efterfrågade och utformade utbildningar
- direkt påverka utbildningarnas innehåll, upplägg och utformning
- verka i nätverk avseende kompetens-, rekryterings- och utbildningsfrågor.

Medlemsnyttan kommer att öka successivt då alla överskott återinvesteras i verksamheten för förbättring av tjänster och utbud.

Som medlem i föreningen åtar man sig att ställa upp med praktik-/LIA-platser och deltagande i eventuella styrgrupper som kan krävas för olika utbildningar, t.ex. för yrkeshögskoleutbildningar. Föreningen har inte några geografiska begränsningar, utan alla företag i branschen är välkomna som medlemmar. Rekryteringsbolag och utbildningsföretag kan dock inte bli medlemmar. Medlemsavgiften föreslås initialt vara 3 000 kronor per år och varje medlem har en röst.

Ett flertal aktörer inom branschen har redan förbundet sig att bidra med startkapital för att bygga upp verksamheten. Ytterligare kapitaltillskott är önskvärda för att stärka föreningens verksamhet, till nytta för samtliga medlemmar. När verksamheten är igång kommer den att vara självbärande.

**STYRELEDDAMÖTER**

FastighetsBranschens centrum för Utbildning och Rekrytering, FABUR

<b>Förnamn</b>	<b>Efternamn</b>	<b>Företag/Org</b>	<b>Address</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-postadress</b>
Jukka	Aho	Akademiska hus AB	Box 483 401 27 GÖTEBORG	031-63 25 16 0705-52 25 16	jukka.aho@akademiskahus.se
Anna	Andersson	KAB Fastigheter	Box 14009 400 20 GÖTEBORG	031-335 25 32 0705-69 62 82	anna.andersson@kabfastigheter.se
Per	Blomberg	Fabur	Västra liden 2 411 19 GÖTEBORG	0734-35 20 64	per.blomberg@fabur.se
Dennis	Bucht	Mölnålsbostäder AB	Box 163 431 22 Mölndal	0739-10 84 01	dennis.bucht@molnalsbostader.se
Elisabeth	Carlsson	Bostadsbolaget	Box 5044 402 21 GÖTEBORG	031-731 50 27 0706-02 50 75	elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Thomas	Gustafsson	Bostadsbolaget Fastighetsanställas förbund	Box 5044, 402 21 GÖTEBORG	031-731 98 38 0706-45 46 57	thomas.gustavsson@bostadsbolaget.se
Anders	Gustavsson	Canmera Comfort AB	Blekeslätten 3 416 57 GÖTEBORG	0706-77 79 00	anders.gustavsson@canmera.se
Martin	Hag	Fastighets AB Balder	Box 53 121 400 15 GÖTEBORG	031-10 95 93 0706-03 25 24	martin.hag@balder.se
Emma	Hård	HSB Göteborg	Box 311 11 400 32 GÖTEBORG	010-442 21 32	emma.hard@hsb.se
Bengt	Jildmalm	Primär Fastighetsförvaltning AB	Frihamnen 4 417 55 Göteborg	031-709 10 00 0708-71 17 16	bengt.jildmalm@primar.se
David	Olofsson	Skandia Fastigheter AB	Frölunda Torg 421 42 Västra Frölunda	031-734 35 79 0702-60 26 96	david.olofsson@skandiafastigheter.se
Johan	Rosén	Ernst Rosén AB	Box 135 401 22 GÖTEBORG	031-80 60 80 0706-43 24 44	johan.rosen@ernstrosen.se



**STADGAR**  
**för**  
**FASTIGHETSBRANSCHENS CENTRUM FÖR UTBILDNING OCH REKRYTERING**  
**(FABUR)**

**§ 1 ÄNDAMÅL**

FASTIGHETSBRANSCHENS CENTRUM FÖR UTBILDNING OCH REKRYTERING, FABUR, är en ideell förening med uppgift att

- vara egen utbildningsanordnare, helt i egen regi genom bildat servicebolag
- som samarbetsorgan representera fastighetsbranschen i kontakter med myndigheter, skolor och andra utbildningsanordnare
- genom påverkan/samarbete med myndigheter, skolor och andra utbildningsanordnare tillgodose medlemmarnas behov av utbildningar, som säkerställer branschens rekrytering av kompetenta medarbetare
- initiera och bevaka fort- och vidareutbildningar och att öka förståelsen för behovet av kompetensutveckling inom fastighetssektorn.
- verka som branschens samarbetsorgan i kompetens- och utbildningsfrågor
- verka som ett rådgivande organ
- samt att utgöra ett nätverk för företag och organisationer i kompetens, rekryterings- och utbildningsfrågor

