

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsehandling nr. 6
Utfärdat 2022-06-07
Diarienummer 2022-0199

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

Uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Konsekvensanalysen av ökad ombildning antecknas.
2. Yttranden från Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen antecknas.
3. Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon ges i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar i enlighet med inriktningen i denna handling.

Sammanfattning

På styrelsens sammanträde 2021-12-14, §23 behandlades ärendet om kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Styrelsen beslutade i samband med behandling av ärendet att:

- Förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
- VD skulle uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

Remissvaren samt konsekvensanalysen behandlades på styrelsens sammanträde 2022-03-30 då det bordlades, samt återigen på ett sammanträde 2022-04-14 då styrelsen beslutar att återremittera ärendet för att:

- I enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden.
- Utredda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden också i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021. Uppdraget återfinns även likalydande formulerat, riktat till Förvaltnings AB Framtiden, i kommunfullmäktiges budget för 2020 samt för 2022.

I föreliggande ärende föreslås att uppdraget om att öka arbetet med utbildningar i områden där hyresrätten dominerar hanteras genom att ”dominerar” definieras som primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent.¹

Ärendet innehåller också en konsekvensanalys av hur en ökad utbildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål och bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet. Därtill en sammanfattning av Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens yttrande över förslaget.

Ärendet behandlades återigen på styrelsens sammanträde 2022-05-11 och bordlades för att tas upp på nästkommande möte.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med utbildning innebär behov av resurser i berörda bolag men bedöms kunna hanteras inom befintlig organisation och budget.

De ekonomiska konsekvenserna av utbildningar som genomförs är beroende av omfattningen av utbildningarna och hanteras inom ramen för respektive utbildningsprocess.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genom att öka arbetet med utbildning i områden där hyresrätten dominerar är bolagets bedömning att vi kan bidra till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser. Att erbjuda utbildning och att i våra utvecklingsområden aktivt stimulera utbildning genom information och stöd är en av flera insatser för att bidra till blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon.

Bilaga

1. *Protokollsutdrag och handlingar från Förvaltnings AB Framtiden 2022-04-14, §8a - Uppdrag från kommunfullmäktige – utbildning.*

¹ Andelen hyresrätter beräknas som antalet hyresrätter i relation till det totala antalet bostäder i primärområdet.

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Beskrivning av ärendet

På styrelsens sammanträde 2021-12-14, §23 behandlades ärendet om kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Styrelsen beslutade i samband med behandling av ärendet att:

- Förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
- VD skulle uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

Remissvaren samt konsekvensanalysen behandlades på styrelsens sammanträde 2022-03-30 då det bordlades, samt återigen på ett sammanträde 2022-04-14 då styrelsen beslutar att återremittera ärendet för att:

- I enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden.
- Utredda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden också i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021. Uppdraget återfinns även likalydande formulerat, riktat till Förvaltnings AB Framtiden, i kommunfullmäktiges budget för 2020 samt för 2022.

I samband med att ärendet har kompletterats med en relevant boytejämförelse har ärendet också uppdaterats avseende aktuella förfrågningar om ombildning per 2022-03-31.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget 2019 fick Framtiden i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar. Styrelsen beslutade om en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i december 2019. Arbetet med ombildning följs upp tre gånger per år.

I kommunfullmäktiges budget 2020 fick Framtiden i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020. Likalydande uppdrag riktades även till Framtiden i kommunfullmäktiges budget för 2021 och 2022.

Dotterbolagens arbete

Med anledning av pandemin beslutade bolaget under våren 2020 att pausa det aktiva arbetet med att öka antalet ombildningar vilket har försenat möjligheten att nå såväl kommunfullmäktiges mål om att öka antalet ombildningar som den koncerngemensamma målbilden om att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer i våra bostadsområden.

Under 2021 genomfördes en ombildning med 58 lägenheter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered.

I enlighet med den av styrelsen fastställda modellen för ombildning till bostadsrätter bedrivs löpande arbete, se vidare nedan. Detta har ökat i omfattning i takt med att pandemins restriktioner avtagit. Även fortsättningsvis ska arbetet bedrivas enligt nuvarande modell i alla delar som inte är motstridigt med detta ärende.

Familjebostäder prioriterade under 2021 arbete för att stödja genomförande av ombildningar i Bergsjön. Arbeta har påbörjats och aktuella fastigheter har identifierats i ett tidigare skede. Upphandling av konsult som ska stödja arbetet med ombildning är genomförd. Avtal har tecknats med ett företag som har gedigen erfarenhet av arbete med ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga områden. Familjebostäders styrelse beslutade på sitt sammanträde 2022-02-10 att godkänna att bolaget inleder en utredning och process för eventuell ombildning av en fastighet i Majorna med 12 lägenheter, belägen i primärområde Stigberget.

Bostadsbolagets styrelse beslutade på sitt sammanträde 2022-02-09 att ställa sig positiva till och uppdra åt vd att ta fram underlag inför en eventuell överlåtelse av en fastighet med 85 lägenheter i Tynnered, belägen i primärområde Ängås. På samma styrelsemöte beslutade styrelsen också att avvisa ombildning av en fastighet i Haga med 68 lägenheter, belägen i primärområde Haga, med hänsyn till synnerliga skäl.

Bostadsbolaget har under våren 2022 också påbörjat ett arbete med underlag och analyser för ombildning av fastigheter i Södra Biskopsgården och i Hammarkullen.

Poseidon arbetar för att stödja ombildning i Hjällbo utifrån bolagets modell. Lättnader i restriktioner för Covid-19 har möjliggjort att bolaget startade hyresgästinformation under hösten 2021. Erbjudandet om att ombilda till bostadsrätt har gått ut till drygt 100 hushåll på Bondegärdet. Bolaget bjuder in berörda hushåll till informationsträffar och därefter får hyresgästerna ta ställning till erbjudandet. Bolaget har också gått ut med information på sin webb.

Inkomna förfrågningar

Efter kommunfullmäktiges beslut i oktober 2021 om att öka antalet ombildningar i områden där hyresrätten dominerar har antalet förfrågningar och intresseanmälningar som inkommer till de bostadsförvaltande dotterbolagen ökat. Dotterbolagen hanterar inkommande intresseanmälningar utifrån gällande ägardirektiv. I nedanstående tabell framgår de registrerade förfrågningar som inkommit till dotterbolagen om ombildning från 2020 fram till mars 2022. I tabellen redovisas senast inkomna förfrågan från fastigheten. Från vissa av fastigheterna har förfrågningar inkommit vid ett flertal tillfällen under de senaste åren.

Totalt har förfrågningar inkommit från 21 fastigheter, motsvarande 1 106 lägenheter.

Bostadsbolaget har fått elva förfrågningar, Familjebostäder fyra förfrågningar och Poseidon sex förfrågningar. Inga förfrågningar har inkommit till Gårdstensbostäder.

Under första kvartalet 2022 har tre förfrågningar om ombildning behandlats och beslutats i något av dotterbolagens styrelse. Bostadsbolagets styrelse beslutade 2022-02-09 att avslå en förfrågan om ombildning av en fastighet på Haga Nygata i Haga samt att inleda en process för ombildning av en fastighet på Briljantgatan i Tynnered. Familjebostäders styrelse beslutade 2022-02-10 att inleda en process för ombildning av en fastighet på Såggatan i Majorna. Utöver det har ett antal förfrågningar bordlagts enligt nedan.

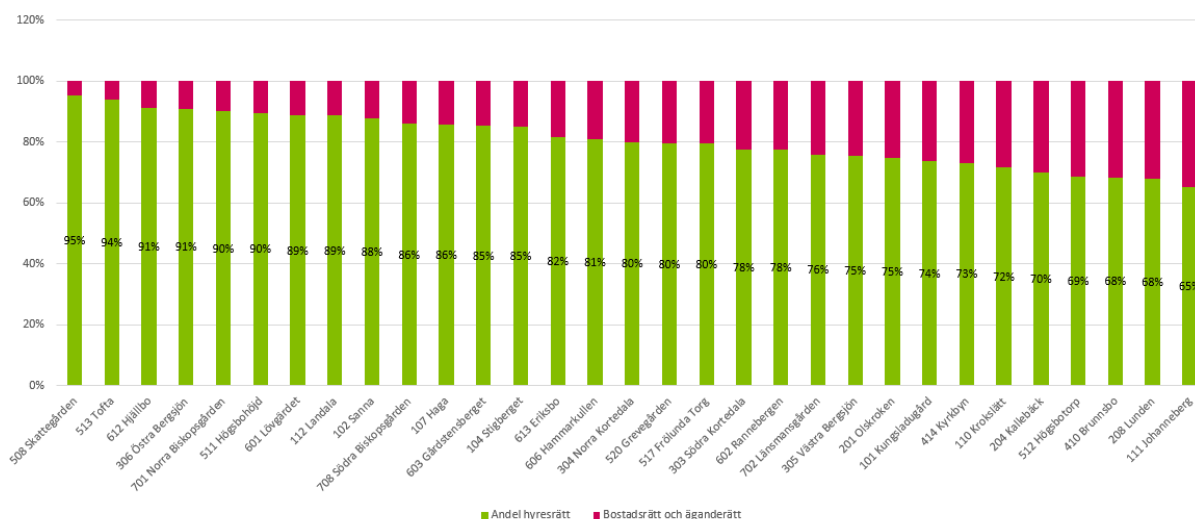
Bolag	Juridisk beteckning	Adress	Antal lgh	Primärområde	Förfrågan inkommen	Ev. beslut i dotterbolagets styrelse
Bostadsbolaget	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51 - 65	86	518 Ängås	2021-10-13	2022-02-09 beslutades att ställa sig positiva till ombildning och uppdra åt vd att ta fram underlag för eventuell överlåtelse.
Bostadsbolaget	Haga 5:10	Haga Nygata 10	69	107 Haga	2021-10-31	2022-02-09 beslutades att avslå förfrågan om ombildning.
Familjebostäder	Majorna 327:1	Såggatan 46	12	104 Stigberget	2021-11-04	2022-02-10 beslutades att inleda en process för ombildning.
Poseidon	Bagaregården 3:5	Falkgatan m fl.	74	202 Redbergslid	2021-11-12	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Poseidon	Haga 12:13	Frigångsgatan 6, 8 A-D, 10	21	107 Haga	2021-12-08	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Poseidon	Haga 8:3	Landsvägsgatan mfl	65	107 Haga	2021-12-20	2022-03-24 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	55	513 Tofta	2022-01-11	2022-02-09 och 2022-03-29 bordlades förfrågan.
Familjebostäder	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgsgatan 1-80	61	519 Önnared	2022-01-31	
Bostadsbolaget	Vasastaden 9:8	Viktoriagatan 7/Bellmansgatan 15	21	115 Vasastaden	2022-02-07	2022-03-29 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergs gata 22-37	16	113 Guldheden	2022-02-16	2022-03-29 bordlades förfrågan.
Bostadsbolaget	Haga 2:1	Mellangatan 2 A	17	107 Haga	2022-03-18	
Bostadsbolaget	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1 A	21	107 Haga	2022-03-21	
Bostadsbolaget	Haga 2:3	Haga Östergata 4 B	14	107 Haga	2022-03-21	
Bostadsbolaget	Haga 2:4	Haga Östergata 4 A	12	107 Haga	2022-03-21	
Familjebostäder	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	22	111 Johanneberg	2022-03-22	
Bostadsbolaget	Haga 19:16	Pilgatan 1	117	107 Haga	2022-03-24	
Poseidon	Stampen 16:13, 16:15, 16:16, 16:17	Norra Ågatan 2-5	254	117 Stampen	2022-03-24	

Bostadsbolaget	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgratan 2 A - B	15	116 Inom Vallgraven	2022-03-29	
Familjebostäder	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 mfl	49	104 Stigberget	2022-03-29	
Poseidon	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen mfl.	80	301 Gamlestaden	2022-03-30	
Poseidon	Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A-C	25	208 Lunden	2022-04-06	
Summa			1 106			

Hantering av kommunfullmäktiges uppdrag

Kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar hanteras genom att arbetet med ombildning ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. För närvarande finns 31 sådana primärområden i Göteborg, innefattande såväl A- som B- och C-lägen.

Primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%



Avsikten med de av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiven bedöms vara att de fastighetsägande dotterbolagen prövar förfrågningar om ombildning och endast om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska i sådana fall bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutligt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige. De nya ägardirektiven har antagits på bolagsstämmor i respektive bolag.

Remittering av förslaget på hantering av utbildningsuppdraget

Vid behandling av ärendet 2021-12-14 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branschorganisationen Fastighetsägarna.

Båda organisationerna har inkommit med skriftliga yttranden till bolaget (*se bilaga 2 och 3*).

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna är generellt positiva till blandade upplåtelseformer och till utbildningar som verktyg för att tillföra ägda boendeformer i områden som domineras av hyresrätter. De menar att utbildningar kan erbjuda möjligheter för boende som kan och vill äga sitt boende att bo kvar i sitt bostadsområde och bidra till en positiv utveckling. I områden med bostadsbrist och byggbar mark rekommenderar de att bostäder i ägd upplåtelseform tillförs genom nyproduktion.

Fastighetsägarna skriver också att hyresrätter i det äldre befintliga beståndet fyller en viktig funktion i bostadsförsörjningen genom att de har en lägre hyresnivå än nyproducerade hyresrätter och att hyresrätter i det äldre befintliga beståndet därmed utgör ett betydelsefullt utbud av bostäder som kan efterfrågas av resurssvaga hushåll. I utvecklingsområdena kan det finnas särskilda skäl att ha kännedom om vilka som bor i fastigheterna och Fastighetsägarna poängterar att hyreskontrakt kan användas som ett verktyg för att avhysa kriminella från områden med lokalt förankrad organiserad kriminalitet.

Vid utbildningar i utvecklingsområden anser Fastighetsägarna att det är viktigt att ha kännedom om de utmaningar och risker som finns kopplat till otrygghet och kriminalitet. De menar att bostadsrättsföreningarna kommer att möta många av de utmaningar som fastighetsägare med hyreslägenheter gör gällande otrygghet och kriminalitet och att detta kommer ställa stora krav på att föreningarna upprättar rutiner och vidtar åtgärder för att säkerställa ett tryggt boende för sina medlemmar.

Hyresgästföreningens yttrande

Hyresgästföreningen motsätter sig utbildningar av hyresrätter till bostadsrätter i koncernens bestånd.

I sitt yttrande skriver de att kostnadsstrukturen kommer förskjutas uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet. Vidare att mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds. De menar att Förvaltnings AB Framtidens uppdrag främst innebär att sörja för bostadsförsörjning för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden och att utbildningar i det befintliga beståndet motverkar detta.

Hyresgästföreningen är kritiska till att andelen hyresrätter är enda kriterium för att räkna ett område som ”dominerat” av hyresrätten och vill istället se till den yta som upplåtelseformen totalt upptar. De pekar på att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten och att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade. Hyresgästföreningen anser det därför

lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där ombildningar kan vara möjligt, givet att ombildningar alls ska förekomma.

Hyresgästföreningen lyfter också ett antal risker kopplat till ombildning, bland annat risken för att hyresgästerna vid användning av ombildningskonsulter inte får tillräckligt saklig och objektiv information. De anser att de kommunala bostadsbolagen ska ta ansvar för hyresgästerna under hela ombildningsprocessen och säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information samt att detta saknas i Framtidens förslag.

Hyresgästföreningen har också bett *Jagvillhabostad.nu* att lämna synpunkter på förslaget. Organisationen tycker att ungas perspektiv saknas i förslaget och att ombildningar riskerar att framtvunga flyttkedjor som riskerar att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation och att unga förvisas till mindre attraktiva delar av staden.

UN Habitats principer om hållbar stadsutveckling

Förvaltnings AB Framtidens styrelse återremitterade föreliggande ärende på sitt sammanträde 2022-04-14 och gav bolaget i enlighet med yrkande från V, S och MP i uppdrag att i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden. I yrkandet hänvisas till att koncernen tidigare har använt UN-habitats principer för hållbar stadsutveckling som referens. Vidare skriver man i yrkandet att eftersom hyresrätter generellt sett är mindre än bostadsrätter så riskerar det att ge en skev bild av verkligheten att enbart kika på numerären bostäder i ett område och att handlingen därför ska kompletteras med en boytejämförelse i likhet med den numerära jämförelse som idag utgör förslaget.

UN Habitat - FN:s boende och bosättningsorgan - har i rapporten "*A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five principles*." tillämpat blandade boendeformer som en av fem strategier för att uppnå en hållbar stadsutveckling. De menar att tillgången på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i ett område ska främjas för hushåll med olika inkomstnivåer. I rapporten beskrivs blandning av bostadsutbudet i förhållande till den totala boendeytan inom en stadsdel, varav FN:s rekommendationer är att 20 till 50 procent av den totala boendeytan bör avsättas som prisrimliga bostäder för hushåll med lägre inkomstnivåer. Vidare anges att ingen upplåtelse- eller bostadsform bör överstiga 50 procent av den totala boendeytan för hela bostadsbeståndet (UN Habitat 2014).

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2019-06-04 att ställa sig bakom den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformers förslag och inriktningar. Arbetsgruppen tillsattes efter beslut i styrelsen 2018-05-15 om att tillsätta en koncerngemensam politisk arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer (blandstad) i stadens utvecklingsområden. I arbetsgruppens förslag och inriktningar hänvisas till UN Habitats riktlinjer för hållbar stadsplanering (särskilt princip nr 4) och betydelsen av tillgången till "bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster". Vidare anges att upp till hälften av boendeytan ska "reserveras till bostäder med överkomligt pris, och en enda upplåtelseform ska inte överstiga 50 procent av boytan."

I styrelsens beslut 2019-06-04 om arbetsgruppens rapport anges att en blandning av upplåtelseformer sker mot inriktning om i första hand en nivå om 65-70% hyresrätter och

där inget enskilt utvecklingsområde har en andel hyresrätter som överstiger 75%. I samma beslut anges också att det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå.

I Framtidenkoncernens modell för ombildning som beslutades av styrelsen 2019-12-12 används 65 procent hyresrätter i ett primärområde som gräns för blandning vid bedömning av möjlighet till ombildning.

Konsekvensanalys

Vid behandling av ärendet i Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2021-12-14 beslutades också att ge VD i uppdrag återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad utbildning kan komma att påverka:

- bolagets ekonomi
- övriga mål
- bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet

Påverkan på bolagets ekonomi

Den konsekvensanalys som bolaget har genomfört avseende hur en ökad utbildning kan komma att påverka bolagets ekonomi har utgått ifrån följande förutsättningar:

- Primärområde har använts som avgränsning av område.
- Som källa för antal privata hyresrätter samt bostads- och äganderätter per primärområde har Göteborgsbladet 2021 använts.
- Som källa för koncernens antal hyresrätter per primärområde har faktiskt utfall per 2021-12-31 använts.
- Beräkningarna har avgränsats till de primärområden i staden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent i relation till hela bostadsbeståndet.
- För varje primärområde har en beräkning gjorts av det antal lägenheter som koncernen äger och som skulle kunna ombildas till bostadsrätter för att komma ner till en andel hyresrätter om max 65 procent.
- Nedanstående långsiktiga finansiella beräkningar är baserade på koncernens senaste 11-årsprognos, inklusive en nyproduktion om cirka 8 000 hyresrätter.

Göteborgs Stad är indelat i 96 så kallade primärområden. I tabellen nedan framgår de 31 primärområden i Göteborgs Stad där andelen hyresrätter överstiger 65 procent av det totala bostadsbeståndet samt hur fördelningen av bostäder ser ut i varje område. I tabellen på s. 12 framgår även hur många hyresrätter i koncernens bestånd som kan vara aktuellt att ombilda, givet att inga andra fastighetsägare skulle bidra till en ökad blandning av boendeformer.