**§2 DELMÅL**

Det är av särskild vikt att FABUR verkar för att

- bilda servicebolag och i detta driva fastighetsskola med inriktning mot fastighetsutbildningar som inte sker i kommunal eller statlig regi
- fastighetsbranschen genom samhällets försorg får till stånd grundutbildningar för aktuella yrkes- och arbetsområden
- branschen tillförs välutbildad personal
- branschen erbjuder skolor praktikplatser med hög kvalitet
- handledarutbildningar erbjuds medlemmarna
- öka statusen på arbeten och yrken inom fastighetsbranschen och att ge dessa en identitet
- införa möjligheter till validering och certifiering
- öka omvärldens kunskap om fastighetsföretandets och fastighetsförvaltningens betydelse för människor, samhälle och miljö
- informera medlemmarna om central verksamhet hänförlig till föreningens ändamål och vid behov anhängiggöra angelägna frågor till centrala parter och organ
- samt att i övrigt öka medlemsnyttan inom områdena utbildning och rekrytering.

### **§ 3 MEDLEMSKAP**

Ordinarie medlemskap i FABUR kan erhållas av företag och organisationer som är verksamma inom fastighetsbranschen.

Medlemskap omfattar kalenderår.

### **§ 4 INTRÄDE**

Ansökan om inträde prövas av styrelsen.

### **§ 5 UTTRÄDE**

Anmälan om utträde görs skriftligen senast den 30 juni varje år. Medlemskapet upphör därefter vid kommande årsskifte.

### **§ 6 MEDLEMSAVGIFT**

Medlem ska årligen betala en avgift som fastställs av stämman och erläggs vid inträdet och därefter årligen.

### **§7 STÄMMA**

Stämman hålls en gång per år före maj månads utgång (årsstämma) på plats som styrelsen bestämmer. Stämman öppnas och leds av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förhinder för dessa den som styrelsen utser därtill.

A. Vid årsstämma ska följande ärenden i nedan angiven ordning förekomma till behandling.

1. Upprop av närvarande medlemmar och medlemsföretag.
2. Val av två justeringsmän och en protokollförare.
3. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
4. Upprättande och justering av röstlängd.
5. Styrelsens förvaltningsberättelse med årsredovisning för det senaste verksamhetsåret.
6. Revisorernas berättelse.
7. Beslut med anledning av vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Framställning från styrelsen.
10. Framställning från medlem.
11. Fastställande av årsavgift.
12. Fråga om eventuellt arvode till styrelsens ledamöter och till revisorer.
13. Val av styresleledamöter, styrelserepresentanter och styrelseordförande.
14. Val av revisorer.
15. Val av valnämnd.

B. Extra stämman hålles, då styrelsen finner det lämpligt, eller då sådan begärs skriftligen av minst en tredjedel av medlemmarna. Vid extra stämman ska följande ärenden i nedan angiven ordning förekomma.

- 1-4 Enligt A. 1-4.
5. Övriga i kallelsen angivna ärenden.

C. Annat ärende än i A och B angivna ärenden får inte utan samtycke från alla i röstlängden angivna medlemmar företas till avgörande vid stämman, såvida det inte omedelbart föranleds av eller sammanhänger med annat vid stämman förekommande ärende.

D. Årsstämma utlyses genom styrelsens försorg senast en månad före tidpunkten för stämman. Medlem som önskar framföra ärende vid årsstämma ska inkomma med detta senast 10 dagar före stämman. Kallelse till extra stämma ska genom styrelsens försorg avsändas så snart ske kan eller minst tre dagar före det extra mötet.

## **§ 8 RÖSTRÄTT**

Vid stämma har varje medlem en röst.

Omröstning sker öppet. Val verkställs, om votering begärs, med slutna sedlar.

Vid lika röstetal äger ordföranden utslagsröst, dock att vid val lotten avgör.