Primärområden i Göteborgs Stad där andelen hyresrätter överstiger 65 procent

Primärområde	Koncernens hyresrätter, antal	Privata hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Total	Andel hyresrätter
508 Skattegården	0	1 175	0	58	1 233	95%
513 Tofta	1 422	38	93	0	1 553	94%
612 Hjällbo	2 290	6	0	217	2 513	91%
306 Östra Bergsjön	1 637	1 682	139	186	3 644	91%
701 Norra Biskopsgården	1 715	141	160	25	2 041	91%
511 Högsbohöjd	1 018	889	0	219	2 126	90%
601 Lövgärdet	1 366	1 386	177	169	3 098	89%
102 Sanna	786	599	195	1	1 581	88%
112 Landala	1 102	1 283	356	0	2 741	87%
708 Södra Biskopsgården	1 090	2 075	392	117	3 674	86%
603 Gårdstensberget	2 803	158	317	179	3 457	86%
107 Haga	1 585	56	292	0	1 933	85%
606 Hammarkullen	2 232	924	0	562	3 718	85%
104 Stigberget	1 975	1 363	645	0	3 983	84%
613 Eriksbo	854	11	168	26	1 059	82%
517 Frölunda Torg	2 518	699	679	56	3 952	81%
304 Norra Kortedala	1 988	829	406	295	3 518	80%
520 Grevegården	852	549	362	0	1 763	79%
602 Rannebergen	1 600	17	0	465	2 082	78%
303 Södra Kortedala	3 435	761	1 070	141	5 407	78%
702 Länsmansgården	1 087	741	536	40	2 404	76%
305 Västra Bergsjön	1 211	1 441	642	219	3 513	75%
201 Olskroken	678	1 937	881	0	3 496	75%
101 Kungsladugård	3 729	880	1 233	446	6 288	73%
414 Kyrkbyn	1 653	1 729	387	851	4 620	73%
110 Krokslätt	819	6 511	2 605	314	10 249	72%
204 Kallebäck	398	1 409	754	24	2 585	70%
512 Högsbotorp	2 010	1 411	1 522	32	4 975	69%
410 Brunnbo	1 298	854	10	977	3 139	69%
208 Lunden	646	4 251	1 924	379	7 200	68%
111 Johanneberg	336	3 511	2 062	0	5 909	65%
Summa	46 133	39 316	18 007	5 998	109 454	78%

Konsekvensanalysen har gjorts utifrån att ombildning sker i samtliga 31 primärområden där hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet överstiger 65 procent och att ombildning sker ner till en nivå där hyresrätten utgör max 65 procent per primärområde.

I analysen har antagits att det är Framtidenkoncernen som står för all omvandling av det antal hyresrätter som krävs för att komma ner till en nivå om max 65 procent hyresrätter per primärområde. I tabellen nedan framgår antal potentiella ombildningar samt vad de motsvarar avseende internt värde, bedömt utbildningsvärde och bedömt utbildningsvärde per lägenhet. Som jämförelse visas också potentiella ombildningar i koncernens utvecklingsområden samt vad de motsvarar avseende internt värde, bedömt utbildningsvärde och bedömt utbildningsvärde per lägenhet. I bedömningen antas att ombildning genomförs successivt med en tiondel per år under perioden 2023-2032.

	Ombildning i områden där andelen hyresrätter överstiger 65%	Varav i utvecklingsområden
Utgångsläge 2021	Antal hyresrätter överstiger 65% av det totala bostadsbeståndet i 31 av stadens 96 primärområden.	Antal hyresrätter överstiger 65% i samtliga utvecklingsområden och utgör i genomsnitt 79% av det totala bostadsbeståndet i utvecklingsområdena.
Antal potentiella ombildningar	ca. 14 000 lägenheter	ca. 6 000 lägenheter
Internt värde enligt värdering per 2021-12-31	ca. 20 mdkr	ca. 6 mdkr
Internt värde / lägenhet	knappt 1,5 mnkr/lägenhet	drygt 1 mnkr/lägenhet
Bedömt utbildningsvärde	ca. 27 mdkr	ca. 8 mdkr
Bedömt utbildningsvärde / lägenhet	knappt 2 mnkr/lägenhet	knappt 1,4 mnkr/lägenhet

I tabellen nedan framgår hur många hyresrätter som koncernen äger och som kan vara möjliga att ombilda för att komma ner till en andel hyresrätter om maximalt 65 procent. Som framgår av tabellen rör det sig i om cirka 14 000 hyresrätter som kan vara möjliga att ombilda. 6 000 av dessa hyresrätter är belägna i något av koncernens utvecklingsområden.

Möjlig ombildning per primärområde – baserat på antal lägenheter

Primärområde	Koncernens hyresrätter	Privata hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Total	Andel hyresrätter	Hyresrätter möjliga för ombildning
306 Östra Bergsjön	1 637	1 682	139	186	3 644	91%	950
708 Södra Biskopsgården	1 090	2 075	392	117	3 674	86%	777
104 Stigberget	1 975	1 363	645	0	3 983	84%	749
606 Hammarkullen	2 232	924	0	562	3 718	85%	739
601 Lövgärdet	1 366	1 386	177	169	3 098	89%	738
603 Gårdstensberget	2 803	158	317	179	3 457	86%	714
303 Södra Kortedala	3 435	761	1 070	141	5 407	78%	681
110 Krokslätt	819	6 511	2 605	314	10 249	72%	668
612 Hjällbo	2 290	6	0	217	2 513	91%	663
517 Frölunda Torg	2 518	699	679	56	3 952	81%	648
112 Landala	1 102	1 283	356	0	2 741	87%	603
304 Norra Kortedala	1 988	829	406	295	3 518	80%	530
701 Norra Biskopsgården	1 715	141	160	25	2 041	91%	529
511 Högsbohöjd	1 018	889	0	219	2 126	90%	525
101 Kungsladugård	3 729	880	1 233	446	6 288	73%	522
513 Tofta	1 422	38	93	0	1 553	94%	451
107 Haga	1 585	56	292	0	1 933	85%	385
414 Kyrkbyn	1 653	1 729	387	851	4 620	73%	379
305 Västra Bergsjön	1 211	1 441	642	219	3 513	75%	369
102 Sanna	786	599	195	1	1 581	88%	357
201 Olskroken	678	1 937	881	0	3 496	75%	343
702 Länsmansgården	1 087	741	536	40	2 404	76%	265
602 Rannebergen	1 600	17	0	465	2 082	78%	264
520 Grevegården	852	549	362	0	1 763	79%	255
208 Lunden	646	4 251	1 924	379	7 200	68%	217
512 Högsbotorp	2 010	1 411	1 522	32	4 975	69%	187
613 Eriksbo	854	11	168	26	1 059	82%	177
204 Kallebäck	398	1 409	754	24	2 585	70%	127
410 Brunnsbo	1 298	854	10	977	3 139	69%	112
111 Johanneberg	336	3 511	2 062	0	5 909	65%	6
508 Skattegården	0	1 175	0	58	1 233	95%	0
Totalt	46 133	39 316	18 007	5 998	109 454	78%	13 930

Boytejämförelse

Efter beslut i Förvaltnings AB Framtidens styrelse har ärendet kompletterats med en boytejämförelse av olika upplåtelseformer i respektive primärområde i staden.

Boytejämförelsen har tagits fram utifrån följande förutsättningar:

- Som område har primärområde fortsatt använts.
- Som andel har bostadsyta per upplåtelseform mätt i kvm använts istället för antal bostäder per upplåtelseform.
- Som källa för koncernens hyresrätter har bostadsyta per 2021-12-31 använts.
- För äganderätter, bostadsrätter och privata hyresrätter har antal bostäder från Göteborgsbladet 2021 använts.
- 2021 års SCB statistik för snittyta i kvm för äganderätter och bostadsrätter har använts som grund i beräkningen av bostadsytan för dessa upplåtelseformer.
- Privata hyresrätters bostadsyta har beräknats genom att använda koncernens hyresrätters snittyta per primärområde multiplicerat med antal privata hyresrätter i det aktuella primärområdet.
- Bostadsrätters bostadsyta har beräknats genom att multiplicera koncernens hyresrätters snittyta per primärområde med 1,15 samt med antal bostadsrätter (SCB statistik från år 2021 visar att en genomsnittlig bostadsrätt i Göteborgs kommun var 70 kvm och en hyresrätt 61 kvm ($70/61=1,15$ gånger större)).
- Äganderätters bostadsyta har beräknats genom att använda genomsnittlig kvm enligt SCB statistik för Göteborgs kommun från 2021 om 131 kvm multiplicerat med antal äganderätter per primärområde.
- Som dominerar har fortsatt hyresrättens andel av den totala bostadsytan satts till att den ska överstiga 65% för att anses dominera enligt koncernens förslag.

Som framgår av tabellen nedan minskar andelen hyresrätter när hänsyn tas till upplåtelseformens andel utifrån bostadsyta jämfört med antal bostäder.

Givet att gränsen för hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet inte ska överstiga 65% minskar antalet möjliga bostäder i koncernens som är möjliga att ombilda från cirka 14 000 till cirka 9 400 när andelen baseras på bostadsyta istället för antal bostäder.

Om hänsyn tas till bostadsyta minskar koncernens möjliga lägenheter att ombilda i samtliga primärområden. I fem av primärområdena minskar koncernens möjliga lägenheter att ombilda helt och hållet ner till 0. Det gäller Kyrkbyn, Lunden, Johanneberg, Brunnsbo och Rannebergen. I Lunden finns för närvarande en aktuell förfrågan från en fastighet om 25 lägenheter i en av Poseidons fastigheter.

Möjlig ombildning per primärområde –baserat på antal bostäder per upplåtelseform i jämförelse med baserat på boyta per upplåtelseform.

Primärområde	Koncernens hyresrätter	Andel hyresrätter	Hyresrätter möjliga för ombildning, baserat på antal	Andel hyresrätter	Hyresrätter möjliga för ombildning, baserat på boarea	Skillnad i antal möjliga hyresrätter för ombildning
306 Östra Bergsjön	1 637	91%	950	86%	813	-137
708 Södra Biskopsgården	1 090	86%	777	81%	630	-147
104 Stigberget	1 975	84%	749	82%	686	-63
606 Hammarkullen	2 232	85%	739	75%	414	-325
601 Lövgärdet	1 366	89%	738	84%	633	-106
603 Gårdstensberget	2 803	86%	714	81%	586	-128
303 Södra Kortedala	3 435	78%	681	73%	462	-220
110 Krokslätt	819	72%	668	67%	176	-492
612 Hjällbo	2 290	91%	663	86%	559	-104
517 Frölunda Torg	2 518	81%	648	78%	543	-105
112 Landala	1 102	87%	603	85%	569	-35
304 Norra Kortedala	1 988	80%	530	72%	260	-270
701 Norra Biskopsgården	1 715	91%	529	89%	498	-31
511 Högsbohöjd	1 018	90%	525	81%	373	-152
101 Kungsladugård	3 729	73%	522	66%	43	-479
513 Tofta	1 422	94%	451	93%	441	-9
107 Haga	1 585	85%	385	83%	356	-28
414 Kyrkbyn	1 653	73%	379	57%	0	-379
305 Västra Bergsjön	1 211	75%	369	69%	169	-200
102 Sanna	786	88%	357	86%	337	-20
201 Olskroken	678	75%	343	72%	257	-86
702 Länsmansgården	1 087	76%	265	73%	190	-76
602 Rannebergen	1 600	78%	264	63%	0	-264
520 Grevegården	852	79%	255	77%	220	-35
208 Lunden	646	68%	217	61%	0	-217
512 Högsbotorp	2 010	69%	187	65%	12	-175
613 Eriksbo	854	82%	177	78%	147	-30
204 Kallebäck	398	70%	127	66%	31	-96
410 Brunnsbo	1 298	69%	112	51%	0	-112
111 Johanneberg	336	65%	6	62%	0	-6
508 Skattegården	0	95%	0	90%	0	0
Summa	46 133		13 930		9 405	-4 525

Översikt koncernens ekonomi

Nedanstående tabell visar vilka konsekvenser ombildning bedöms kunna få på koncernens ekonomi fram till 2032 jämfört med om inga ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter genomförs. Redovisningen innehåller inte några antaganden gällande eventuella värdeförändringar.

Mätetal (mdkr)	2021 Utfall	2032 utan ombildning med nyproduktion	Med ombildning i områden där andelen hyresrätter överstiger 65%	
			2032 med nyproduktion	2032 utan nyproduktion
Fastighetsvärde (intern värdering) ²	125,2	161,4	139,8	121,8
Låneskuld	22,9	38,6	14,2	-2,4
Eget kapital	81,6	98,6	105,4	104,3
Soliditet (justerad)	64%	60%	74%	84%
Belåningsgrad	18%	24%	10%	0%
Självfinansieringsgrad (ackumulerad sedan 2018)	43%	28%	113%	-
Antal lägenheter (*000)	75	83	69	61

Kassaflödespåverkan – 10 år

I tabellen nedan framgår bolagets summerade bedömning av kassaflödespåverkan under 10-årsperioden 2023-2032 vid ombildning.

	Ombildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%
Ombildning	+27,4 mdkr
Uteblivet driftnetto	-3,2 mdkr
Minskat underhåll & investeringar i befintligt bestånd	+2,1 mdkr
Lägre lånekostnad	+2,2 mdkr
Totalt – år 2023-2032	+28,5 mdkr

Resultaträkning 2033 enligt K3

Nedanstående tabell sammanfattar hur koncernens resultat bedöms påverkas av ombildning. Beräkningen baseras, inklusive ränteantaganden, på koncernens 11-års

² Det ökade fastighetsvärdet fram till 2032 har påverkats i paritet med prognosticerade investeringar. Inga andra värdepåverkande faktorer har beaktats.

prognos från november/december 2021. I de fall räntan ökar med mer än antagandet så förstärks resultatpåverkan vid ombildningar. I de fall räntan blir lägre än antagandet får ombildningarna en motsatt effekt.

(mnkr)	2033		2033	
	utan ombildning		med ombildning 14 000	
	med nyproduktion	med nyproduktion	utan nyproduktion	utan nyproduktion
Intäkter	7 413	6 257	6 643	5 488
Förvaltningskostnader	-3 704	-3 153	-3 501	-2 950
Driftöverskott	3 708	3 104	3 142	2 538
Övriga rörelseposter	0	0	0	0
Underhållskostnader	-835	-644	-835	-644
Avskrivningar	-1 648	-1 487	-1 288	-1 127
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0
Rörelseresultat	1 225	974	1 019	768
Finansnetto	-739	-288	-426	23
Resultat efter finansnetto	487	686	593	791

Konsekvensanalys sammanfattning

Koncernen har under flera år haft en stark finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernens senaste 11-årsprognos visar på fortsatt finansiell styrka. Ökad ombildning i nivå med vad som beskrivits ovan, som bygger på 11-årsprognosen, stärker koncernens ekonomiska ställning där målen på soliditet och belåningsgrad enligt koncernens finansiella strategi är väl uppfyllda. En negativ konsekvens som uppstår är ett minskat årligt rörelseresultat till följd av de ombildade lägenheterna. Rörelseresultatet påverkas mest av ombildningar i A- och B-områden. Ombildning i C-områden bedöms få en lägre påverkan på rörelseresultatet.

Nedan sammanfattas påverkan på fastighetsportföljen, kassaflödet, resultatet samt den långsiktiga ekonomiska ställningen.

Påverkan på:	Ombildning i primärområden där andelen hyresrätten överstiger 65%
Fastighetsportföljen	Ombildning av koncernens ca. 14 000 hyresrätter innebär en nettominskning i fastighetsportföljen med ca. 6 000 hyresrätter, efter ett tillskott av ca. 8 000 hyresrätter genom nyproduktion.
Kassaflöde	Ombildning beräknas ge ett kassaflöde på ca. 28 mdkr för åren 2023-2032.
Rörelseresultat	Rörelseresultatet efter år 2032 påverkas negativt med ca. 250 mnkr årligen, med anledning av bl.a. lägre driftnetto. Rörelseresultatet påverkas mest av ombildningar i A- och B-områden. Ombildning i C-områden bedöms få en lägre påverkan på rörelseresultatet.

Långsiktig ekonomisk ställning	Ombildning bedöms ytterligare stärka koncernens redan goda ekonomiska ställning.
--------------------------------	--

Påverkan på övriga mål

Bolagets bedömning av hur en ökad ombildning kan komma att påverka övriga mål utgår från målen i Framtidenkoncernens affärsplan för 2022. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av ägaren i ägardirektivet. För varje målområde finns ett övergripande långsiktigt mål. I tabellen nedan framgår bolagets bedömning av hur ombildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent kan påverka koncernens möjlighet att nå målen. Bedömningen har avgränsats till hur möjligheten att nå målen kan påverkas under tidsperioden 2023-2032.

Målområde	Mål 2022	Ombildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%
Nyproduktion	Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.	Bedöms bidra till målet om att bidra till en blandad stad på områdesnivå i de områden som berörs av ombildning. För staden som helhet minskar andelen hyresrätter (nyproduktion ej inkluderad) från ca 54 procent till 49 procent under förutsättning att ombildning sker till en omfattning av 14 000 lägenheter.
		Bedöms inte påverka möjligheten att få ner vår totala produktionskostnad.
		Bedöms inte påverka möjligheten att färdigställa minst 3 000 nya bostäder under åren 2021–2023.
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.	Bedöms inte bidra till att öka möjligheten att renovera varsamt i linje med koncernens riktlinje för varsam renovering.
		Bedöms inte påverka våra hyresgästers möjlighet att bo kvar i samband med renovering och underhåll i befintligt bestånd.
Utvecklingsområden	Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden bedöms kunna bidra positivt till koncernens mål om att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025, genom att bidra till mer blandade boendeformer och till att bryta bostadssegregationen. Bedöms finnas risk för påverkan på effekten av superförvaltningen om koncernens andel av antalet bostäder i utvecklingsområdena minskar kraftigt. Detta då det finns viss osäkerhet kopplat till nybildade bostadsrättsföreningars ambitioner och möjligheter att kunna ta över och matcha den uppväxling av insatser i lokal närvaro och förvaltning som superförvaltningen innebär.

Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda	Ombildningsprocessen bedöms innebära en risk för tillfälligt mindre nöjda hyresgäster på grund av oro.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare	Bedöms inte ha någon påverkan.
God ekonomi och effektiv verksamhet	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	Målet bedöms kunna uppnås oavsett om utbildningar genomförs eller inte.

Påverkan på bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet

Hur bostads- och fastighetsmarknaden påverkas av utbildning beror på ett antal faktorer, exempelvis i vilken utsträckning och takt som utbildning sker i staden som helhet och områdesvis. Marknadspåverkan är givet osäkerhet i dessa faktorer svår att bedöma, men generellt kan sägas att den befintliga bostadsrättsmarknaden kan påverkas när det gäller efterfrågan och prisbild om det sker ett större antal utbildning på kort tid i något område. På lite längre sikt kan bostadsrättsmarknaden möjligen stärkas av att fler göteborgare kommer in på bostadsrättsmarknaden genom utbildning. Hyresrättsmarknaden kan påverkas genom att utbudet av hyresrätter blir lägre med längre kötid som möjlig effekt.

På längre sikt bedöms att fastighetsmarknaden kan påverkas gynnsamt av att Göteborg får fler områden med blandade boendeformer.

Bestämmelser om affärsmässiga principer

Vid behandling av ärendet i Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2021-12-14 beslutades att återremittera ärendet också för att:

- Utredda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

Bakgrund till återremissen är den av kommunfullmäktige beslutade beslutsordningen för utbildningsärenden, som beskrivs i föreliggande ärende.

Sveriges Kommuner och Regioner har tillsammans med Sveriges Allmännyttiga tagit fram en handledning gällande ägarstyrning. Av den framgår att ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag vilar på bestämmelser i kommunallagen, aktiebolagslagen och Allbolagen.

Av handledningen framgår bland annat att det i kommunallagen anges bland annat att kommunfullmäktige i bolagsordning fastställer ändamålet med bolagets verksamhet samt utser styrelseledamöter och lekmannarevisorer, samt ska få ta ställning till beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Av handledningen framgår också att aktiebolagslagen definierar ansvar och befogenheter mellan bolagets olika funktioner. Bolagsstämman är högsta beslutande organ och kan ge bindande direktiv, som styrelse och vd i princip är skyldiga att följa. Beslut på bolagsstämma anges vara den enda formella vägen för ägarstyrning. Utöver vad som framgår av den obligatoriska bolagsordningen finns möjlighet att ha ägardirektiv. Om det finns ägardirektiv är de juridiskt bindande för styrelse och vd, förutsatt att de är fastställda

av bolagsstämma. Direktiven måste stå i överensstämmelse med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och bolagsordningen samt vara förenliga med bolagets intresse.

Av Framtidens ägardirektiv framgår bland annat att kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag ytterst handlar om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs. Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads bolag som ska genomföras av Bolaget.

Av Allbolagen framgår att bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Bestämmelsen om affärsmässiga principer syftar till att undvika risk för snedvridning av konkurrensen. Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant. Kommunen kan inte kräva av sitt bostadsbolag att det vidtar åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade för bolaget.

Beslutsordningen för ombildningsärenden har beslutats av kommunfullmäktige och fastställts på stämmor i respektive bolag och är därmed juridiskt bindande för bolagets styrelse.

För de bostadsförvaltande dotterbolagen gäller enligt ägardirektiv att:

- *Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.*

För Förvaltnings AB Framtidens gäller att:

- *Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.*

Stadshus AB beslutade 2022-01-17 om att tydliggöra beslutsordningen vad gäller beslut om ombildningsprocesser enligt följande:

- *Om ombildningsprocessen resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. Det är endast i fall där ombildningsprocesserna resulterar i ett negativt beslut som moderbolaget ska pröva försäljningen. I de fall där moderbolaget avstyrker försäljning av fastighet ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige. Vid positivt beslut om*

försäljning i dotterbolagen kan moderbolaget informeras om den genomförda försäljningen.

I ägardirektiven för Framtiden definieras omständigheter då bolaget inte ska bifalla förslag på ombildningar. Dessa synnerliga skäl begränsar bolagets uppdrag att ombilda i enlighet med ägardirektiv och kommunfullmäktiges budget. Ägarens utformning av de synnerliga skälen (risk för allvarlig förtroendeskada, betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse) tangerar frågor kring om beslut om ombildning ligger i bolagets intresse. Den beslutade beslutsordningen ger ägaren möjlighet att behandla balansen mellan uppdraget att ombilda och konsekvenserna av en enskild ombildning då bolaget bedömt att synnerliga skäl föreligger. Om ägaren skulle göra en annan bedömning än bolaget av huruvida synnerliga skäl föreligger kan frågan hanteras genom informell eller formell ägarstyrning. Beslut om försäljning av fastighet till en bostadsrättsförening fattas formellt av det förvaltande bolag som äger fastigheten, vars styrelse alltid har att bedöma om beslut är i enlighet med gällande lagstiftning.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Detta genom att ”dominerar” definieras som primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent³.

³ Andelen hyresrätter beräknas som antalet hyresrätter i relation till det totala antalet bostäder i primärområdet.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna -Karin Trixe

stabschef

Vid protokollet:

Mohamed Hama Ali

Justeras:

Kjell Björkqvist

Johan Svensson

§ 8 a

Omhändertagande av utbildningsuppdraget

Ärendet anses föredraget.

Kjell Björkqvist och Stefan Svensson yrkar bifall till VD:s förslag:

- att konsekvensanalys av ökad utbildning antecknas.
- att yttranden från Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen antecknas.
- att Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon ges i uppdrag att öka arbetet med utbildningar i områden där hyresrätten dominerar i enlighet med inriktning i utsänd styrelsehandling.

Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilsson yrkar bifall till yrkande från V, S och MP
(protokollsbilaga 1).

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Kjell Björkqvist och Stefan Svenssons förslag och Nej för bifall till Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilssons förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist (L)	Ja
Stefan Svensson (M)	Ja
Johan Svensson (V)	Nej
Jan Jörnmark (D)	Ja
Kurt Eliasson (S)	Nej
Martin Nilsson (MP)	Nej
Tamara Nesic (S)	Nej
Erik Woxlin (KD)	Ja
Claudia Nistor-Pedrini (S)	Nej

Med röstsiffrorna 4 Ja och 5 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Johan Svensson, Kurt Eliasson och Martin Nilssons förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet för att:

1. i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden.
2. utreda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

Yrkande

(Vänsterpartiet, Socialdemokraterna, Miljöpartiet)

Datum (2022-04-13)

Yrkande rörande uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

I styrelsen för AB Framtiden:

1. Ärendet återremitteras för att
 - a. i enlighet med Hyresgästföreningens remissvar komplettera ärendet med en relevant boytejämförelse av bestånden i olika områden.
 - b. utreda om agerandet är i linje med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om affärsmässiga principer.

Yrkandet

Handlingen har på ett utmärkt sätt kompletterats med det som efterfrågades från koncernen. De remissvar som inkommit har dock givit upphov till ytterligare frågeställningar som behöver belysas.

Koncernen har tidigare använt UN-habitats principer för stadsutveckling som lämplig referenspunkt i principerna för Hållbar stadsutveckling. Dessa principer bygger på hur stor del av boytan som en upplåtelseform totalt upptar. Vi kan dock notera efter påpekande från Hyresgästföreningen att koncernen i detta underlag väljer att göra ett avsteg från detta och i stället mäta antal. Eftersom hyresrätter generellt sett är mindre än bostadsrätter riskerar detta att ge en skev bild av verkligheten utifrån ovan refererade principer. Därför vill vi att handlingen ska kompletteras med en boytejämförelse i likhet med den numerära jämförelse som idag utgör förslaget.

Allbolagen föreskriver att verksamheten ska bedrivas enligt ”affärsmässiga principer” vilket enligt Sveriges Allmännytta innebär ”att bostadsbolagen alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, utifrån de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller.” I den gemensamma handledningen ”Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsbolag”, från SKR och Sveriges Allmännytta (2019), konstateras att kommunen inte kan kräva av sitt bostadsbolag att vidta åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade för bolaget. Det är en gemensam uttolkning från Lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Det centrala perspektivet för ett affärsmässigt företag är företagets bästa. Det är viktigt att företaget har ett ordentligt underlag och dokumentation för att visa att det i sammanhanget inte förekommer någon form av otillåtet statsstöd och även varför en viss åtgärd är affärsmässig. I föreliggande förslag till beslutsordning åläggs dock dotterbolag och

moderbolag att genomföra fastighetsförsäljning även om det visats inte vara affärsmässigt. I sådant fall skall KF överta beslut om försäljning i bolagets ställe. Det är en ordning som synes vara i strid med Lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Denna helt avgörande juridiska frågeställning behandlas inte alls i föreliggande underlag. För oss som styrelse, med personligt ansvar, är det naturligtvis viktigt att veta att de beslut vi fattar är i enlighet med lagstiftningen och vi ser därför ett behov av att få denna frågeställning belyst innan beslut.

Styrelsehandling nr. 8
Utfärdat 2022-04-14
Diarienummer **2022-0144**

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

Uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Konsekvensanalysen av ökad ombildning antecknas.
2. Yttranden från Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen antecknas.
3. Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon ges i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar i enlighet med inriktningen i denna handling.

Sammanfattning

På styrelsens sammanträde 2021-12-14, §23 behandlades ärendet om kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Styrelsen beslutade i samband med behandling av ärendet att:

- Förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
- VD skulle uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden också i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021. Uppdraget återfinns även likalydande formulerat, riktat till Förvaltnings AB Framtiden, i kommunfullmäktiges budget för 2020 samt för 2022.

I föreliggande ärende föreslås att uppdraget om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar hanteras genom att "dominerar" definieras som primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent. Ärendet innehåller också en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål och bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet. Därtill en sammanfattning av Fastighetsägarnas och Hyresgästföreningens yttrande över förslaget.

Ärendet bordlades vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsesammanträde 2022-03-30 för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med utbildning innebär behov av resurser i berörda bolag men bedöms kunna hanteras inom befintlig organisation och budget.

De ekonomiska konsekvenserna av utbildningar som genomförs är beroende av omfattningen av utbildningarna och hanteras inom ramen för respektive utbildningsprocess.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genom att öka arbetet med utbildning i områden där hyresrätten dominerar är bolagets bedömning att vi kan bidra till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser. Att erbjuda utbildning och att i våra utvecklingsområden aktivt stimulera utbildning genom information och stöd är en av flera insatser för att bidra till blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon.

Bilaga

1. *Protokollsutdrag och handlingar från Förvaltnings AB Framtiden 2021-12-14, §23 - Uppdrag från kommunfullmäktige – utbildning.*
2. *Remissvar från Hyresgästföreningen om förslag på omhändertagande av kommunfullmäktiges uppdrag.*
3. *Remissvar från Fastighetsägarna om förslag på omhändertagande av kommunfullmäktiges uppdrag.*

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Beskrivning av ärendet

På styrelsens sammanträde 2021-12-14, §23 behandlades ärendet om kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Styrelsen beslutade i samband med behandling av ärendet att:

- Förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
- VD skulle uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Ett uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021 har även getts i kommunfullmäktiges budget 2021.

Ärendet behandlades vid Förvaltnings AB Framtidens styrelsesammanträde 2022-03-30, men bordlades, för att tas upp vid nästkommande sammanträde.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget 2019 fick Framtiden i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar. Styrelsen beslutade om en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i december 2019. Arbetet med ombildning följs upp tre gånger per år.

I kommunfullmäktiges budget 2020 fick Framtiden i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020. Likalydande uppdrag riktades även till Framtiden i kommunfullmäktiges budget för 2021 och 2022.

Med anledning av pandemin beslutade bolaget under våren 2020 att pausa det aktiva arbetet med att öka antalet ombildningar vilket har försenat möjligheten att nå såväl kommunfullmäktiges mål om att öka antalet ombildningar som den koncerngemensamma målbilden om att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer i våra bostadsområden.

Under 2021 genomfördes en ombildning med 58 lägenheter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered.

I enlighet med den av styrelsen fastställda modellen för ombildning till bostadsrätter bedrivs löpande arbete, se vidare nedan. Detta har ökat i omfattning i takt med att pandemins restriktioner avtagit. Även fortsättningsvis ska arbetet bedrivas enligt nuvarande modell i alla delar som inte är motstridigt med detta ärende.

Familjebostäder prioriterade under 2021 arbete för att stödja genomförande av ombildningar i Bergsjön. Arbete har påbörjats och aktuella fastigheter har identifierats i ett tidigare skede. Upphandling av konsult som ska stödja arbetet med ombildning är genomförd. Avtal har tecknats med ett företag som har gedigen erfarenhet av arbete med ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga områden. Familjebostäders styrelse beslutade på sitt sammanträde 2022-02-10 att godkänna att bolaget inleder en utredning och process för eventuell ombildning av en fastighet i Majorna med 12 lägenheter, belägen i primärområde Stigberget.

Bostadsbolagets styrelse beslutade på sitt sammanträde 2022-02-09 att ställa sig positiva till och uppdra åt vd att ta fram underlag inför eventuella överlåtelse av två fastigheter. Det rör sig om en fastighet med 85 lägenheter i Tynnered, belägen i primärområde Ängås samt en fastighet i Västra Järnbrott med 52 lägenheter, belägen i primärområde Tofta. På samma styrelsemöte beslutade styrelsen också att avvisa ombildning av en fastighet i Haga med 68 lägenheter, belägen i primärområde Haga, med hänsyn till synnerliga skäl.

Bostadsbolaget har under våren 2022 också påbörjat ett arbete med underlag och analyser för ombildning av fastigheter i Södra Biskopsgården och i Hammarkullen.

Poseidon arbetar för att stödja ombildning i Hjällbo utifrån bolagets modell. Lättnader i restriktioner för Covid-19 har möjliggjort att bolaget startade hyresgästinformation under hösten 2021. Erbjudandet om att ombilda till bostadsrätt har gått ut till drygt 100 hushåll på Bondegårdet. Bolaget bjuder in berörda hushåll till informationsträffar och därefter får hyresgästerna ta ställning till erbjudandet. Bolaget har också gått ut med information på sin webb.

Efter kommunfullmäktiges beslut i oktober 2021 om att öka antalet ombildningar i områden där hyresrätten dominerar har antalet förfrågningar och intresseanmälningar som inkommer till de bostadsförvaltande dotterbolagen ökat. I slutet av februari 2022 fanns aktuella registrerade förfrågningar från 10 fastigheter om totalt 530 lägenheter.

Fastigheter är fördelade över stadens områden enligt nedan:

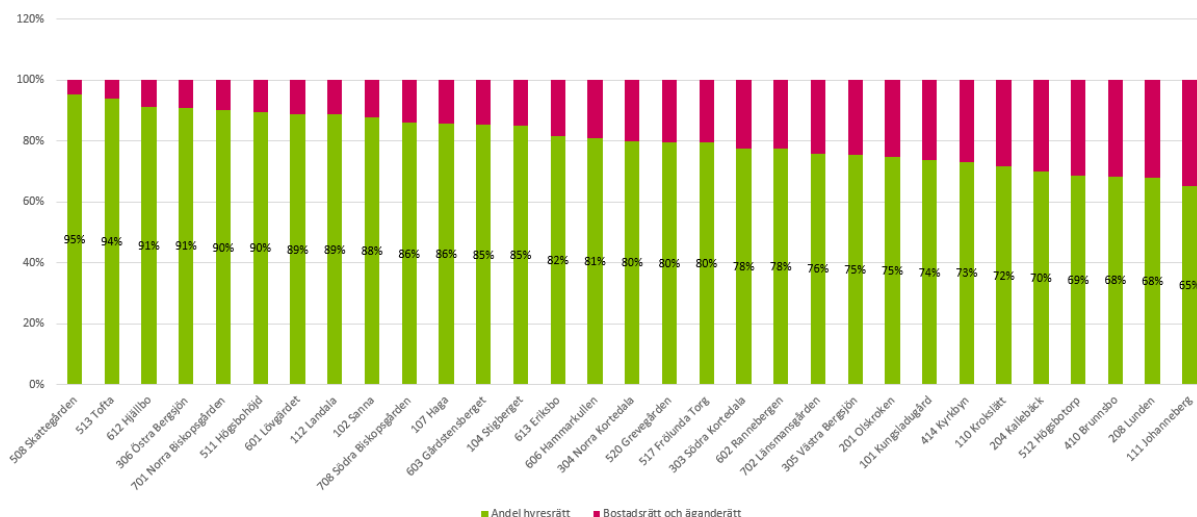
• Bagaregården	1
• Haga	3
• Fiskebäck	1
• Guldheden	1
• Majorna	1
• Tofta (V. Järnbrott)	1
• Tynnered	1
• Vasastaden	1

Utöver ovan formella förfrågningar beskriver bolagen också att antal frågor om ombildning som kommer in via mail eller telefon har ökat.

Hantering av kommunfullmäktiges uppdrag

Kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar hanteras genom att arbetet med ombildning ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. För närvarande finns 31 sådana primärområden i Göteborg, innefattande såväl A- som B- och C-lägen.

Primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%



Avsikten med de av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiven bedöms vara att de fastighetsägande dotterbolagen prövar förfrågningar om ombildning och endast om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska i sådana fall bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutligt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige. De nya ägardirektiven har antagits på bolagsstämmor i respektive bolag.

Remittering av förslaget på hantering av ombildningsuppdraget

Vid behandling av ärendet 2021-12-14 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag skulle remitteras till Hyresgästföreningen och branschorganisationen Fastighetsägarna.

Båda organisationerna har inkommit med skriftliga yttranden till bolaget (*se bilaga 2 och 3*).

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna är generellt positiva till blandade upplåtelseformer och till ombildningar som verktyg för att tillföra ägda boendeformer i områden som domineras av hyresrätter. De menar att ombildningar kan erbjuda möjligheter för boende som kan och vill äga sitt boende att bo kvar i sitt bostadsområde och bidra till en positiv utveckling. I områden med bostadsbrist och byggbar mark rekommenderar de att bostäder i ägd upplåtelseform tillförs genom nyproduktion.

Fastighetsägarna skriver också att hyresrätter i det äldre befintliga beståndet fyller en viktig funktion i bostadsförsörjningen genom att de har en lägre hyresnivå än nyproducerade hyresrätter och att hyresrätter i det äldre befintliga beståndet därmed utgör ett betydelsefullt utbud av bostäder som kan efterfrågas av resurssvaga hushåll. I utvecklingsområdena kan det finnas särskilda skäl att ha kännedom om vilka som bor i fastigheterna och Fastighetsägarna poängterar att hyreskontrakt kan användas som ett verktyg för att avhysa kriminella från områden med lokalt förankrad organiserad kriminalitet.

Vid ombildningar i utvecklingsområden anser Fastighetsägarna att det är viktigt att ha kännedom om de utmaningar och risker som finns kopplat till otrygghet och kriminalitet. De menar att bostadsrättsföreningarna kommer att möta många av de utmaningar som fastighetsägare med hyreslägenheter gör gällande otrygghet och kriminalitet och att detta kommer ställa stora krav på att föreningarna upprättar rutiner och vidtar åtgärder för att säkerställa ett tryggt boende för sina medlemmar.

Hyresgästföreningens yttrande

Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i koncernens bestånd.

I sitt yttrande skriver de att kostnadsstrukturen kommer förskjutas uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet. Vidare att mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds. De menar att Förvaltnings AB Framtidens uppdrag främst innebär att sörja för bostadsförsörjning för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden och att ombildningar i det befintliga beståndet motverkar detta.

Hyresgästföreningen är kritiska till att andelen hyresrätter är enda kriterium för att räkna ett område som ”dominerat” av hyresrätten och vill istället se till den yta som upplåtelseformen totalt upptar. De pekar på att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten och att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade. Hyresgästföreningen anser det därför

lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där ombildningar kan vara möjligt, givet att ombildningar alls ska förekomma.

Hyresgästföreningen lyfter också ett antal risker kopplat till ombildning, bland annat risken för att hyresgästerna vid användning av ombildningskonsulter inte får tillräckligt saklig och objektiv information. De anser att de kommunala bostadsbolagen ska ta ansvar för hyresgästerna under hela ombildningsprocessen och säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information samt att detta saknas i Framtidens förslag.

Hyresgästföreningen har också bett *Jagvillhabostad.nu*² att lämna synpunkter på förslaget. Organisationen tycker att ungas perspektiv saknas i förslaget och att ombildningar riskerar att framtvinga flyttkedjor som riskerar att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation och att unga förvisas till mindre attraktiva delar av staden.