## **§ 9 STYRELSE**

Styrelsen ska bestå av lägst sex och högst nio ordinarie ledamöter med lägst tre suppleanter. Dessa bör utgöra representanter från olika kategorier av medlemmar. Mandattiden för styrelseuppdrag är ett-tre år. Varje år väljs lägst två och högst tre ledamöter så att styrelsen kontinuerligt förnyas. Vid uppkommande vakans förrättas, om så erfordras, fyllnadsval för återstående mandattid. Skulle under tiden mellan stämmor sådana omständigheter inträffa att valda ledamöter ej längre företräder medlem, kan valnämnden inkalla adjungerad ledamot att tjänstgöra i styrelsen till och med nästa årsstämma.

Nyvald styrelse tillträder, när årsstämma avslutas.

Styrelsen sammanträder efter kallelse av ordföranden eller då minst tre (3) av styrelsens ledamöter så begär.

Styrelsen är beslutsmässig då minst hälften av antalet ledamöter är närvarande. Såsom styrelsens beslut gäller den mening varom de flesta närvarande förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som företräds av ordföranden.

Vid behandling av ärende, som angår någon styrelseledamot eller den medlem ledamot företräder, äger denne ej delta i beslutet.

Det åligger styrelsen särskilt att

- verka för föreningens ändamål
- handha föreningens angelägenheter och förvalta dess tillgångar
- tillse efterlevnaden av dessa stadgar
- besluta i ärenden, som inte förbehålls stämman.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och, om så erfordras, arbetsutskott.

#### **10 § VALNÄMND**

Valnämnd ska bestå av tre till fem ledamöter, varav en är sammankallande, och ska om möjligt vara så sammansatt att den representerar olika kategorier medlemmar. Valnämnden ska före stämman föreslå styrelseledamöter och revisorer samt eventuell ersättning för desamma.

Till ledamot i valnämnd får inte utses styrelseledamot.

#### **§ 11 REVISORER**

Föreningens förvaltning ska granskas av en eller två av stämman utsedda revisorer. Dessa har att avge en särskild revisionsberättelse senast den 31 mars varje år. Servicebolaget ska ha auktoriserad revisor.

#### **§ 12 VALBARHET**

För uppdrag enligt dessa stadgar kan endast väljas person som har medlems uppdrag att utöva uppdraget i fråga.

#### **§ 13 VERKSAMHETS- OCH RÄKENSKAPSÅR**

Verksamhets- och räkenskapsår följer kalenderåret.

#### **§ 14 VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

Styrelsen ska upprätta årsredovisning omfattande verksamhetsberättelse jämte balans- och resultaträkning, vilken senast den 1 mars ska överlämnas till revisorerna. Styrelsens verksamhetsberättelse ska behandlas på stämman.

#### **§ 15 FIRMATECKNING OCH SÄTE**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av de personer, två i förening, som styrelsen utser till detta. Föreningens säte ska vara Göteborg.

#### **§ 16 STADGEÄNDRING OCH UPPLÖSNING**

Styrelsen förbereder eventuella förslag till ändringar i stadgarna som sedan föreläggs stämman för beslut.

För förändring av dessa stadgar eller upplösning av föreningen erfordras antingen att samtliga närvarande medlemmar vid årsstämma förenar sig i beslut därom eller att dylikt beslut fattas på två på varandra följande stämmor, varav en ska vara ordinarie årsstämma. Den senare stämman ska i sådant fall hållas minst en månad efter den andra. Beslutet på den senare stämman ska därvid biträdas av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna.

I fråga om hur det vid upplösning av föreningen ska förfaras med dess tillgångar, ska beslutet vid den senare stämman biträdas med minst tre fjärdedelar av rösterna.