Konsekvensanalys

Vid behandling av ärendet i Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2021-12-14 beslutades också att ge VD i uppdrag återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad utbildning kan komma att påverka:

- bolagets ekonomi
- övriga mål
- bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet

Påverkan på bolagets ekonomi

Den konsekvensanalys som bolaget har genomfört avseende hur en ökad utbildning kan komma att påverka bolagets ekonomi har utgått ifrån följande förutsättningar:

- Primärområde har använts som avgränsning av område.
- Som källa för antal privata hyresrätter samt bostads- och äganderätter per primärområde har Göteborgsbladet 2021 använts.
- Som källa för koncernens antal hyresrätter per primärområde har faktiskt utfall per 2021-12-31 använts.
- Beräkningarna har avgränsats till de primärområden i staden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent i relation till hela bostadsbeståndet.
- För varje primärområde har en beräkning gjorts av det antal lägenheter som koncernen äger och som skulle kunna ombildas till bostadsrätter för att komma ner till en andel hyresrätter om max 65 procent.
- Nedanstående långsiktiga finansiella beräkningar är baserade på koncernens senaste 11-årsprognos, inklusive en nyproduktion om cirka 8 000 hyresrätter.

Göteborgs Stad är indelat i 96 så kallade primärområden. I tabellen nedan framgår de 31 primärområden i Göteborgs Stad där andelen hyresrätter överstiger 65 procent av det totala bostadsbeståndet samt hur fördelningen av bostäder ser ut i varje område. I tabellen framgår också hur många hyresrätter i koncernens bestånd som kan vara aktuellt att ombilda, givet att inga andra fastighetsägare skulle bidra till en ökad blandning av boendeformer.

Primärområden i Göteborgs Stad där andelen hyresrätter överstiger 65 procent

Primärområde	Koncernens hyresrätter	Privata hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Total	Andel hyresrätter
508 Skattegården	0	1 175	0	58	1 233	95%
513 Tofta	1 422	38	93	0	1 553	94%
612 Hjällbo	2 290	6	0	217	2 513	91%
306 Östra Bergsjön	1 637	1 682	139	186	3 644	91%
701 Norra Biskopsgården	1 715	141	160	25	2 041	91%
511 Högsbohöjd	1 018	889	0	219	2 126	90%
601 Lövgärdet	1 366	1 386	177	169	3 098	89%
102 Sanna	786	599	195	1	1 581	88%
112 Landala	1 102	1 283	356	0	2 741	87%
708 Södra Biskopsgården	1 090	2 075	392	117	3 674	86%
603 Gårdstensberget	2 803	158	317	179	3 457	86%
107 Haga	1 585	56	292	0	1 933	85%
606 Hammarkullen	2 232	924	0	562	3 718	85%
104 Stigberget	1 975	1 363	645	0	3 983	84%
613 Eriksbo	854	11	168	26	1 059	82%
517 Frölunda Torg	2 518	699	679	56	3 952	81%
304 Norra Kortedala	1 988	829	406	295	3 518	80%
520 Grevegården	852	549	362	0	1 763	79%
602 Rannebergen	1 600	17	0	465	2 082	78%
303 Södra Kortedala	3 435	761	1 070	141	5 407	78%
702 Länsmansgården	1 087	741	536	40	2 404	76%
305 Västra Bergsjön	1 211	1 441	642	219	3 513	75%
201 Olskroken	678	1 937	881	0	3 496	75%
101 Kungsladugård	3 729	880	1 233	446	6 288	73%
414 Kyrkbyn	1 653	1 729	387	851	4 620	73%
110 Krokslätt	819	6 511	2 605	314	10 249	72%
204 Kallebäck	398	1 409	754	24	2 585	70%
512 Högsbotorp	2 010	1 411	1 522	32	4 975	69%
410 Brunnsbo	1 298	854	10	977	3 139	69%
208 Lunden	646	4 251	1 924	379	7 200	68%
111 Johanneberg	336	3 511	2 062	0	5 909	65%
Summa	46 133	39 316	18 007	5 998	109 454	78%

Konsekvensanalysen har gjorts utifrån att ombildning sker i samtliga 31 primärområden där hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet överstiger 65 procent och att ombildning sker ner till en nivå där hyresrätten utgör max 65 procent per primärområde.

I analysen har antagits att det är Framtidenkoncernen som står för all omvandling av det antal hyresrätter som krävs för att komma ner till en nivå om max 65 procent hyresrätter per primärområde. I tabellen nedan framgår antal potentiella ombildningar samt vad de motsvarar avseende internt värde, bedömt utbildningsvärde och bedömt utbildningsvärde per lägenhet. Som jämförelse visas också potentiella ombildningar i

koncernens utvecklingsområden samt vad de motsvarar avseende internt värde, bedömt ombildningsvärde och bedömt ombildningsvärde per lägenhet. I bedömningen antas att ombildning genomförs successivt med en tiondel per år under perioden 2023-2032.

	Ombildning i områden där andelen hyresrätter överstiger 65%	Varav i utvecklingsområden
Utgångsläge 2021	Antal hyresrätter överstiger 65% av det totala bostadsbeståndet i 31 av stadens 96 primärområden.	Antal hyresrätter överstiger 65% i samtliga utvecklingsområden och utgör i genomsnitt 79% av det totala bostadsbeståndet i utvecklingsområdena.
Antal potentiella ombildningar	ca. 14 000 lägenheter	ca. 6 000 lägenheter
Internt värde enligt värdering per 2021-12-31	ca. 20 mdkr	ca. 6 mdkr
Internt värde / lägenhet	knappt 1,5 mnkr/lägenhet	drygt 1 mnkr/lägenhet
Bedömt ombildningsvärde	ca. 27 mdkr	ca. 8 mdkr
Bedömt ombildningsvärde / lägenhet	knappt 2 mnkr/lägenhet	knappt 1,4 mnkr/lägenhet

I tabellen nedan framgår hur många hyresrätter som koncernen äger och som kan vara möjliga att ombilda för att komma ner till en andel hyresrätter om maximalt 65 procent. Som framgår av tabellen rör det sig i om cirka 14 000 hyresrätter som kan vara möjliga att ombilda. 6 000 av dessa hyresrätter är belägna i något av koncernens utvecklingsområden.

Möjlig ombildning per primärområde

Primärområde	Koncernens hyresrätter	Privata hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Total	Andel hyresrätter	Hyresrätter möjliga för ombildning
306 Östra Bergsjön	1 637	1 682	139	186	3 644	91%	950
708 Södra Biskopsgården	1 090	2 075	392	117	3 674	86%	777
104 Stigberget	1 975	1 363	645	0	3 983	84%	749
606 Hammarkullen	2 232	924	0	562	3 718	85%	739
601 Lövgärdet	1 366	1 386	177	169	3 098	89%	738
603 Gårdstensberget	2 803	158	317	179	3 457	86%	714
303 Södra Kortedala	3 435	761	1 070	141	5 407	78%	681
110 Krokslätt	819	6 511	2 605	314	10 249	72%	668
612 Hjällbo	2 290	6	0	217	2 513	91%	663
517 Frölunda Torg	2 518	699	679	56	3 952	81%	648
112 Landala	1 102	1 283	356	0	2 741	87%	603
304 Norra Kortedala	1 988	829	406	295	3 518	80%	530
701 Norra Biskopsgården	1 715	141	160	25	2 041	91%	529
511 Högsbohöjd	1 018	889	0	219	2 126	90%	525
101 Kungsladugård	3 729	880	1 233	446	6 288	73%	522
513 Tofta	1 422	38	93	0	1 553	94%	451
107 Haga	1 585	56	292	0	1 933	85%	385
414 Kyrkbyn	1 653	1 729	387	851	4 620	73%	379
305 Västra Bergsjön	1 211	1 441	642	219	3 513	75%	369
102 Sanna	786	599	195	1	1 581	88%	357
201 Olskroken	678	1 937	881	0	3 496	75%	343
702 Länsmansgården	1 087	741	536	40	2 404	76%	265
602 Rannebergen	1 600	17	0	465	2 082	78%	264
520 Grevegården	852	549	362	0	1 763	79%	255
208 Lunden	646	4 251	1 924	379	7 200	68%	217
512 Högsbotorp	2 010	1 411	1 522	32	4 975	69%	187
613 Eriksbo	854	11	168	26	1 059	82%	177
204 Kallebäck	398	1 409	754	24	2 585	70%	127
410 Brunnsbo	1 298	854	10	977	3 139	69%	112
111 Johanneberg	336	3 511	2 062	0	5 909	65%	6
508 Skattegården	0	1 175	0	58	1 233	95%	0
Totalt	46 133	39 316	18 007	5 998	109 454	78%	13 930

Översikt koncernens ekonomi

Nedanstående tabell visar vilka konsekvenser ombildning bedöms kunna få på koncernens ekonomi fram till 2032 jämfört med om inga ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter genomförs. Redovisningen innehåller inte några antaganden gällande eventuella värdeförändringar.

Mätetal (mdkr)	2021 Utfall	2032 utan ombildning med nyproduktion	Med ombildning i områden där andelen hyresrätter överstiger 65%	
			2032 med nyproduktion	2032 utan nyproduktion
Fastighetsvärde (intern värdering) ¹	125,2	161,4	139,8	121,8
Låneskuld	22,9	38,6	14,2	-2,4
Eget kapital	81,6	98,6	105,4	104,3
Soliditet (justerad)	64%	60%	74%	84%
Belåningsgrad	18%	24%	10%	0%
Självfinansieringsgrad (ackumulerad sedan 2018)	43%	28%	113%	-
Antal lägenheter ('000)	75	83	69	61

Kassaflödespåverkan – 10 år

I tabellen nedan framgår bolagets summerade bedömning av kassaflödespåverkan under 10-årsperioden 2023-2032 vid ombildning.

	Ombildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%
Ombildning	+27,4 mdkr
Uteblivet driftnetto	-3,2 mdkr
Minskat underhåll & investeringar i befintligt bestånd	+2,1 mdkr
Lägre lånekostnad	+2,2 mdkr
Totalt – år 2023-2032	+28,5 mdkr

¹ Det ökade fastighetsvärdet fram till 2032 har påverkats i paritet med prognosticerade investeringar. Inga andra värdepåverkande faktorer har beaktats.

Resultaträkning 2033 enligt K3

Nedanstående tabell sammanfattar hur koncernens resultat bedöms påverkas av ombildning. Beräkningen baseras, inklusive ränteantaganden, på koncernens 11-års prognos från november/december 2021. I de fall räntan ökar med mer än antagandet så förstärks resultatpåverkan vid ombildningar. I de fall räntan blir lägre än antagandet får ombildningarna en motsatt effekt.

(mnkr)	2033		2033	
	utan ombildning		med ombildning	
	med nyproduktion		med nyproduktion	
		14 000		14 000
<i>Intäkter</i>	7 413	6 257	6 643	5 488
<i>Förvaltningskostnader</i>	-3 704	-3 153	-3 501	-2 950
Driftöverskott	3 708	3 104	3 142	2 538
<i>Övriga rörelseposter</i>	0	0	0	0
<i>Underhållskostnader</i>	-835	-644	-835	-644
<i>Avskrivningar</i>	-1 648	-1 487	-1 288	-1 127
<i>Jämförelsestörande poster</i>	0	0	0	0
Rörelseresultat	1 225	974	1 019	768
<i>Finansnetto</i>	-739	-288	-426	23
Resultat efter finansnetto	487	686	593	791

Konsekvensanalys sammanfattning

Koncernen har under flera år haft en stark finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernens senaste 11-årsprognos visar på fortsatt finansiell styrka. Ökad ombildning i nivå med vad som beskrivits ovan, som bygger på 11-årsprognosen, stärker koncernens ekonomiska ställning där målen på soliditet och belåningsgrad enligt koncernens finansiella strategi är väl uppfyllda. En negativ konsekvens som uppstår är ett minskat årligt rörelseresultat till följd av de ombildade lägenheterna. Rörelseresultatet påverkas mest av ombildningar i A- och B-områden. Ombildning i C-områden bedöms få en lägre påverkan på rörelseresultatet.

Nedan sammanfattas påverkan på fastighetsportföljen, kassaflödet, resultatet samt den långsiktiga ekonomiska ställningen.

Påverkan på:	Ombildning i primärområden där andelen hyresrätten överstiger 65%
Fastighetsportföljen	Ombildning av koncernens ca. 14 000 hyresrätter innebär en nettominskning i fastighetsportföljen med ca. 6 000 hyresrätter, efter ett tillskott av ca. 8 000 hyresrätter genom nyproduktion.
Kassaflöde	Ombildning beräknas ge ett kassaflöde på ca. 28 mdkr för åren 2023-2032.

Rörelseresultat	Rörelseresultatet efter år 2032 påverkas negativt med ca. 250 mnkr årligen, med anledning av bl.a. lägre driftnetto. Rörelseresultatet påverkas mest av utbildningar i A- och B-områden. Utbildning i C-områden bedöms få en lägre påverkan på rörelseresultatet.
Långsiktig ekonomisk ställning	Ombildning bedöms ytterligare stärka koncernens redan goda ekonomiska ställning.

Påverkan på övriga mål

Bolagets bedömning av hur en ökad utbildning kan komma att påverka övriga mål utgår från målen i Framtidenkoncernens affärsplan för 2022. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av ägaren i ägardirektivet. För varje målområde finns ett övergripande långsiktigt mål. I tabellen nedan framgår bolagets bedömning av hur utbildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent kan påverka koncernens möjlighet att nå målen. Bedömningen har avgränsats till hur möjligheten att nå målen kan påverkas under tidsperioden 2023-2032.

Målområde	Mål 2022	Utbildning i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%
Nyproduktion	Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.	Bedöms bidra till målet om att bidra till en blandad stad på områdesnivå i de områden som berörs av utbildning. För staden som helhet minskar andelen hyresrätter (nyproduktion ej inkluderad) från ca 54 procent till 49 procent under förutsättning att utbildning sker till en omfattning av 14 000 lägenheter.
		Bedöms inte påverka möjligheten att få ner vår totala produktionskostnad.
		Bedöms inte påverka möjligheten att färdigställa minst 3 000 nya bostäder under åren 2021-2023.
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.	Bedöms inte bidra till att öka möjligheten att renovera varsamt i linje med koncernens riktlinje för varsam renovering.
		Bedöms inte påverka våra hyresgästers möjlighet att bo kvar i samband med renovering och underhåll i befintligt bestånd.
Utvecklingsområden	Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	Utbildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden bedöms kunna bidra positivt till koncernens mål om att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025, genom att bidra till mer blandade boendeformer och till att bryta bostadssegregationen.

		Bedöms finnas risk för påverkan på effekten av superförvaltningen om koncernens andel av antalet bostäder i utvecklingsområdena minskar kraftigt. Detta då det finns viss osäkerhet kopplat till nybildade bostadsrättsföreningars ambitioner och möjligheter att kunna ta över och matcha den uppväxling av insatser i lokal närvaro och förvaltning som superförvaltningen innebär.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda	Ombildningsprocessen bedöms innebära en risk för tillfälligt mindre nöjda hyresgäster på grund av oro.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare	Bedöms inte ha någon påverkan.
God ekonomi och effektiv verksamhet	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	Målet bedöms kunna uppnås oavsett om ombildningar genomförs eller inte.

Påverkan på bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet

Hur bostads- och fastighetsmarknaden påverkas av ombildning beror på ett antal faktorer, exempelvis i vilken utsträckning och takt som ombildning sker i staden som helhet och områdesvis. Marknadspåverkan är givetvis osäkerhet i dessa faktorer svår att bedöma, men generellt kan sägas att den befintliga bostadsrättsmarknaden kan påverkas när det gäller efterfrågan och prisbild om det sker ett större antal ombildning på kort tid i något område. På lite längre sikt kan bostadsrättsmarknaden möjligen stärkas av att fler göteborgare kommer in på bostadsrättsmarknaden genom ombildning. Hyresrättsmarknaden kan påverkas genom att utbudet av hyresrätter blir lägre med längre kötid som möjlig effekt.

På längre sikt bedöms att fastighetsmarknaden kan påverkas gynnsamt av att Göteborg får fler områden med blandade boendeformer.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Detta genom att ”dominerar” definieras som primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna -Karin Trixe

stabschef

Förvaltnings AB
Framtiden

Styrelsehandling nr. 23
Utfärdat 2021-12-14
Diarienummer 2021-0274

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

Uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon ges i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar i enlighet med inriktningen i denna handling.

Sammanfattning

Ärendet hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar, samt hur ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden och bostadsförvaltande dotterbolag hanteras i de delar som berör ombildning.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 fick Förvaltnings AB Framtiden också i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021. Uppdraget återfinns även likalydande formulerat, riktat till Förvaltnings AB Framtiden, i kommunfullmäktiges budget för 2020 samt för 2022.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett ökat arbete med ombildning innebär behov av resurser i berörda bolag men bedöms kunna hanteras inom befintlig organisation och budget.

De ekonomiska konsekvenserna av ombildningar som genomförs är beroende av omfattningen av ombildningarna och hanteras inom ramen för respektive ombildningsprocess.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genom att öka arbetet med ombildning i områden där hyresrätten dominerar är bolagets bedömning att vi kan bidra till ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser. Att erbjuda ombildning och att i våra utvecklingsområden aktivt stimulera ombildning genom information och stöd är en av flera insatser för att bidra till blandade upplåtelseformer och bryta den strukturella segregationen.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon.

Bilaga

1. *Protokollsutdrag och handlingar från kommunfullmäktige 2021-10-28, §3 - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.*

Ärendet

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober 2021 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Ett uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021 har även getts i kommunfullmäktiges budget 2021.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget 2019 fick Framtiden i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar. Styrelsen beslutade om en modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i december 2019. Arbetet med ombildning följs upp tre gånger per år.

I kommunfullmäktiges budget 2020 fick Framtiden i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020. Likalydande uppdrag riktades även till Framtiden i kommunfullmäktiges budget för 2021 och 2022.

Med anledning av pandemin beslutade bolaget under våren 2020 att pausa det aktiva arbetet med att öka antalet ombildningar vilket har försenat möjligheten att nå såväl kommunfullmäktiges mål om att öka antalet ombildningar som den koncerngemensamma målbilden om att bryta den strukturella bostadssegregationen och åstadkomma mer blandade boendeformer i våra bostadsområden.

Under 2021 har en ombildning av en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered genomförts.

I enlighet med den av styrelsen fastställda modellen för ombildning till bostadsrätter bedrivs löpande arbete, se vidare nedan, Detta har ökat i omfattning i takt med att pandemins restriktioner avtagit. Även fortsättningsvis ska arbetet bedrivas enligt nuvarande modell i alla delar som inte är motstridigt med detta ärende.

Familjebostäder har under 2021 prioriterat arbete för att stödja genomförande av ombildningar i Bergsjön. Arbete har påbörjats och aktuella fastigheter har identifierats i ett tidigare skede. Upphandling av konsult som ska stödja arbetet med ombildning är genomförd. Avtal har tecknats med ett företag som har gedigen erfarenhet av arbete med ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga områden.

Bostadsbolaget planerar för ett utökat arbete med ombildning i Biskopsgården.