## Deltagare FABURs informationsmöte 2016-08-23 Handelshögskolan Göteborg

Adrell Roland	Front Advokater
Aho Jukka	Akademiska Hus AB
Alexandersson Ingmar	Alexandersson Fastigheter i Göteborg AB
Alexandersson Jim	Chalmersfastigheter
Anderberg Filip	Mölnadal Stad
Andersson	Byggkalkyl
Andersson Anna	KAB Fastigheter
Andersson Annette	Mölnadalsbostäder AB
Barsk Tobias	Aktea Energy
Beiring Kristoffer	HSB Göteborg
Bergh Karina	Rotpartner
Blomberg Per	FABUR
Botonjic Edin	Akademiska Hus AB
Bucht Dennis	Mölnadalsbostäder AB
Bäckegren Michael	Förvaltnings AB Göteborgslokaler
Börve Lars Gunnar	Förbo AB
Carlson Fredrik	APF management AB
Carlsson Elisabeth	Bostadsbolaget
Claesson Victoria	Göteborgs Stad Utbildningsförvaltningen
Darrell Anders	Ernst Rosén AB
Dawidson Magdalena	Familjebostäder i Göteborg AB
Eriksson Gunilla	Bostads AB Poseidon
Goddard Karin	Riksbyggen (Stockholm)
Granstedt Peter	Förbo AB
Gustavsson Anders	Canmera Comfort AB
Gustavsson Thomas	Fastighetsanställdas Förbund, Bostadsbolaget
Gårdhagen Ulf	Kjellberg & Möller AB
Hag Martin	Fastighets AB Balder
Hagelin Sanna	Newsec Competence
Hagwall Catarina	Bostadsbolaget
Harrysson Roger	Sustend AB
Holmén Daniel	Elof Hansson
Hård Emma	HSB Göteborg
Jansson Pelle	Platzer Fastigheter AB
Jildmalm Bengt	Primär Fastighetsförvaltning AB
Johansson Anna-Lena	Business Region Göteborg
Johansson Krister	AB Tornstaden

Karlsson Mariana	Rotpartner
Ketola Heidi	Lokalförvaltningen i Göteborgs Stad
Klintenberg Anton	Sustend AB
Kühnel Robert	Coor
Larsen Tommy	FastPartner AB
Larsson Karl	Front Advokater
Lindgren Christina	Västfastigheter
Lundström Carina	FU
Lärnhem Ted	Stiftelsen Orustbostäder
Mellbin Mia	HSB Göteborg
Nilsson Karina	SGS Studentbostäder
Nordén Anna	Skanska
Nordenfelt Anette	Fastigo
Nordin Magnus	Nordin Fastigheter
Nyquist Lena	FU
Olofsson David	Skandia Fastigheter AB
Olsson Ella	Rotpartner
Pirosanto Michael	Gårdstensbostäder
Prytz Sven	Primär Fastighetsförvaltning AB
Pull Karin	Platzer Fastigheter AB
Ran Lena	FABS
Redlund Johan	AB Alebyggen
Rosén Johan	Ernst Rosén AB
Sandberg Christina	Familjebostäder i Göteborg AB
Schwerdfeger Mattias	HSB Göteborg
Skeppstedt Ann-Catrin	Familjebostäder i Göteborg AB
Stadler Rickard	Partillebo AB
Starnäs Petter	Fastighets AB Balder
Thoren Per	Newsec
Timir Mustapha	Familjebostäder i Göteborg AB
Törnqvist Anna	Alexandersson Fastigheter i Göteborg AB
Wiklund Lizz	HSB Göteborg
Zarpan Homan	Direxia Måleri AB
Zilkic Merisa	Skanska
Öster Tunberg Bettina	Kungälvsbostäder
Östlund Per	Stubo AB

# Freiburg sept 2016 - Program

Styrelsemöte

måndag 2016-09-26

Steffen Ries från Innovation Academy möter upp och berättar om hållbar utveckling i Freiburg

Rundtur i de äldre delarna av Freiburg. Guidning kring återuppbyggnaden, bilfria zoner och parkering. Hur har man arbetat för att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö?

Nytt bostadsområde med en integrerad shopping-galleria. Lokala lösningar för energiframställning och användning av gröna tak.

Omvandling av en fd rangerbangård till ett område där boende och verksamheter som industri, forskning, kultur, kontor och rekreation framöver ska verka tillsammans.

tisdag 2016-09-27

Rieselfeld, omvandling av ett område tidigare använt för avloppsrening till en ny stadsdel med mer än 10.000 invånare. Fokus på hela hållbarhetsperspektivet, från spårvagn till lekplatser och socialt arbete.

Vauban, ett fd kasernområde omvandlat till ett modernt bostadsområde med väl integrerad handel och service. Presenterades på världsutställningen i Shanghai 2010.

Solpaneler på fastigheter

GÖTEBORGS LOKALER

## Studieresa till Freiburg

Freiburg är Europas ledande stad på miljö- och hållbarhetsområdet. Staden är också en viktig universitetsstad. Genom samarbete mellan forskning på miljöområdet, stadens planering och medborgarnas engagemang har forskningsframsteg också fått praktisk användning vilket gör Freiburg till ett unikt studieobjekt. Genom att också ta med medborgarna i planeringen skapas en socialt hållbar stad där torg och handel finns nära tillgängligt för de boende.