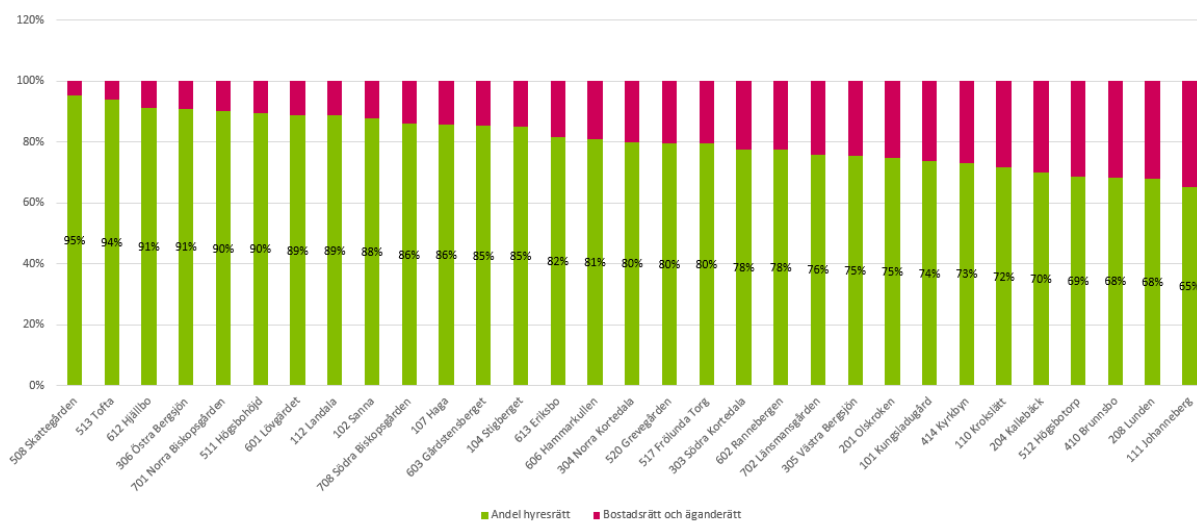
Poseidon arbetar för att stödja ombildning i Hjällbo utifrån bolagets modell. Lättnader i restriktioner för Covid-19 har möjliggjort att bolaget startat hyresgästinformation under september. Erbjudandet om att ombilda till bostadsrätt har gått ut till drygt 100 hushåll på Bondegårdet. Bolaget bjuder in berörda hushåll till informationsträffar och därefter får

hyresgästerna ta ställning till erbjudandet. Bolaget har också gått ut med information på sin webb.

Hantering av kommunfullmäktiges uppdrag

Kommunfullmäktiges beslut från 2021-10-28 om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar hanteras genom att arbetet med ombildning ökas i primärområden där hyresrätten överstiger 65 procent av bostadsbeståndet. För närvarande finns 31 sådana primärområden i Göteborg, innefattande såväl A- som B- och C-lägen.

Primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65%



Avsikten med de av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiven bedöms vara att det fastighetsägande dotterbolag prövar förfrågningar om ombildning och endast om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska i sådana fall bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutligt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.

När de revideringar av ägardirektiven för Framtiden samt berörda dotterbolag som kommunfullmäktige beslutat kommer antas på bolagsstämmor i respektive bolag är i dagsläget inte klarlagt. Detta eftersom det bedöms föreligga motstridigheter i de olika ägardirektiven vad gäller beslutsordning. Även om avsikten tycks vara klar att de berörda dotterbolagen självständigt ska kunna pröva en ombildning till bostadsrätt så motsägs detta av en formulering i det av kommunfullmäktige beslutade ägardirektivet för moderbolaget. Till dess ovan nämnda fråga är utredd och ägardirektiv är implementerade behålls nuvarande beslutsordning detta förhindrar dock inte att kommunfullmäktiges beslut i övriga delar kan genomföras.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att föreliggande ärende hanterar kommunfullmäktiges beslut från den 28 oktober om att Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Detta genom att ”dominerar” definieras som primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 procent.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna -Karin Trixe

stabschef

Protokoll (10)

Fört vid styrelsesammanträde

Sammanträdesdatum: 2021-12-14

Tid: kl. 08:30 – 13:00

Plats: Park Avenue Hotel, Kungssportsavenyn 36

Ledamöter

Kjell Björkqvist (L)	ordförande
Stefan Svensson (M)	1:e vice ordförande
Johan Svensson (V)	2:e vice ordförande
Jan Jörnmark (D)	ledamot
Martin Nilsson (MP)	ledamot
Bernt Sabel (S)	ledamot
Erik Woxlin (KD)	ledamot
Tamara Nesic (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Johannes Hult (S)	suppleant
-------------------	-----------

Suppleanter

Jeta Ibishi (M)	suppleant
Daniel Augustsson (C)	suppleant
Gunnar Ekeroth (MP)	suppleant

Arbetsstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	LO
Per-Åke Westlund	LO
Rebecca Lindqvist	PTK
Göran Helgegren	PTK
Annika Berndtsson	PTK
Camilla Claesson	LO

Övriga

Terje Johansson	VD
Lena Hagenfeldt	VD-assistent
Anna-Karin Trixe	stabschef
Lars Just	ekonomichef
Dan Sandén	teknisk chef, §§ 8, 19
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Ej Närvarande:

Amalia Rud Pedersén (S)	ledamot
Erica Friberg (V)	suppleant
Tove Krabo (D)	suppleant

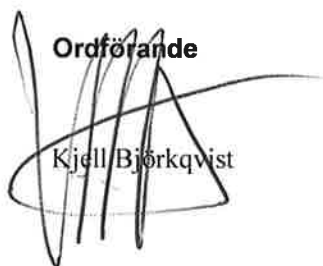
Underskrifter

Sekreterare



Mohamed Hama Ali

Ordförande



Kjell Björkqvist

Justerande



Johan Svensson

§ 23

Uppdrag från kommunfullmäktige – ombildning

Anna-Karin Trixe redogör för uppdrag från kommunfullmäktige avseende ombildning i enlighet med utsänd handling.

Johan Svensson, Johannes Hulter och Martin Nilsson yrkar bifall till gemensamt yrkande från V, S och MP (*protokollsbilaga 5*).

Stefan Svensson, Kjell Björkqvist, Jan Jörnmark och Erik Woxlin yrkar bifall till VD:s förslag och avslag på yrkandet från V, S, MP.

VD redogör för hur de olika beslutsalternativen påverkar handläggningen och implementeringen av kommunfullmäktiges uppdrag avseende ombildning.

--- ajournering kl. 11:30-11:40 ---

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Johan Svensson m.fl. förslag och Nej för bifall till Stefan Svensson m.fl. förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist (L)	Nej
Stefan Svensson (M)	Nej
Johan Svensson (V)	Ja
Jan Jörnmark (D)	Nej
Martin Nilsson (MP)	Ja
Bernt Sabel (S)	Ja
Erik Woxlin (KD)	Nej
Tamara Nesic (S)	Ja
Johannes Hulter (S)	Ja

Med röstsiffrorna 5 Ja och 4 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Johan Svensson m.fl. förslag.

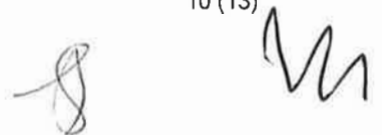
Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
2. att VD uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

Stefan Svensson m.fl. reserverar sig mot beslutet till förmån för förvaltningens förslag och kommunfullmäktiges beslut (*protokollsbilaga 6*).

Jan Jörnmark anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 7*).



AB Framtiden

Yrkande

(Vänsterpartiet, Socialdemokraterna, Miljöpartiet)

Datum (2021-12-13)

Yrkande rörande uppdrag från kommunfullmäktige - ombildning

Förslag till beslut

I styrelsen för AB Framtiden:

1. Förslaget till hantering av fullmäktiges uppdrag remitteras till Hyresgästföreningen och branchorganisationen Fastighetsägarna.
2. VD uppdras att återkomma med en konsekvensanalys av hur en ökad ombildning kan komma att påverka bolagets ekonomi, övriga mål samt bostads- och fastighetsmarknaden i Göteborg som helhet.

Yrkandet

Fullmäktiges uppdrag om fler ombildningar har inte beretts enligt sedvanlig ordning av stadens förvaltningar och relevanta aktörer på bostadsmarknaden har heller ej fått inkomma med synpunkter. Vi vill nu möjliggöra för två av de aktörer som vi upplever som relevanta ska beredas möjlighet att inkomma med kommentarer på så väl förslaget som dess potentiella konsekvenser för Göteborgssamhället och dess bostadsmarknad.

För att kunna uppfylla aktiebolagslagens krav på styrelseledamöter behöver ett antal saker belysas i en konsekvensanalys. Så väl de ekonomiska aspekterna av att avyttra intäktsbringande fastigheter som vilka eventuella effekter detta kan få för övriga målsättningar och planer behöver redogöras för. Vidare behövs en analys och konsekvensbeskrivning om hur bostad- och fastighetsmarknaden i Göteborgs som helhet kommer påverkas vid stora ombildningar utanför bör våra förorter.

Vi ser att remissvaren samt konsekvensanalysen återrapporteras på styrelsemötet senast i mars.

L, M, KD, D Reservation Framtidens styrelsemöte ärende 23, 14/12 2021

Vi reserverar oss till förmån för bolagets förslag till beslut med hänvisning till Kommunfullmäktiges beslut den 28/10 2021.

Kjell Björkqvist (L)
Stefan Svensson (M)
Erik Woxlin (KD)
Jan Jörnmark (D)

Framtiden styrelsemöte 2021-12-14

Protokollsanteckning ärende 23 (D)

Beträffande de oklarheter som uppstått kring fastigheters ombildningar till bostadsrätt och vad som kan avses med hyresrättens "dominerande ställning" och liknande skrivningar är det nödvändigt att dessa förhållanden skyndsamt klargörs av moderbolaget Stadshus AB. Att kommunfullmäktiges intentioner med beslutet följs är av största vikt.



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2021-10-28

Hemställen från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

§ 3, 0389/21

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag punkt 2-14 (beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021 beträffande punkt 1 i kommunstyrelsens förslag):

2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.
4. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
5. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.
6. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska prioriteras. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget intensifiera arbetet till att skapa en stad med blandade bostads och upplåtelseformer, främst genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter men också prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

7. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.

8. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och

upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

9. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

10. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

11. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån

inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

12. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

13. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att

genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

14. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Gårdstensbostäder AB revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Tidigare behandling

Återremitterat den 10 juni 2021, § 7, bordlagt den 16 september 2021, § 40 och delvis bordlagt den 14 oktober 2021, § 13 punkt 2-14.

Handlingar

2021 nr 165.

Yrkande från SD den 27 oktober 2021.

Yrkande från S den 28 oktober 2021.

Yrkanden

Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M) och Axel Darvik (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag punkt 2-14.

Martin Nilsson (MP), Hannah Klang (V) och Stina Svensson (FI) yrkar avslag på kommunstyrelsens förslag punkt 2-14.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkande från SD den 27 oktober 2021.

Jonas Attenius (S) yrkar i första hand bifall till yrkande från S den 28 oktober 2021 och i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag punkt 2-14.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.

Ordföranden antecknar kommunstyrelsens förslag som Ja-proposition i huvudvoteringen. Återstående yrkanden ställs under proposition. Ordföranden finner att förslaget från Martin Nilsson m.fl. antagits som motförslag i huvudvoteringen. Omröstning begärs.

Ordföranden antecknar Martin Nilssons m.fl. yrkande som Ja-proposition i omröstning om motförslag i huvudvoteringen. Återstående yrkanden ställs under proposition. Ordföranden finner att förslaget från Jonas Attenius antagits som motförslag i omröstningen om motförslag i huvudvoteringen.

Omröstning - motförslag i huvudvotering

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till yrkandet från Martin Nilsson m. fl. Nej för bifall till yrkandet från Jonas Attenius.”

Omröstningen utfaller med 19 Ja mot 17 Nej. 45 ledamöter avstår från att rösta. Hur var och en röstar framgår av bilaga 2.

Omröstning – huvudvotering

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag. Nej för bifall till förslaget från Martin Nilsson m.fl.”

Omröstningen utfaller med 38 Ja mot 36 Nej. 7 ledamöter avstår från att rösta. Hur var och en röstar framgår av bilaga 3.

Reservationer

Ledamöterna från S reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Ledamöterna från V reserverar sig mot beslutet.

Ledamöterna från MP reserverar sig mot beslutet.

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Ledamöterna från FI reserverar sig mot beslutet.



Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag
Gårdstensbostäder AB
Familjebostäder i Göteborg AB
Bostads AB Poseidon
Göteborgs Egnahems AB
Styrande dokument

Dag för justering

2021-11-10

Vid protokollet

Sekreterare

Mathias Sköld

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson

**Bilaga 2****Ärende: 3:1**

Ärendemening: Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Antal Ja: 19 Antal Nej: 17 Antal Avstår: 45

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Aslan Akbas	S	61	Ledamot	Nej
Karin Alfredsson	D	50	Ersättare	Avstår
Bettan Andersson	V	8	Ledamot	Ja
Ingrid Andreae	S	62	Ledamot	Nej
Mats Arnsmar	S	59	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	56	Ledamot	Nej
Kristina Bergman Alme	L	33	Ledamot	Avstår
Torkel Bergström	D	47	Ledamot	Avstår
Daniel Bernmar	V	10	Ledamot	Ja
Åke Björk	M	11	Ersättare	Avstår
Jessica Blixt	D	54	Ledamot	Avstår
Sofi Bringsoniou	S	46	Ledamot	Nej
Jenny Broman	V	9	Ledamot	Ja
Ajsela Bruncevic	C	30	Ersättare	Avstår
Kalle Bäck	KD	36	Ledamot	Avstår
Emmyly Bönfors	C	31	Ledamot	Avstår
Ulf Carlsson	MP	41	Ledamot	Ja
Sara Carlsson Hägglund	V	19	Ersättare	Ja
Peter Danielsson	D	67	Ledamot	Avstår
Axel Darvik	L	18	Ledamot	Avstår
Håkan Eriksson	V	3	2:e v Ordf	Ja
Krista Femrell	SD	75	Ledamot	Avstår
Eva Flyborg	L	32	Ledamot	Avstår
Ann Catrine Fogelgren	L	16	Ledamot	Avstår
Jörgen Fogelklou	SD	73	Ledamot	Avstår
Daniel Good	MP	4	Ersättare	Ja
Pär Gustafsson	L	2	1:e v Ordf	Avstår



Sofie Gyllenwaldt	M	27	Ledamot	Avstår
Joakim Hagberg	S	81	Ersättare	Nej
Håkan Hallengren	S	63	Ledamot	Nej
Robert Hammarstrand	S	77	Ledamot	Nej
Shadiye Heydari	S	64	Ledamot	Nej
Christer Holmgren	M	13	Ledamot	Avstår
Saida Hussein	S	78	Ledamot	Nej
Gertrud Ingelman	V	21	Ledamot	Ja
Marina Johansson	S	57	Ledamot	Nej
Eva Jonsson	D	68	Ersättare	Avstår
Axel Josefson	M	5	Ledamot	Avstår
Urban Junevik	V	24	Ledamot	Ja
Agneta Kjaerbeck	SD	74	Ledamot	Avstår
Hannah Klang	V	22	Ledamot	Ja
Jörgen Knudtzon	KD	35	Ledamot	Avstår
Lena Landén Ohlsson	S	79	Ledamot	Nej
Karin Lindberg	D	48	Ledamot	Avstår
Birgitta Lindgren Karlsson	D	66	Ledamot	Avstår
Thomas Lingefjärd	D	52	Ersättare	Avstår
Hampus Magnusson	M	6	Ledamot	Avstår
Nina Miskovsky	M	7	Ledamot	Avstår
Abdullahi Mohamed	MP	38	Ledamot	Ja
Henrik Munck	D	76	Ledamot	Avstår
Martin Nilsson	MP	40	Ledamot	Ja
Erik Norén	V	23	Ledamot	Ja
Kristina Norén Lallo	KD	34	Ersättare	Avstår
UllaKarin Näslund	S	60	Ersättare	Nej
Bosse Parbring	MP	39	Ledamot	Ja
Anna Sara Perslow	C	29	Ledamot	Avstår
Karin Pleijel	MP	37	Ledamot	Ja
Rasmus Ragnarsson	SD	69	Ledamot	Avstår
Jonas Ransgård	M	15	Ledamot	Avstår
Parisa Rezaeivar	S	44	Ersättare	Nej
Anneli Rhedin	M	1	Ordförande	Avstår



Amalia Rud Pedersén	S	80	Ledamot	Nej
Stina Sewén	FI	43	Ersättare	Ja
Iréne Sjöberg-Lundin	D	49	Ledamot	Avstår
Yvonne Stafrén	SD	70	Ledamot	Avstår
Anders Sundberg	M	12	Ledamot	Avstår
Stina Svensson	FI	42	Ledamot	Ja
Pernilla Taxén Börjesson	SD	71	Ledamot	Avstår
Kristina Tharing	M	14	Ledamot	Avstår
Björn Tidland	SD	72	Ledamot	Avstår
Viktoria Tryggvadottir Rolka	S	58	Ledamot	Nej
Mattias Tykesson	M	28	Ledamot	Avstår
Frida Tånghag	V	25	Ledamot	Ja
Mikael Wallgren	V	20	Ledamot	Ja
Martin Wannholt	D	55	Ledamot	Avstår
Hanna Linnea Wettermark	L	17	Ersättare	Avstår
Joel Wickman	M	26	Ersättare	Avstår
Camilla Widman	S	45	Ledamot	Nej
Lillemor Williamsson	D	53	Ersättare	Avstår
Veronica Öjeskär	D	51	Ledamot	Avstår
Per Anders Örtendahl	D	65	Ledamot	Avstår

**Bilaga 3****Ärende: 3:2**

Ärendemening: Hemställa från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Antal Ja: 38 Antal Nej: 36 Antal Avstår: 7

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Aslan Akbas	S	61	Ledamot	Nej
Karin Alfredsson	D	50	Ersättare	Ja
Bettan Andersson	V	8	Ledamot	Nej
Ingrid Andreae	S	62	Ledamot	Nej
Mats Arnsmar	S	59	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	56	Ledamot	Nej
Kristina Bergman Alme	L	33	Ledamot	Ja
Torkel Bergström	D	47	Ledamot	Ja
Daniel Bernmar	V	10	Ledamot	Nej
Åke Björk	M	11	Ersättare	Ja
Jessica Blixt	D	54	Ledamot	Ja
Sofi Bringsoniou	S	46	Ledamot	Nej
Jenny Broman	V	9	Ledamot	Nej
Ajsela Bruncevic	C	30	Ersättare	Ja
Kalle Bäck	KD	36	Ledamot	Ja
Emmyly Bönfors	C	31	Ledamot	Ja
Ulf Carlsson	MP	41	Ledamot	Nej
Sara Carlsson Hägglund	V	19	Ersättare	Nej
Peter Danielsson	D	67	Ledamot	Ja
Axel Darvik	L	18	Ledamot	Ja
Håkan Eriksson	V	3	2:e v Ordf	Nej
Krista Femrell	SD	75	Ledamot	Avstår
Eva Flyborg	L	32	Ledamot	Ja
Ann Catrine Fogelgren	L	16	Ledamot	Ja
Jörgen Fogelklou	SD	73	Ledamot	Avstår
Daniel Good	MP	4	Ersättare	Nej
Pär Gustafsson	L	2	1:e v Ordf	Ja



Sofie Gyllenwaldt	M	27	Ledamot	Ja
Joakim Hagberg	S	81	Ersättare	Nej
Håkan Hallengren	S	63	Ledamot	Nej
Robert Hammarstrand	S	77	Ledamot	Nej
Shadiye Heydari	S	64	Ledamot	Nej
Christer Holmgren	M	13	Ledamot	Ja
Saida Hussein	S	78	Ledamot	Nej
Gertrud Ingelman	V	21	Ledamot	Nej
Marina Johansson	S	57	Ledamot	Nej
Eva Jonsson	D	68	Ersättare	Ja
Axel Josefson	M	5	Ledamot	Ja
Urban Junevik	V	24	Ledamot	Nej
Agneta Kjaerbeck	SD	74	Ledamot	Avstår
Hannah Klang	V	22	Ledamot	Nej
Jörgen Knudtzon	KD	35	Ledamot	Ja
Lena Landén Ohlsson	S	79	Ledamot	Nej
Karin Lindberg	D	48	Ledamot	Ja
Birgitta Lindgren Karlsson	D	66	Ledamot	Ja
Thomas Lingefjärd	D	52	Ersättare	Ja
Hampus Magnusson	M	6	Ledamot	Ja
Nina Miskovsky	M	7	Ledamot	Ja
Abdullahi Mohamed	MP	38	Ledamot	Nej
Henrik Munck	D	76	Ledamot	Ja
Martin Nilsson	MP	40	Ledamot	Nej
Erik Norén	V	23	Ledamot	Nej
Kristina Norén Lallo	KD	34	Ersättare	Ja
UllaKarin Näslund	S	60	Ersättare	Nej
Bosse Parbring	MP	39	Ledamot	Nej
Anna Sara Perslow	C	29	Ledamot	Ja
Karin Pleijel	MP	37	Ledamot	Nej
Rasmus Ragnarsson	SD	69	Ledamot	Avstår
Jonas Ransgård	M	15	Ledamot	Ja
Parisa Rezaeivar	S	44	Ersättare	Nej
Anneli Rhedin	M	1	Ordförande	Ja



Amalia Rud Pedersén	S	80	Ledamot	Nej
Stina Sewén	FI	43	Ersättare	Nej
Iréne Sjöberg-Lundin	D	49	Ledamot	Ja
Yvonne Stafrén	SD	70	Ledamot	Avstår
Anders Sundberg	M	12	Ledamot	Ja
Stina Svensson	FI	42	Ledamot	Nej
Pernilla Taxén Börjesson	SD	71	Ledamot	Avstår
Kristina Tharing	M	14	Ledamot	Ja
Björn Tidland	SD	72	Ledamot	Avstår
Viktoria Tryggvadóttir Rolka	S	58	Ledamot	Nej
Mattias Tykesson	M	28	Ledamot	Ja
Frida Tånghag	V	25	Ledamot	Nej
Mikael Wallgren	V	20	Ledamot	Nej
Martin Wannholt	D	55	Ledamot	Ja
Hanna Linnea Wettermark	L	17	Ersättare	Ja
Joel Wickman	M	26	Ersättare	Ja
Camilla Widman	S	45	Ledamot	Nej
Lillemor Williamsson	D	53	Ersättare	Ja
Veronica Öjeskär	D	51	Ledamot	Ja
Per Anders Örtendahl	D	65	Ledamot	Ja

Handling 2021 nr 165

Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Avslå hemställan från Förvaltnings AB Framtiden.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.
4. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
5. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.
6. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidaiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska prioriteras. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget intensifiera arbetet till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, främst genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter men också prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

7. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.

8. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och

upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

9. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

10. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

11. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till

bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

12. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

13. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

14. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Gårdstensbostäder AB revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till yrkande från SD den 13 augusti 2021.

Jonas Attenius (S) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och MP den 27 augusti 2021 och i andra hand bifall till yrkande från S och MP den 27 augusti 2021 och tilläggsyrkande från S den 27 augusti 2021 samt avslag på yrkande från SD den 13 augusti 2021, yrkande från V den 27 augusti 2021 och yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021.

Martin Wannholt (D) yrkade bifall till yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021.

Karin Pleijel (MP) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och MP den 27 augusti 2021 och i andra hand bifall till yrkande från S och MP den 27 augusti 2021 samt avslag på yrkande från SD den 13 augusti 2021, yrkande från V den 27 augusti 2021, yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021 och tilläggsyrkande från S den 27 augusti 2021.

Daniel Bernmar (V) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och MP den 27 augusti 2021 och i andra hand bifall till yrkande från V den 27 augusti 2021 samt avslag på yrkande från SD den 13 augusti 2021, yrkande från S och MP den 27 augusti 2021, tilläggsyrkande från S den 27 augusti 2021 och yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021.

Ordföranden Axel Josefson (M) yrkade bifall till yrkande från M, L, C och D den 1 september 2021 och avslag på yrkande från SD den 13 augusti 2021, återremissyrkande från S och MP den 27 augusti 2021, yrkande från V den 27 augusti 2021, yrkande från S och MP den 27 augusti 2021, yrkande från V den 27 augusti 2021 och tilläggsyrkande från S den 27 augusti 2021.

Kommunstyrelsen godkände först ordförandens förslag att yrkandet från SD och yrkandet från V behandlades som ett yrkande då de har likalydande beslutssats om att avslå hemställan.

Vid omröstning beträffande bifall respektive avslag på återremissyrkandet från S och MP röstade Axel Darvik (L), Martin Wannholt (D), Hampus Magnusson (M), Jessica Blixt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Emmyly Bönfors (C) och ordföranden Axel Josefson (M) för avslag.

Daniel Bernmar (V), Blerta Hoti (S), Karin Pleijel (MP), Grith Fjeldmose (V), Jonas Attenius (S) och tjänstgörande ersättaren Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) röstade för bifall.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot sex att avslå återremissyrkandet från S och MP.

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att bifalla yrkandet från M, L, C och D.

Kommunstyrelsen beslutade därefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från S.

Blerta Hoti (S), Jonas Attenius (S) och tjänstgörande ersättaren Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) reserverade sig mot beslutet.

Karin Pleijel (MP) reserverade sig mot beslutet.

Jörgen Fogelklou (SD) reserverade sig mot beslutet.

Elisabet Lann (KD) antecknade följande till protokollet: Om jag hade haft rätt att rösta hade jag röstat för avslag på återremissyrkandet från S och MP.

Elisabet Lann (KD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 1 september 2021.

Göteborg den 1 september 2021
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld



Tilläggsyrkande
2021-08-27

Socialdemokraterna

Tilläggsyrkande angående - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 enligt följande anvisningar:
 - a. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska genomföra relevanta åtgärder för att förstärka lokalstrukturen i det bestånd som är beläget i utvecklingsområden genom att anlägga eller förstärka stråk med stadskvaliteter i eller nära bostadsområden.
 - b. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i utvecklingsområdenas kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning.
 - c. AB Framtiden ska använda nyproduktion i utvecklingsområden för att motverka konsekvenserna av modernistisk stadsplanering, exempelvis genom att anlägga kvartersstad eller trädgårdsstad på ett sådant sätt att hela utvecklingsområden eller delar av utvecklingsområde byggs ihop fysiskt. Klassisk, icke-modernistisk arkitektur bör utgöra stort inslag i nybebyggelsen.
 - d. Hyrradhus ska anläggas i kollektivtrafikhöga lägen i utvecklingsområdena. Befintliga hyresgäster i utvecklingsområden ska erbjudas förtur vid fördelning av hyrradhuskontrakt.
 - e. Samtliga hänvisningar till ombildning av hyresrätter stryks.
2. Biskopsbostäder och Frölundabostäder får i uppdrag att vika 80 procent av beståndet åt hyresgäster med lön, pension och studiemedel enligt modell som används av Gårdstensbostäder.

Yrkandet

Socialdemokraterna betraktar koncernstrategins utgångspunkter och tillvägagångssätt som, för det mesta, välavvägda och välförankrade. Det är mycket glädjande att den kommunala allmännyttan, som i många andra kommuner utsatts för ideologiska utförsäljningar och svepande avyttringar, i egenskap av sin storlek och välskötta ekonomi kan bidra till att minska segregationen och utsattheten i Göteborg. Även om Socialdemokraterna menar att målet om 2025 är något orealistiskt kan vi bara konstatera att de planerade insatserna kommer innebära en påtagligt förbättrad närmiljö och en tryggare hemstadsdel för de tiotusentals människor som bor i stadens särskilt utsatta områden. Med boendeinflytande och vetenskap som främsta grund finns förutsättning att helt eller delvis nå många av de högt ställda mål som har satts.

Men strategin saknar ett antal avgörande komponenter för att sluta klyftan mellan de utsatta områdena i synnerhet, men även förorterna i allmänhet, och övriga stadsdelar i Göteborg. I detta tilläggsyrkande föreslår vi ett antal tillägg som vi tror skulle göra strategin mer robust och långsiktigt fungerande, men också medföra att de stora medel som allokaterats till arbetet faktiskt bidrar till genomgripande förändringar av permanent karaktär – inte innovativa projektinsatser vars verkan blir kortvarig.

De särskilt utsatta områdena kännetecknas av modernistisk stadsplanering. Trafikslag och människor är separerade från varandra, utåtriktade verksamheter är belägna i isolerade centrumöar, arkitekturen är monoton och husen placerade utan koppling till gator och andra byggnader. Stora markytor är i regel oanvända, gångtunnlar tomma och gatorna obefolkade. Denna sorts stadsplanering skapar otrygghet – det finns inget utrymme för kvällsöppna restauranger i närområdet om det är för glest bebott, det finns inget underlag för levande kultur om det saknas ändamålsenliga lokaler och det finns inga naturliga stråk om det saknas sammanhängande kvarter. Förorterna måste byta funktion; från bostadsenklaver, långt från staden, till att fysiskt sitta ihop med resten av Göteborg. Detta är viktigt inte bara för att öka attraktiviteten i området utan även för att stärka den lokala arbetsmarknaden. AB Framtidens eget väldokumenterade analysarbete kring värdeskapande stadsutveckling bekräftar, med all önskvärd evidens, nödvändigheten av denna inriktning.

Vi menar att AB Framtiden därför bör använda nyproduktion för att, med kvarterstad och trädgårdsstad, bygga ihop hela eller delar av utvecklingsområden med varandra – men också med närliggande stadsdelar. Redan idag finns positiva exempel på hur detta kan göras, inte minst längs Litteraturgatan. Nya kvarter bör i hög utsträckning utformas i klassisk stil med icke-modernistisk arkitektur, som är uppskattad av folkflertalet och bryter de monotona modernistiska miljöer som idag präglar områdena. Detta arbete tar lämpligtvis sin grund i Jämnt Göteborg, som konstaterar att fysisk gestaltning spelar en viktig roll för att utjämna klassklyftorna i staden. En sådan ansats ligger också i linje med den övergripande strategin i stadens utbyggnadsplanering samt utgångspunkterna i den historiska stadsplaneanalysen i "Göteborgs utvidgade innerstad".

För att skapa en mer blandad befolkningssammansättning och möjliggöra fler boendeformer för livets olika stadier bör en del av nyproduktionen bestå av hyrradhus i kollektivtrafiknära lägen. Hyrradhusen ska komplettera de planer som finns på småhus- och radhusexpansion av ägandekaraktär och garantera att inte enbart de som kunnat spara till kontantinsats får chansen till den attraktiva boendemiljö som radhus utgör. Befintliga hyresgäster ska erbjudas förtur till hyrradhusen.

Det borgerliga högerstyret, med stödpartier, har sedan sitt tillträde vid makten haft ett överdrivet, ekonomiskt oansvarigt och ideologiskt drivet fokus på att minska antalet hyresrätter i Göteborg. Trots lärdomar från Stockholm, där ett borgerligt fyrpartistyre medelst utförsäljningar och ombildningar

skapade en av Europas mest dysfunktionella hyresmarknader, har man insisterat på att pröva samma koncept i Göteborg. För Socialdemokraterna är det en självklarhet att bostadsbristen innebär att varje hyresrätt behövs, och att en större variation av upplåtelseformer uppnås genom riktad och lämplig nyproduktion. Ombildningar i utvecklingsområden, som kännetecknas av mycket hög arbetslöshet och låg köpkraft, skulle förmodligen inte heller gå att genomföra i större skala utan kraftiga och dyra insatser från kommunens sida. Ingenting tyder heller på att metoden skulle medföra förbättrad integration och minskad utsatthet, vilket är strategins syfte, och vi föreslår därför – precis som vi gjorde i AB Framtidens styrelse – att samtliga hänvisningar till ombildning av hyresrätter stryks.

Yrkande

Socialdemokraterna, Miljöpartiet

2021-08-27

Ärende nr 2.1.5

Återremissyrkande angående – Hemställen från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till fastighetsnämnden och socialnämnderna för ytterligare beredning av förslagens konsekvenser för jämlikheten, jämställdheten, integrationen och bostadsförsörjningen i Göteborg.

Yrkandet

Situationen i Göteborgs utsatta och särskilt utsatta områden drabbar staden hårt. Ojämlighet, brist på jämställdhet, kriminalitet, underfinansierade skolor, nedgångna offentliga platser, brist på kvällsöppna verksamheter, diskriminering och hög arbetslöshet bidrar samfällt till att de berörda stadsdelarnas invånare får sämre förutsättningar i livet än andra göteborgare.

I dagsläget beräknas ungefär 84 000 människor, eller nästan var sjätte göteborgare, leva i de områden som av polisen betecknas som särskilt utsatta. För att motverka segregationen, bekämpa otryggheten och främja en positiv utveckling har många aktörer och partier presenterat förslag på lösningar. Olika ingångar är en självklarhet vid behandling av denna sorts komplexa och långsiktiga frågor. Vi ser dock med oro på att kommunstyrelsens förslag till beslut helt lämnar frågan om att minska ojämlikheten och lyfta områdena. Följande uppdrag måste betraktas som särskilt anmärkningsvärt och ideologiskt styrt: *"Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar"*.

Med detta uppdrag lämnar högerstyret och Demokraterna ärendets kärnfråga. Deras ambition verkar vara att ändra i den modell för ombildningar som deras partikollegor i AB Framtidens styrelse har beslutat om. Kopplingen till AB Framtidens föreslagna strategi, som berör utsatta och särskilt utsatta områden, får betraktas som diffus; i Göteborg är hyresrätterna fler än bostadsrätterna i stadsdelar som Haga, Majorna, Olskroken och Guldheden också. Massombildningar av denna skala har inte beretts professionellt, synpunkter har inte inhämtats från ansvarig nämnd eller andra viktiga intressenter och ingen konsekvensanalys har gjorts.

Det gynnar inte staden att behandla den samlade bostadsförsörjningen och sitt eget bestånd på ett sådant sätt. Vi föreslår därför att ärendet återremitteras till

fastighetsnämnden, som är ansvarig nämnd för bostadsförsörjningen, och de fyra socialnämnderna för professionell och sedvanlig beredning av ärendet.

Yrkande
2021-08-27

Socialdemokraterna, Miljöpartiet

Yrkande angående - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Biskopsbostäder (org. Nr 559282-8650), som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Biskopsgården godkänns.
2. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Frölundabostäder (org. Nr 559282-8684), som från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg godkänns.
3. Ägardirektiv för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1 med undantag för Kapitel 2 §5 som stryks i sin helhet.
4. Ägardirektiv för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1 med undantag för Kapitel 2 §5 som stryks i sin helhet.
5. Bolagsordning för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1.
6. Bolagsordning för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1.
7. Ledamöter i styrelse för Biskopsbostäder AB utses i enlighet med förslaget från kommunfullmäktiges valberedning.
8. Ledamöter i styrelse för Frölundabostäder AB utses i enlighet med förslag från kommunfullmäktiges valberedning.
9. Två lekmannarevisorer och två suppleanter för Biskopsbostäder AB utses i enlighet med förslag från kommunfullmäktiges valberedning.
10. Två lekmannarevisorer och två suppleanter för Frölundabostäder AB utses i enlighet med förslaget från kommunfullmäktiges valberedning.
11. Godkänna ett utökat aktiekapital i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag
12. Godkänna att Förvaltnings AB Framtiden lämnar ett aktieägartillskott till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor.
13. Godkänna att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.
14. Godkänna avsteg från *"Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar"* innebärande att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom underprisöverlåtelser av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag.

15. Kapitel 2 §5 stryks i ägardirektiven för Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Stads Bostads AB och Gårdstensbostäder AB.

Yrkandet

Den långvariga och svårutmanade segregation som präglar delar av Göteborg kräver ett genomgripande reformarbete och att nya metoder prövas där andra har misslyckats. Även om nuvarande hyresvärdar har genomfört viktiga insatser, inte minst ur social hänsyn, har resultaten tyvärr varit nedslående. Trenden måste vändas. Socialdemokraterna och Miljöpartiet menar – precis som en bred och blocköverskridande majoritet i AB Framtidens styrelse - att bildandet av två nya allmännyttiga bostadsbolag är en viktig del i att verkställa koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.

Gårdstensbostäders framgångsrika arbete över två decennier har lett till en rad positiva effekter. Området är ej längre betraktas som särskilt utsatt, fastighetsvärdena har ökat i miljardklassen, syssellosheten har minskat, trivseln ökat och antalet nya företag har ökat med flera hundra procent. En sådan utveckling bygger på att det aktuella bostadsbolaget kan agera snabbfotat och tillitsfrämjande, något som underlättas av att det kommunala beståndet i en stadsdel samlas hos en lokalt förankrad och geografiskt koncentrerad ägare. Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg kännetecknas idag av ett splittrat ägarförhållande. Till skillnad från övriga utvecklingsområden saknas en dominerande kommunal hyresvärd i stadsdelarna, vilket skulle medföra problem i strategins genomförandefas. Genom att överföra de kommunala fastigheterna i berörda områden till två nya bostadsbolag samlas ägandet hos aktörer som exklusivt verkar lokalt, med hyresgäster i styrelserna och boendeflytande som främsta paroll. De två nya bolagens tillblivande måste därmed betraktas som fundamentala för att Gårdstensmodellen ska kunna exporteras fullt ut till andra utvecklingsområden. Alternativet vore en väsentligt förändrad strategi, med fördröjd måluppfyllelse och försämrade framgångsmöjligheter.

Segregationen är ett kommunomfattande problem och alla delar av staden måste bidra till att vända utvecklingen. Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg har länge ålagts en orättvis börda i bemärkelsen ansvar för kommunens sociala problematik. Vi vill därför säkerställa att de två nya bostadsbolagen, enligt samma modell som varit gällande i Gårdstensbostäder under många år, reserverar en hög andel av lägenheterna i sitt bestånd åt hyresgäster med inkomst från lön, pension och studiemedel.

Socialdemokraterna och Miljöpartiet ställer sig tveksamma till det överdrivna fokus som läggs på ombildningar i de allmännyttiga bostadsbolagens ägardirektiv. För att bostadsbolagen ska kunna fördela såväl sin tid som sina resurser till att minska segregationen, producera nya bostäder, förvalta sitt bestånd och förbättra boendemiljön för sina hyresgäster föreslår vi att den så kallade ombildningsparagrafen i ägardirektiven stryks. Istället bör ett mer blandat bestånd primärt skapas genom nyproducerade bostadsrätter, småhus och radhus.

Yrkande

(Vänsterpartiet)

2021-08-27

Yrkande avseende hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan avslås.

Yrkandet

Det politiska minnet i Göteborg verkar vara kort. För omkring 10 år sen briserade skandalerna i kommunen och i dess mitt stod ett antal kommunägda bolag som i brist på fungerande ägarstyrning agerade minst sagt tvivelaktigt. Flera tjänstemän på olika nivåer fick sluta som en effekt. En av slutsatserna som kom att ligga till grund för arbetet med att städa upp kommunen var att den svårstyrda och spretiga kommunala bolagsfloran behövde minska. Om detta rådde politisk enighet. Färre bolag med en tydligare ägarstyrning och uppföljning skulle ge göteborgarna bättre verksamhet och en ökad tydlighet.

Så sent som för ett par år sedan arbetade AB Framtiden med uppdrag från kommunfullmäktige om att konsolidera sitt bestånd i färre bolag. Nu verkar något ha skett i koncernen som gör att man väljer att gå fram med den rakt motsatta organisationslösningen. Fler bolag och ökat tjänstemannastyre.

Utöver de rent styrningsmässiga skälen mot omorganisationen finns ett antal ekonomiska.

Koncernen kommer att genomföra en bokföringsmässig abrovinsch som får till följd att man inte kommer kunna skriva ner värdet på kommande nyproduktion i mindre attraktiva områden framgent. Det riskerar att negativt påverka bostadsbyggandet i stora delar av staden.

Dessutom kostar hela affären cirka 40 miljoner kronor i aktieägartillskott och aktiekapital, en kostnad som kommer att belasta koncernens hyresgäster. Vidare behöver de nya bolagen kapitaliseras med en metod som innebär en stor kostnad i resultaträkningen varje år under överskådlig tid. Även om detta rent teknisk kan hanteras av ägaren genom att acceptera ett lägre överskott under den tiden finns det en stor risk att ägarens minne är kort och därför styr mot ett resultat som är likvärdigt med övriga koncernen. I så fall betyder det att

hyresgästerna i den nya bolagen kommer få en höjd hyra motsvarande upptill en kostnad av 60 miljoner kronor om året.

Vidare skapar förslaget en skatteskuld på ca 600 miljoner kronor som kommer att låsa alla framtida förslag på ändringar av både organisation och ägarförhållanden.

Den omfördelande faktor mellan olika bostadsområden minskar också betydligt med gällande förslag. Idag har våra bostadsbolag god förmåga att utjämna mellan fastigheter med höga marginaler och låga marginaler över hela staden. På så vis har man ekonomiska muskler att göra stora satsningar och arbeta omfördelande mellan stadsdelarna utifrån behov. Med förslaget minskas utrymmet då bolagen bara kommer ha fastigheter i närheten av de utsatta områdena.

En ökad administration i form av flera bolag med chefer och förvaltning innebär en belastning som måste uppvägas av andra effektivitetsvinster. Inga sådana framkommer i underlaget. Det framkommer heller inte på vilket sätt de övriga kostnaderna de facto ska ge tydliga positiva effekter.

Vi delar underlagets bedömning att hyresgästernas inflytande behöver öka och att fler delar av Gårdstensmodellen behöver tillämpas praktiskt ute i områden men att detta måste ske i form av nya bolag anser vi inte motiverat.

Yrkande M, L, C, D
Särskilt Yttrande KD

2021-09-01

2.1.5

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Avslå hemställan från Förvaltnings AB Framtiden.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.
4. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
5. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.
6. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av

bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska prioriteras. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget intensifiera arbetet till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, främst genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter men också prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

7. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska ske eller ej upp för behandling i kommunfullmäktige.

8. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

9. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

10. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs

Egnahems AB.

11. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

12. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

13. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

14. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Gårdstensbostäder AB revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Yrkande

Kommunfullmäktige har satt ambitionen att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden till 2025. Att nå målet om inga särskilt utsatta områden år 2025 är viktigt för att alla i staden ska ges samma möjligheter. Arbetet med att lyfta de utsatta områdena är ett arbete som kommer att behöva pågå i många år framöver. Det pågår flera uppdrag för att komma tillrätta med problemen, genom att ta ett helhetsgrepp på frågan. Det är viktigt att de olika uppdragen harmonierar med varandra. För att nå kommunfullmäktiges mål, har Förvaltnings AB Framtiden beslutat om en strategi för att nå målet och har hemställt till kommunfullmäktige gällande bildandet av två nya bostadsbolag för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Idag har bolaget tre dotterbolag som förvaltar fastigheter i stadens utsatta områden.

Koncernen behöver påskynda arbetet med att nå det mål som är satt av kommunfullmäktige och bildandet av nya bolag riskerar att hämma det arbete som koncernen redan gör idag. Man behöver även tillvarata de erfarenheter och det arbete som idag bedrivs inom dotterbolagen, som riskerar att försvinna om man beslutar att bilda fler bolag. Förslaget riskerar att göra arbetet mer ineffektivt och strider även mot det uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021, där det framgår att antalet kommunala bolag ska minska. Att bilda nya bolag höjer risken att man tappar bort det arbete som har gjorts idag. Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden avslås, men bolaget ska fortsätta arbeta mot målet för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025. Vi delar

inte bilden av att vägen till att nå målet är genom att bilda nya bolag utan vi bedömer att arbetet kan ske inom bolagets befintliga organisation. Bolaget får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda. Samverkan med andra externa aktörer är viktig för bra platsutvecklingen. Bolaget behöver rikta fokus på ombildningar och blandade upplåtelseformer samt säkerställa att detaljplaner och markanvisningar leder till en värdeskapande stadsutveckling.

Förvaltnings AB Framtiden ska arbeta med att intensifiera arbetet med ombildningar i hela staden. Statistik från SCB visar att fördelningen mellan upplåtelseformer av flerbostadshus i december 2019 var 62% hyresrätter och 38% bostadsrätter i Göteborg. Det behövs en blandning av bostadsrätter, småhus och hyresrätter i våra utsatta områden. Då det idag är hyresrätter som är dominerande, behöver Förvaltnings AB Framtiden prioritera och öka arbetet med ombildningar. För att nå en blandning av upplåtelseformer, behöver vi prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska ske genom att ställa krav, i samverkan med planerande och byggande nämnder, på att det som byggs inom koncernen är bostadsrätter och mindre småhus. Alla ska ges möjlighet till att kunna äga sitt eget boende och göra bostadskarriär. Förvaltnings AB Framtiden ska även sälja byggrätter för bostadsrätter och småhus för att kunna frigöra mark och intäkterna från försäljningarna ska utgöra en del av strategin som bolaget har tagit fram.

Yrkande
2021-08-13



Ärende nr: 2.1.3, Dnr: 0389/21

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan avslås.

Yrkandet

Målsättningen att ingen del av Göteborgs stad skall finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 är en ambitiös och positiv målsättning.

Sverigedemokraterna är dock mycket tveksamma till en rad punkter i förslaget. I materialet talas det om, och områden benämns som, ”utsatta områden” men det framgår aldrig vad dessa områden är utsatta för. Detta är mycket viktigt att känna till för att kunna analysera och bedöma om den föreslagna lösningen kan anses vara rätt åtgärd för att uppfylla det uttalade målet.

Det listas i underlaget en rad föreslagna konkreta åtgärder i bostadsområdena för att komma till rätta med problemen. Bland dessa finns:

Sophantering utan nedskräpning, trygghetssäkrade fastigheter, lokal närvaro 7 dagar/vecka och 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter och nolltolerans mot kriminalitet, trygghetsdialoger/trygghetsvårdar, riktiga hyresförhållanden i alla lägenheter, erbjudande om utbildning samt social investeringsfond för framtidsgenerationen.

De konkreta föreslagna insatserna är behjärtansvärda ord. Sverigedemokraterna är dock mycket tveksamma till att lösningen, för att områden 2025 inte längre skall klassas som särskilt utsatta, består av skapande av två dotterbolag och en bokföringsmässig ändring där byggnader säljs internt och värdet skrivs upp. Sverigedemokraterna saknar en redovisning av den direkta kopplingen mellan att ett område inte längre kommer klassas som särskilt utsatt och den föreslagna lösningen.

Den föreslagna lösningen skapar en latent skatteskuld på cirka 600 miljoner, en årlig ökat kostnad på i dagsläget strax över 40 miljoner och ökade avskrivning under byggnadernas livstid. Vad motiverar detta jämfört med att ta lån för en insats som sägs pågå i 4 alternativ i 9 år. Vad motiverar den föreslagna lösningen jämfört med att ombilda ett fåtal fastigheter till bostadsrättsföreningar och sälja dessa delar?

Antalet så kallade utanförskapsområden, i exempelvis Danmark benämnda som getton, i många andra länder benämnda som No-Go-zoner, har ökat explosionsartat i Sverige de senaste 30-40 åren. Lösningen under stor del av dessa år har, från såväl statligt som kommunalt håll, ständigt varit att öka anslag och resurser, att ösa pengar över dessa områden. Ändå har antalet områden vuxit explosionsartat, kriminaliteten och våldsamheterna i områdena har eskalerat bortom samhällets kontroll. För inte så länge sedan sattes det upp vägspärrar av kriminella vid in/utfart i ett område i Göteborg. De ekonomiska och sociala kurvorna samt elever med icke godkända betyg för dessa områden ligger långt under genomsnittet i såväl Göteborg som landet i stort.

Sverigedemokraterna delar fullt ut bilden av att det finns många och allvarliga problem i dessa områden. Att något måste göras är uppenbart. Sverigedemokraterna har påtalat detta under lång tid men mötts av ett kompakt motstånd från andra politiska partier.

Dessa områden var inte utsatta för något annat än naturens krafter då de byggdes. I grund och botten är dagens problem en direkt följd av årtionden med en felaktig och allvarligt misskött invandringspolitik.

Årtionden av ekonomiska insatser har tydligt visat att det inte är en lösning. Ett bildande av två nya dotterbolag inom Förvaltnings AB Framtiden och uppskrivning av fastighetsvärden lär inte stoppa utvecklingen. Här krävs därför helt andra åtgärder och det är dags att ta tag i grundproblemet som orsakat dagens situation.



Hemställen från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

§ 7, 0389/21

Beslut

Enligt yrkande från S, V, MP och FI:

Ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning av förslagets konsekvenser för jämlikheten, jämställdheten, integrationen och bostadsförsörjningen i Göteborg.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 maj 2021, § 44.

Handlingar

2021 nr 87.

Återremissyrkande från S, V, MP och FI den 19 maj 2021.

Yrkanden

Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Jörgen Knudtzon (KD) och Emmyly Bönfors (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Karin Pleijel (MP), Daniel Bernmar (V), Jonas Attenius (S) och Stina Svensson (FI) yrkar att ärendet ska återremitteras till kommunstyrelsen i enlighet med yrkande från S, V, MP och FI den 19 maj 2021.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar i första hand bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen och i andra hand bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på dels ärendets återremiss och dels ärendets avgörande idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet vid dagens sammanträde. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för ärendets avgörande idag. Nej för ärendets återremiss.”

Omröstningen utfaller med 45 Ja mot 36 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 7.



Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat återremittera ärendet till kommunstyrelsen (minoritetsåterremiss).

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen (minoritetsåterremiss)

Dag för justering

2021-06-17

Vid protokollet

Sekreterare

Lina Isaksson

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson



BILAGA 7

Ärende: 10

Ärendemening: Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Antal Ja: 45 Antal Nej: 36 Antal Avstår: 0 Antal Frånv: 0

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Dalibor Eminefendic	MP	38	Ersättare	Nej
Aslan Akbas	S	61	Ledamot	Nej
Karin Alfredsson	D	49	Ersättare	Ja
Bettan Andersson	V	8	Ledamot	Nej
Ingrid Andreae	S	62	Ledamot	Nej
Mats Arnsmar	S	59	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	56	Ledamot	Nej
Jesper Berglund	V	23	Ersättare	Nej
Kristina Bergman Alme	L	33	Ledamot	Ja
Torkel Bergström	D	65	Ledamot	Ja
Daniel Bernmar	V	10	Ledamot	Nej
Jessica Blixt	D	54	Ledamot	Ja
Sofi Bringsoniou	S	46	Ledamot	Nej
Jenny Broman	V	9	Ledamot	Nej
Kalle Bäck	KD	36	Ledamot	Ja
Emmyly Bönfors	C	31	Ledamot	Ja
Ulf Carlsson	MP	41	Ledamot	Nej
Sara Carlsson Hägglund	V	22	Ersättare	Nej
Peter Danielsson	D	68	Ledamot	Ja
Axel Darvik	L	18	Ledamot	Ja
Håkan Eriksson	V	3	2:e v Ordf	Nej
Krista Femrell	SD	75	Ledamot	Ja
Eva Flyborg	L	32	Ledamot	Ja
Ann Catrine Fogelgren	L	16	Ledamot	Ja



Jörgen Fogelklou	SD	73 Ledamot	Ja
Pär Gustafsson	L	2 1:e v Ordf	Ja
Sofie Gyllenwaldt	M	27 Ledamot	Ja
Håkan Hallengren	S	63 Ledamot	Nej
Anna Karin Hammarstrand	D	52 Ledamot	Ja
Robert Hammarstrand	S	78 Ledamot	Nej
Shadiye Heydari	S	77 Ledamot	Nej
Christer Holmgren	M	13 Ledamot	Ja
Mariette Höj-Risberg	D	51 Ledamot	Ja
Marina Johansson	S	57 Ledamot	Nej
Axel Josefson	M	5 Ledamot	Ja
Urban Junevik	V	20 Ersättare	Nej
Agneta Kjaerbeck	SD	74 Ledamot	Ja
Jörgen Knudtzon	KD	35 Ledamot	Ja
Martin Kurzweily	KD	34 Ledamot	Ja
Lena Landén Ohlsson	S	80 Ledamot	Nej
Karin Lindberg	D	47 Ledamot	Ja
Birgitta Lindgren Karlsson	D	67 Ledamot	Ja
Thomas Lingefjärd	D	66 Ersättare	Ja
Marcus Lüthje	SD	76 Ersättare	Ja
Hampus Magnusson	M	6 Ledamot	Ja
Nina Miskovsky	M	7 Ledamot	Ja
Anders Moberg	S	79 Ersättare	Nej
Henrik Munck	D	53 Ledamot	Ja
Sabina Music	C	30 Ledamot	Ja
Martin Nilsson	MP	40 Ledamot	Nej
Erik Norén	V	24 Ledamot	Nej
Helene Odenjung	L	17 Ledamot	Ja
Toni Orsulic	M	11 Ledamot	Ja
Bosse Parbring	MP	39 Ledamot	Nej
Anna Sara Perslow	C	29 Ledamot	Ja
Karin Pleijel	MP	37 Ledamot	Nej
Jonas Ransgård	M	15 Ledamot	Ja
Parisa Rezaeivar	S	64 Ersättare	Nej



Anneli Rhedin	M	1 Ordförande	Ja
Amalia Rud Pedersén	S	81 Ledamot	Nej
Iréne Sjöberg-Lundin	D	48 Ledamot	Ja
Yvonne Stafrén	SD	70 Ledamot	Ja
Anders Sundberg	M	12 Ledamot	Ja
Anders Svensson	M	26 Ledamot	Ja
Stina Svensson	FI	42 Ledamot	Nej
Pernilla Taxén Börjesson	SD	71 Ledamot	Ja
Kristina Tharing	M	14 Ledamot	Ja
Björn Tidland	SD	72 Ledamot	Ja
Viktoria Tryggvadóttir Rolka	S	58 Ledamot	Nej
Mattias Tykesson	M	28 Ledamot	Ja
Frida Tånghag	V	25 Ledamot	Nej
Åse-Lill Törnqvist	MP	4 Ledamot	Nej
Masoud Vatankhah	FI	43 Ersättare	Nej
Mariya Voyvodova	S	60 Ledamot	Nej
Mikael Wallgren	V	21 Ledamot	Nej
Martin Wannholt	D	55 Ledamot	Ja
Camilla Widman	S	45 Ledamot	Nej
Lillemor Williamsson	D	69 Ersättare	Ja
Roshan Yigit	S	44 Ledamot	Nej
Johan Zandin	V	19 Ledamot	Nej
Veronica Öjeskär	D	50 Ledamot	Ja

Återremissyrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning av förslagets konsekvenser för jämlikheten, jämställdheten, integrationen och bostadsförsörjningen i Göteborg.

Yrkandet

Situationen i Göteborgs utsatta och särskilt utsatta områden drabbar staden hårt. Ojämlikhet, ojämställdhet, kriminalitet, underfinansierade skolor, nedgångna offentliga platser, brist på kvällsöppna verksamheter, diskriminering och hög arbetslöshet bidrar samfällt till att de berörda stadsdelarnas invånare får sämre förutsättningar i livet än andra göteborgare.

För att motverka segregationen och främja en positiv utveckling har många aktörer och partier presenterat förslag på lösningar. Olika ingångar är en självklarhet vid behandling av denna sorts komplexa och långsiktiga frågor. Vi ser dock med oro på att kommunstyrelsens förslag till beslut helt lämnar frågan om att minska ojämlikheten och lyfta områdena. Följande uppdrag måste betraktas som särskilt anmärkningsvärt och ideologiskt styrt: *”Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar”*.

Med detta uppdrag lämnar högerstyret och Demokraterna ärendets kärnfråga. Deras ambition verkar vara att ändra i den modell för ombildningar som deras partikollegor i AB Framtidens styrelse har beslutat om. Massombildningar av denna skala har inte beretts professionellt och synpunkter har inte inhämtats från ansvarig nämnd eller andra viktiga intressenter. Det gynnar inte staden att behandla den samlade bostadsförsörjningen och sitt eget bestånd på ett sådant sätt. Vi föreslår därför att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning av ärendet.

Handling 2021 nr 87

Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Avslå hemställan från Förvaltnings AB Framtiden.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.
4. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
5. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.
6. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska prioriteras. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget intensifiera arbetet till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, främst genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter men

också prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

7. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

8. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås.

9. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

10. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

11. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

12. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

13. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Gårdstensbostäder AB revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jonas Attenius (S) yrkade bifall till yrkande från S och MP den 16 april 2021 och tilläggsyrkande från S den 16 april 2021 samt avslag på yrkande från SD den 26 februari 2021, yrkande från V den 13 april 2021 och yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021.

Karin Pleijel (MP) yrkade bifall till yrkande från S och MP den 16 april 2021 och avslag på yrkande från SD den 26 februari 2021, yrkande från V den 13 april 2021, yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021 och tilläggsyrkande från S den 16 april 2021.

Daniel Bernmar (V) yrkade bifall till yrkande från V den 13 april 2021 om att avslå hemställan samt avslag på yrkande från SD den 26 februari 2021, yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021, yrkande från S och MP den 16 april 2021 och tilläggsyrkande från S den 16 april 2021.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade i första hand bifall till yrkande från SD den 26 februari 2021 och i andra hand bifall till yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021.

Martin Wannholt (D) och ordföranden Axel Josefson (M) yrkade bifall till yrkande från M, L, C och D den 16 april 2021. Vidare yrkade Axel Josefson (M) avslag på yrkande från SD den 26 februari 2021, yrkande från V den 13 april 2021, yrkande från S och MP den 16 april 2021 och tilläggsyrkande från S den 16 april 2021.

Ordföranden Axel Josefson (M) föreslog följande propositionsordning:

Först ställs propositioner på yrkandena med undantag av tilläggsyrkandet från S. Därefter ställs propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från S.

Daniel Bernmar (V) yrkade avslag på ordförandens förslag till propositionsordning och bifall till följande propositionsordning:

Först ställs propositioner på yrkandet från SD, yrkandet från V samt yrkandet från S och MP. Därefter ställs propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från M, L, C och D samt tilläggsyrkandet från S.

Vid omröstning beträffande Axel Josefsons förslag till propositionsordning och Daniel Bernmars förslag till propositionsordning röstade Blerta Hoti (S), Axel Darvik (L), Karin Pleijel (MP), Marina Johansson (S), Jörgen Fogelklou (SD), Emmyly Bönfors (C), Jonas Attenius (S), tjänstgörande ersättaren Nina Miskovsky (M) och ordföranden Axel Josefson (M) för bifall till Axel Josefsons förslag.

Daniel Bernmar (V) och Grith Fjeldmose (V) röstade för bifall till Daniel Bernmars förslag.

Martin Wannholt (D) och Jessica Blixt (D) avstod från att rösta.

Kommunstyrelsen beslutade med nio röster mot två att bifalla Axel Josefsons förslag till propositionsordning.

Vid omröstning i huvudvoteringen beträffande Martin Wannholts och Axel Josefsons yrkande om bifall till yrkandet från M, L, C och D samt Jonas Attenius och Karin Pleijels yrkande om bifall till yrkande från S och MP röstade Axel Darvik (L), Martin Wannholt (D), Jessica Blixt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Emmyly Bönfors (C), tjänstgörande ersättaren Nina Miskovsky (M) och ordföranden Axel Josefson (M) för bifall till Martin Wannholts och Axel Josefsons yrkande.

Blerta Hoti (S), Karin Pleijel (MP), Marina Johansson (S) och Jonas Attenius (S) röstade för bifall till Jonas Attenius och Karin Pleijels yrkande.