Göteborg Stad har stark inriktning på att vara en hållbar stad. Syften med studieresan är att få en djupare förståelse och inspiration för hur hållbarhetstankar kan präglade stadsutvecklingen och samtidigt stödja en god livsmiljö med levande handelsplatser och bostadsområden. Genom att studera genomfört arbete kan vi få med oss både bra erfarenheter men också sådant som fungerar mindre bra.

## Hållbar utveckling i Freiburg

220 000 invånare  
Universitetsstad, sjukhusstad (tredje största sjukhuset i Tyskland) och turiststad

### Tidig miljörörelse

- 1975 skulle ett kärnkraftsverk etableras, starka protester från befolkningen
  - Green party har länge varit starka i området
  - 1972 tog man ett strategisk beslut om att behålla och utveckla spårvagnsnätet
  - 1973 gjordes stora områden om till "pedestrian areas".
- 1960-talets studentuppror och nya strömningar gjorde avtryck på Freiburg  
Freiburg blev plats för en autonom scen och ekologiskt tankande

### MZ-konzept

Man har ett koncept för diversierad handel. Inte släppt fram stora shoppinggallerior utanför staden, samtidigt ligger staden inte kloss an till annan kommun som i så fall skulle etablerat.

### Kollektivtrafik

Regionen erbjuder billiga månadskort som täcker ett stort område. Det har ökat resandet stort. Ex går spårvagnarna var 5-7 minut.



GÖTEBORGS KALER

Den största arbetsgivaren i staden är universitetet, som med 13 000 anställda och över 30 000 studenter.  
5,6 % arbetslöshet.

Freiburg blev stad år 1120.

Efter Tysklands enande 1871 upplevde Freiburg ett ekonomiskt uppsving genom att Elsass blev en del av Tyskland. Freiburg förbands nu genom järnväg med Colmar.

Staden byggdes under slutet av 1800-talet ut kraftigt och antalet invånare fördubblades.

1901 fick staden elektrisk spårväg. Staden har byggt vidare på detta kollektivtrafiknät och bygger ut staden efter detta.

Staden bombades återkommande under första världskriget av flygplan och luftskepp. Efter kriget tappade Freiburg ekonomisk kraft när Elsass blev franskt och Freiburg låg i en demilitariserad zon som även förbjöd industrier.

Freiburg var hårt ansatt även under andra världskriget, staden blev hårt bombat och många människor fick sätta livet till.

Man styr stadsplaneringen hårt i vissa avseenden tex villkor för externhandel (MZ-konzept) och vilka som får bygga var men släpper detaljerna till byggare och invånare. Genom en lista bestäms vilken typ av handel som får vara på vilka ställen. Så är det bestämt att livsmedelsaffärer inte får finnas utanför bostadsområden, storleken anpassas efter bostadsområdet. Möbler får finnas i externhandel men om IKEA etablerar sig får de strikta begränsningar hur mycket livsmedel de får sälja. Får att få effekt i dessa begränsningar fattas dessa styrande

beslut på regional nivå så att man inte får konkurrens om handeln mellan städerna.

## Rundtur i de äldre delarna av Freiburg. Återuppbyggnaden, bilfria zoner och parkering.

Återuppbyggnad i  
gammal stil

Gröna  
överenskommelser

Torghandel tidig  
morgon- kl 14



GÖTEBORGS LOKALER

Ex Återuppbyggnad, längst ned höger. Kommit överens med fastighetsägarna om de gröna inslagen. Uppbyggt långt efter kriget.

Ex Torghandel: Runt den gamla kyrkan finns en omfattande torghandel måndag-lördag från tidig morgon till ca 14.00. Färgrikt och ett brett utbud av varor från blommor och grönsaker till kött, foodtrucks och hantverk.

Mycket folk i rörelse.

Ex. markering i marken som visar hur långt ut ex uteserveringen får gå, "social tillsyn".

En spännande lösning i staden var dagvattenkanaler i dagen som gjorde ett livfullt intryck. Funnits historiskt, då för att snabb kunna släcka brander.

Låg och tät stad med stort inslag av grönt.

Regionen har tagit ett aktivt beslut att inte etablera externhandelscentrum med följd att det i centrum fanns många mindre familjeägda butiker. Volymhandel var i externa lägen.

Den centrumhandel vi besökte var av typen närservice, anpassad till de omkringliggande bostadsområdena.

Resande till centrum med bil hänvisades till parkeringshus i stor utsträckning, staden känns gång- och cykelvänlig. Avstånden är korta och det finns inga stora fysiska hinder som älven. Bilen till jobbet är kring 30 % mot Göteborgs 60 %. Garage läggs i allmänhet under jord. Köper du en lägenhet kan du också tvingas

köpa p-plats i garage för ca 200 000 kronor och därmed är finansiering avklarad.

## Nytt bostadsområde med en integrerad shopping-galleria



Byggt 2006

20.000 inv i närområdet

MZ-konzeptet



GÖTEBORGSLOKALER

Byggdes 2006. Ligger i ett område som saknade handel. Centrumet hade flera kedjor och likt "alla-andra". De hade maskin för frimärke, telefonkiosk och fotoautomat.  
Reflektion: mer konservativt, långsammare teknikutveckling.

Byggdes efter att man grävt ner motortrafikleden som tidigare passerade alldeles utanför och gjorde området otillgängligt.  
I närområdet bor ca. 20 000 människor. För att välja ut vilken typ av handel som skulle etableras i Gallerian användes MZ-konzeptet.

## Omvandling av en fd rangerbangård - boende och verksamheter som industri, forskning, kultur, kontor och rekreation framöver ska verka tillsammans



En investerare,  
snarlika hus

50 % bostäder, 50 %  
kommersiellt

GÖTEBORGS LOKALER

### Omvandling av fd. rangerbangård till bostadsområde.

Rangerbangården med tillhörande tullhus anlades 1905. Tullhuset användes för att förtulla varor som kom via järnväg från Basel och skulle vidare in i Tyskland. Och vice versa. Området var mycket svårt skadat efter 2:a världskriget. Området började avvecklas redan 1954. Deutsche Bahn (DB) lade ner verksamheten 1998. Freiburg stad tog över området och planeringen för framtida bruk påbörjades. Planen från början var att området skulle användas till industriell verksamhet. Dock fanns inget intresse från någon investerare att satsa pengar i detta projekt. Det finns en historisk förklaring till att intresset att investera i ett nytt industriområde. Efter första världskriget förbjöd Frankrike Freiburg att ha industrier. Franska gränsen ligger cirka 60 km från Freiburg. Så Freiburg är alltså en stad helt utan industrier.

Då var det bara börja om från början. Planen som antogs (2010) omfattar 50% bostäder och 50% kommersiellt.

Kommunen kommer ej att bygga något, endast investerare i området. Första etappen klar 2019, 1700 lägenheter cirka 3000 invånare. Etapp 2 skall stå klar 2024.

Sammantaget, de hus som var klara, eller under produktion, var tråkiga, alla var väldigt snarlika. I andra områden har staden agerat på ett annat sätt. Där har man bjudit in flera investerare, agerat i egen regi, kooperativ och olika former av ägande lägenheter. Med en investerare så ger inte möjligheten till den blandningen man egentligen vill ha. Försökt spara delar av gammal bebyggelse ex väggen till en

gammal banhall, kommer byggas in i bostadshuset.

Runt om området planerar man för kontor, för att sänka bullernivå för bostäder.

## Rieselfeld, omvandling av ett område tidigare använt för avloppsrening till en ny stadsdel med mer än 10 000 invånare.



Fokus på hela hållbarhetsperspektivet, från spårvagn till lekplatser och socialt arbete

Blandade upplåtelseformer

Började med att dra ut spårvagn

Parkeringar oftast under husen

Service och handel byggdes ut efterhand

Handel i stråk

Kyrkan mitt i byn

GÖTEBORGS LOKALER

### Freiburg Reiselfeld

Reiselfeld är ett område man länge använt för avloppsrening. År 1985 bedömde man att anläggningen inte längre fungerade och stängde den. Staden beslutade att bygga en ny stadsdel. Blandade upplåtelseformer var ett krav från staden.

Staden ägde alla mark – projektet/infrastrukturen betalades genom markförsäljning

Började med att dra ut spårvagn och annan kollektivtrafik (såg även buss).

Bra kvartersindelning – tog dock åtta år att färdigställa vissa kvarter. Parkeringar oftast under husen. Inlastning till matbutik under husen och med utfart som inte skall störa boende.

Tid från tilldelning till byggstart var ett år, längre tid för äganformerna kooperativ eftersom den typen av demokratiska processer helt enkelt tar längre tid. Den som inte nyttjar sin tilldelning inom ett år förlorar den utan att få någon ersättning.

Den låga hyran beror dels på att det finns saker som inte ingår exv vitvaror, tvättstuga.

Inga nivåskillnader – mycket cykeltrafik, inga störande mopeder när vi var där.

Ett relativt samlat centrum med kommersiella lokaler i bottenplan. Service och handel byggdes ut efterhand när marknad fanns på plats. Lokalerna hyrdes under tiden av kommunen som på så vis garanterade hyresintäkter för fastighetsägarna. Det innebar att man som fastighetsägare inte behövde ta risken för outhyrda lokaler innan området var befolkat. Mataffären inne i området öppnade först när 8 000 boende flyttat in.

## Vauban, ett fd kasernområde omvandlat till ett modernt bostadsområde med väl integrerad handel och service.

Området präglas av en blandning av gamla byggnader och nybyggt. Här har man låtit många olika uttryck, former och färger komma fram.

Bygg-gemenskaper och en del kollektivboende

Problem: de flesta boendeformer innebär att alla åtgärder ska beslutas i konsensus, alla måste med. Yttre skötsel, renoveringar osv blir lätt eftersatt.

Populärt - fashionabelt hippieaktigt

Spretar på ett charmigt men osorterat sätt

Torg och stråktanken



GÖTEBORGS L KALER

Vauban är ett gammalt militärområde där fransmännen efter andra världskriget hade sin förläggning. Området präglas av en blandning av gamla byggnader och nybyggt. Här har man låtit många olika uttryck, former och färger komma fram. Tyskland har många upplåtelseformer för boende, allmännyttan, ägarlägenheter, kollektivboende och bygg-gemenskap (ägarlägenheter som byggs av ett antal privatpersoner som utformar boendet efter egna behov). I Vauban finns mycket bygg-gemenskaper och en del kollektivboende. Man har använt Pippi Långstrump som förebild.

Följden har blivit ett område som spretar på ett charmigt men osorterat sätt. Det har blivit populärt, ett slag Majorna i minityr, fashionabelt hippieaktigt. Bebyggelsen är låg och det finns mycket grönt mellan husen. Småskaligheten upplevs som trygg och barnvänlig.

Ett problem med lösningarna är att de flesta boendeformer innebär att alla åtgärder ska beslutas i konsensus, alla måste med. Yttre skötsel, renoveringar osv blir lätt eftersatt.

Man har koncentrerat handel till ett mindre område för att få bärighet, torg och stråktanken finns med. Sen kan man ju undra om kunderna hittar in när skyltfönstret är igenväxt?

## Solpaneler på fastigheter



Freiburg en av Tysklands mest miljövänliga städer.

I praktiken så funkar det att hus som investerar i solenergi/solceller framförallt på sina tak kopplar in sig på elnätet och säljer sin producerade el och man får köpa tillbaka sin egen till ett billigare pris. Den lilla vinst man gör går till avskrivning/amortering/ränta för gjord solenergiinvestering och efter ca 15-20 år har man betalat av sin investering.

GÖTEBORGS KALER

## Solpaneler på fastigheter

Freiburg vill bli bäst på solenergi. Det började med demonstrationer mot kärnkraftverk i början på 70-talet som innebar att sydtyska staden inte etablerade kärnkraftverk och idag är Freiburg en av Tysklands mest miljövänliga städer. Solen spelar en viktig roll där solceller är en del som bidrar till att vara en "grön stad". I praktiken så funkar det att hus som investerar i solenergi/solceller framförallt på sina tak kopplar in sig på elnätet och säljer sin producerade el och man får köpa tillbaka sin egen till ett billigare pris. Den lilla vinst man gör går till avskrivning/amortering/ränta för gjord solenergiinvestering och efter ca 15-20 år har man betalat av sin investering.

Reflektion: Få bilar, du hör fåglarna och lummigt.



GöteborgsLokalers styrelse och ledningsgrupp