Daniel Bernmar (V) och Grith Fjeldmose (V) avstod från att rösta.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot fyra att bifalla Martin Wannholts och Axel Josefsons yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade härafter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från S.

Blerta Hoti (S), Marina Johansson (S) och Jonas Attenius (S) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Karin Pleijel (MP) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Daniel Bernmar (V) reserverade sig mot beslutet.

Elisabet Lann (KD) antecknade följande till protokollet: Om jag hade haft rätt att rösta hade jag i första omröstningen röstat för bifall till Axel Josefsons förslag till propositionsordning samt i huvudvoteringen röstat för bifall till Martin Wannholts och Axel Josefsons yrkande.

Elisabet Lann (KD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 16 april 2021.

Göteborg den 21 april 2021
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yrkande
Särskilt Yttrande
2021-04-16

M, L, C, D
KD

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Avslå hemställan från Förvaltnings AB Framtiden.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.
3. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.
4. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
5. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.
6. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande

storlek, standard, prisbild och belägenhet ska prioriteras. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget intensifiera arbetet till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, främst genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter men också prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

7. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

8. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

9. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva

och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

10. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås.

11. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:
Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Till följande:

Kapitel 2 § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget prioritera att skapa en

stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt försäljning av byggrätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB.

12. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

13. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Gårdstensbostäder AB revideras från:
Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till följande:

Kapitel 2 § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås.

Yrkande

Kommunfullmäktige har satt ambitionen att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden till 2025. Att nå målet om inga särskilt utsatta områden år 2025 är viktigt för att alla i staden ska ges samma möjligheter. Arbetet med att lyfta de utsatta områdena är ett arbete som kommer att behöva pågå i många år framöver. Det pågår flera uppdrag för att komma tillrätta med problemen, genom att ta ett helhetsgrepp på frågan. Det är viktigt att de olika uppdragen harmonierar med varandra. För att nå kommunfullmäktiges mål, har Förvaltnings AB Framtiden beslutat om en strategi för att nå målet och har hemställt till kommunfullmäktige gällande bildandet av två nya bostadsbolag för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Idag har bolaget tre dotterbolag som förvaltar fastigheter i stadens utsatta områden.

Koncernen behöver påskynda arbetet med att nå det mål som är satt av

kommunfullmäktige och bildandet av nya bolag riskerar att hämma det arbetet som koncernen redan gör idag. Man behöver även tillvarata de erfarenheter och det arbete som idag bedrivs inom dotterbolagen, som riskerar att försvinna om man beslutar att bilda fler bolag. Förslaget riskerar att göra arbetet mer ineffektivt och strider även mot det uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021, där det framgår att antalet kommunala bolag ska minska. Att bilda nya bolag höjer risken att man tappar bort det arbete som har gjorts idag. Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden avslås, men bolaget ska fortsätta arbeta mot målet för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025. Vi delar inte bilden av att vägen till att nå målet är genom att bilda nya bolag utan vi bedömer att arbetet kan ske inom bolagets befintliga organisation. Bolaget får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda. Samverkan med andra externa aktörer är viktig för bra platsutvecklingen. Bolaget behöver rikta fokus på utbildningar och blandade upplåtelseformer samt säkerställa att detaljplaner och markanvisningar leder till en värdeskapande stadsutveckling.

Förvaltnings AB Framtiden ska arbeta med att intensifiera arbetet med utbildningar i hela staden. Statistik från SCB visar att fördelningen mellan upplåtelseformer av flerbostadshus i december 2019 var 62% hyresrätter och 38% bostadsrätter i Göteborg. Det behövs en blandning av bostadsrätter, småhus och hyresrätter i våra utsatta områden. Då det idag är hyresrätter som är dominerande, behöver Förvaltnings AB Framtiden prioritera och öka arbetet med utbildningar. För att nå en blandning av upplåtelseformer, behöver vi prioritera bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska ske genom att ställa krav, i samverkan med planerande och byggande nämnder, på att det som byggs inom koncernen är bostadsrätter och mindre småhus. Alla ska ges möjlighet till att kunna äga sitt egna boende och göra bostadskarriär. Förvaltnings AB Framtiden ska även sälja byggrätter för bostadsrätter och småhus för att kunna frigöra mark och intäkterna från försäljningarna ska utgöra en del av strategin som bolaget har tagit fram.



Tilläggsyrkande
2021-04-16

Socialdemokraterna

Tilläggsyrkande angående - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 enligt följande anvisningar:
 - a. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska genomföra relevanta åtgärder för att förstärka lokalstrukturen i det bestånd som är beläget i utvecklingsområden genom att anlägga eller förstärka stråk med stadskvaliteter i eller nära bostadsområden.
 - b. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i utvecklingsområdenas kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning.
 - c. AB Framtiden ska använda nyproduktion i utvecklingsområden för att motverka konsekvenserna av modernistisk stadsplanering, exempelvis genom att anlägga kvartersstad eller trädgårdsstad på ett sådant sätt att hela utvecklingsområden eller delar av utvecklingsområde byggs ihop fysiskt. Klassisk, icke-modernistisk arkitektur bör utgöra stort inslag i nybebyggelsen.
 - d. Hyrradhus ska anläggas i kollektivtrafikhöga lägen i utvecklingsområdena. Befintliga hyresgäster i utvecklingsområden ska erbjudas förtur vid fördelning av hyrradhuskontrakt.
 - e. Samtliga hänvisningar till ombildning av hyresrätter stryks.
2. Biskopsbostäder och Frölundabostäder får i uppdrag att vika 80 procent av beståndet åt hyresgäster med lön, pension och studiemedel enligt modell som används av Gårdstensbostäder.

Yrkandet

Socialdemokraterna betraktar koncernstrategins utgångspunkter och tillvägagångssätt som, för det mesta, välavvägda och välförankrade. Det är mycket glädjande att den kommunala allmännyttan, som i många andra kommuner utsatts för ideologiska utförsäljningar och svepande avyttringar, i egenskap av sin storlek och välskötta ekonomi kan bidra till att minska segregationen och utsattheten i Göteborg. Även om Socialdemokraterna menar att målet om 2025 är något realistiskt kan vi bara konstatera att de planerade insatserna kommer innebära en påtagligt förbättrad närmiljö och en tryggare hemstadsdel för de tiotusentals människor som bor i stadens särskilt utsatta områden. Med boendeinflytande och vetenskap som främsta grund finns förutsättning att helt eller delvis nå många av de högt ställda mål som har satts.

Men strategin saknar ett antal avgörande komponenter för att sluta klyftan mellan de utsatta områdena i synnerhet, men även förorterna i allmänhet, och övriga stadsdelar i Göteborg. I detta tilläggsyrkande föreslår vi ett antal tillägg som vi tror skulle göra strategin mer robust och långsiktigt fungerande, men också medföra att de stora medel som allokaterats till arbetet faktiskt bidrar till genomgripande förändringar av permanent karaktär – inte innovativa projektinsatser vars verkan blir kortvarig.

De särskilt utsatta områdena kännetecknas av modernistisk stadsplanering. Trafikslag och människor är separerade från varandra, utåtriktade verksamheter är belägna i isolerade centrumöar, arkitekturen är monoton och husen placerade utan koppling till gator och andra byggnader. Stora markytor är i regel oanvända, gångtunnlar tomma och gatorna obefolkade. Denna sorts stadsplanering skapar otrygghet – det finns inget utrymme för kvällsöppna restauranger i närområdet om det är för glest bebott, det finns inget underlag för levande kultur om det saknas ändamålsenliga lokaler och det finns inga naturliga stråk om det saknas sammanhängande kvarter. Förorterna måste byta funktion; från bostadsenkla, långt från staden, till att fysiskt sitta ihop med resten av Göteborg. Detta är viktigt inte bara för att öka attraktiviteten i området utan även för att stärka den lokala arbetsmarknaden. AB Framtidens eget väldokumenterade analysarbete kring värdeskapande stadsutveckling bekräftar, med all önskvärd evidens, nödvändigheten av denna inriktning.

Vi menar att AB Framtiden därför bör använda nyproduktion för att, med kvarterstad och trädgårdsstad, bygga ihop hela eller delar av utvecklingsområden med varandra – men också med närliggande stadsdelar. Redan idag finns positiva exempel på hur detta kan göras, inte minst längs Litteraturgatan. Nya kvarter bör i hög utsträckning utformas i klassisk stil med icke-modernistisk arkitektur, som är uppskattad av folkflertalet och bryter de monotona modernistiska miljöer som idag präglar områdena. Detta arbete tar lämpligtvis sin grund i Jämnt Göteborg, som konstaterar att fysisk gestaltning spelar en viktig roll för att utjämna klassklyftorna i staden. En sådan ansats ligger också i linje med den övergripande strategin i stadens utbyggnadsplanering samt utgångspunkterna i den historiska stadsplaneanalysen i "Göteborgs utvidgade innerstad".

För att skapa en mer blandad befolkningssammansättning och möjliggöra fler boendeformer för livets olika stadier bör en del av nyproduktionen bestå av hyrradhus i kollektivtrafiknära lägen. Hyrradhusen ska komplettera de planer som finns på småhus- och radhusexpansion av ägandekaraktär och garantera att inte enbart de som kunnat spara till kontantinsats får chansen till den attraktiva boendemiljö som radhus utgör. Befintliga hyresgäster ska erbjudas förtur till hyrradhusen.

Det borgerliga högerstyret, med stödpartier, har sedan sitt tillträde vid makten haft ett överdrivet, ekonomiskt oansvarigt och ideologiskt drivet fokus på att minska antalet hyresrätter i Göteborg. Trots

lärdomar från Stockholm, där ett borgerligt fyrpartistyre medelst utförsäljningar och ombildningar skapade en av Europas mest dysfunktionella hyresmarknader, har man insisterat på att pröva samma koncept i Göteborg. För Socialdemokraterna är det en självklarhet att bostadsbristen innebär att varje hyresrätt behövs, och att en större variation av upplåtelseformer uppnås genom riktad och lämplig nyproduktion. Ombildningar i utvecklingsområden, som kännetecknas av mycket hög arbetslöshet och låg köpkraft, skulle förmodligen inte heller gå att genomföra i större skala utan kraftiga och dyra insatser från kommunens sida. Ingenting tyder heller på att metoden skulle medföra förbättrad integration och minskad utsatthet, vilket är strategins syfte, och vi föreslår därför – precis som vi gjorde i AB Framtidens styrelse – att samtliga hänvisningar till ombildning av hyresrätter stryks.

Yrkande
2021-04-16

Socialdemokraterna, Miljöpartiet

Yrkande angående - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Biskopsbostäder (org. Nr 559282-8650), som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Biskopsgården godkänns.
2. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Frölundabostäder (org. Nr 559282-8684), som från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg godkänns.
3. Ägardirektiv för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1 med undantag för Kapitel 2 §5 som stryks i sin helhet.
4. Ägardirektiv för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1 med undantag för Kapitel 2 §5 som stryks i sin helhet.
5. Bolagsordning för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1.
6. Bolagsordning för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1.
7. Ledamöter i styrelse för Biskopsbostäder AB utses i enlighet med förslaget från kommunfullmäktiges valberedning.
8. Ledamöter i styrelse för Frölundabostäder AB utses i enlighet med förslag från kommunfullmäktiges valberedning.
9. Två lekmannarevisorer och två suppleanter för Biskopsbostäder AB utses i enlighet med förslag från kommunfullmäktiges valberedning.
10. Två lekmannarevisorer och två suppleanter för Frölundabostäder AB utses i enlighet med förslaget från kommunfullmäktiges valberedning.
11. Godkänna ett utökat aktiekapital i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag
12. Godkänna att Förvaltnings AB Framtiden lämnar ett aktieägartillskott till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor.
13. Godkänna att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.
14. Godkänna avsteg från *"Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar"* innebärande att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom underprisöverlåtelse av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag.

15. Kapitel 2 §5 stryks i ägardirektiven för Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Stads Bostads AB och Gårdstensbostäder AB.

Yrkandet

Den långvariga och svårutmanade segregation som präglar delar av Göteborg kräver ett genomgripande reformarbete och att nya metoder prövas där andra har misslyckats. Även om nuvarande hyresvärdar har genomfört viktiga insatser, inte minst ur social hänsyn, har resultaten tyvärr varit nedslående. Trenden måste vändas. Socialdemokraterna och Miljöpartiet menar – precis som en bred och blocköverskridande majoritet i AB Framtidens styrelse - att bildandet av två nya allmännyttiga bostadsbolag är en viktig del i att verkställa koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.

Gårdstensbostäders framgångsrika arbete över två decennier har lett till en rad positiva effekter. Området är ej längre betraktas som särskilt utsatt, fastighetsvärdena har ökat i miljardklassen, syssellosheten har minskat, trivseln ökat och antalet nya företag har ökat med flera hundra procent. En sådan utveckling bygger på att det aktuella bostadsbolaget kan agera snabbfotat och tillitsfrämjande, något som underlättas av att det kommunala beståndet i en stadsdel samlas hos en lokalt förankrad och geografiskt koncentrerad ägare. Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg kännetecknas idag av ett splittrat ägarförhållande. Till skillnad från övriga utvecklingsområden saknas en dominerande kommunal hyresvärd i stadsdelarna, vilket skulle medföra problem i strategins genomförandefas. Genom att överföra de kommunala fastigheterna i berörda områden till två nya bostadsbolag samlas ägandet hos aktörer som exklusivt verkar lokalt, med hyresgäster i styrelserna och boendeflytande som främsta paroll. De två nya bolagens tillblivande måste därmed betraktas som fundamentala för att Gårdstensmodellen ska kunna exporteras fullt ut till andra utvecklingsområden. Alternativet vore en väsentligt förändrad strategi, med fördröjd måluppfyllelse och försämrade framgångsmöjligheter.

Segregationen är ett kommunomfattande problem och alla delar av staden måste bidra till att vända utvecklingen. Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg har länge ålagts en orättvis börda i bemärkelsen ansvar för kommunens sociala problematik. Vi vill därför säkerställa att de två nya bostadsbolagen, enligt samma modell som varit gällande i Gårdstensbostäder under många år, reserverar en hög andel av lägenheterna i sitt bestånd åt hyresgäster med inkomst från lön, pension och studiemedel.

Socialdemokraterna och Miljöpartiet ställer sig tveksamma till det överdrivna fokus som läggs på ombildningar i de allmännyttiga bostadsbolagens ägardirektiv. För att bostadsbolagen ska kunna fördela såväl sin tid som sina resurser till att minska segregationen, producera nya bostäder, förvalta sitt bestånd och förbättra boendemiljön för sina hyresgäster föreslår vi att den så kallade ombildningsparagrafen i ägardirektiven stryks. Istället bör ett mer blandat bestånd primärt skapas genom nyproducerade bostadsrätter, småhus och radhus.

Yrkande

(Vänsterpartiet)

2021-04-13

Yrkande avseende hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan från AB Framtiden avslås.

Yrkandet

Det politiska minnet i Göteborg verkar vara kort. För omkring 10 år sen briserade skandalerna i kommunen och i dess mitt stod ett antal kommunägda bolag som i brist på fungerande ägarstyrning agerade minst sagt tvivelaktigt. Flera tjänstemän på olika nivåer fick sluta som en effekt. En av slutsatserna som kom att ligga till grund för arbetet med att städa upp kommunen var att den svårstyrda och spretiga kommunala bolagsfloran behövde minska. Om detta rådde politisk enighet. Färre bolag med en tydligare ägarstyrning och uppföljning skulle ge göteborgarna bättre verksamhet och en ökad tydlighet.

Så sent som för ett par år sedan arbetade AB Framtiden med uppdrag från kommunfullmäktige om att konsolidera sitt bestånd i färre bolag. Nu verkar något ha skett i koncernen som gör att man väljer att gå fram med den rakt motsatta organisationslösningen. Fler bolag och ökat tjänstemannastyre.

Utöver de rent styrningsmässiga skälen mot omorganisationen finns ett antal ekonomiska.

Koncernen kommer att genomföra en bokföringsmässig abrovinsch som får till följd att man inte kommer kunna skriva ner värdet på kommande nyproduktion i mindre attraktiva områden framgent. Det riskerar att negativt påverka bostadsbyggandet i stora delar av staden.

Dessutom kostar hela affären cirka 40 miljoner kronor i aktieägartillskott och aktiekapital, en kostnad som kommer att belasta koncernens hyresgäster. Vidare behöver de nya bolagen kapitaliseras med en metod som innebär en stor kostnad i resultaträkningen varje år under överskådlig tid. Även om detta rent teknisk kan hanteras av ägaren genom att acceptera ett lägre överskott under den tiden finns det en stor risk att ägarens minne är kort och därför styr mot ett resultat som är likvärdigt med övriga koncernen. I så fall betyder det att

hyresgästerna i den nya bolagen kommer få en höjd hyra motsvarande upptill en kostnad av 60 miljoner kronor om året.

Vidare skapar förslaget en skatteskuld på ca 600 miljoner kronor som kommer att låsa alla framtida förslag på ändringar av både organisation och ägarförhållanden.

Den omfördelande faktor mellan olika bostadsområden minskar också betydligt med gällande förslag. Idag har våra bostadsbolag god förmåga att utjämna mellan fastigheter med höga marginaler och låga marginaler över hela staden. På så vis har man ekonomiska muskler att göra stora satsningar och arbeta omfördelande mellan stadsdelarna utifrån behov. Med förslaget minskas utrymmet då bolagen bara kommer ha fastigheter i närheten av de utsatta områdena.

En ökad administration i form av flera bolag med chefer och förvaltning innebär en belastning som måste uppvägas av andra effektivitetsvinster. Inga sådana framkommer i underlaget. Det framkommer heller inte på vilket sätt de övriga kostnaderna de facto ska ge tydliga positiva effekter.

Vi delar underlagets bedömning att hyresgästernas inflytande behöver öka och att fler delar av Gårdstensmodellen behöver tillämpas praktiskt ute i områden men att detta måste ske i form av nya bolag anser vi inte motiverat.

Yrkande
2021-02-26



Ärende nr: KS2021-03-03, 2.1.8, Dnr: 0389/21

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan avslås.

Yrkandet

Målsättningen att ingen del av Göteborgs stad skall finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 är en ambitiös och positiv målsättning.

Sverigedemokraterna är dock mycket tveksamma till en rad punkter i förslaget. I materialet talas det om, och områden benämns som, ”utsatta områden” men det framgår aldrig vad dessa områden är utsatta för. Detta är mycket viktigt att känna till för att kunna analysera och bedöma om den föreslagna lösningen kan anses vara rätt åtgärd för att uppfylla det uttalade målet.

Det listas i underlaget en rad föreslagna konkreta åtgärder i bostadsområdena för att komma till rätta med problemen. Bland dessa finns:

Sophantering utan nedskräpning, trygghetssäkrade fastigheter, lokal närvaro 7 dagar/vecka och 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter och nolltolerans mot kriminalitet, trygghetsdialoger/trygghetsvårdar, riktiga hyresförhållanden i alla lägenheter, erbjudande om utbildning samt social investeringsfond för framtidsgenerationen.

De konkreta föreslagna insatserna är behjärtansvärda ord. Sverigedemokraterna är dock mycket tveksamma till att lösningen, för att områden 2025 inte längre skall klassas som särskilt utsatta, består av skapande av två dotterbolag och en bokföringsmässig ändring där byggnader säljs internt och värdet skrivs upp. Sverigedemokraterna saknar en redovisning av den direkta kopplingen mellan att ett område inte längre kommer klassas som särskilt utsatt och den föreslagna lösningen.

Den föreslagna lösningen skapar en latent skatteskuld på cirka 600 miljoner, en årlig ökat kostnad på i dagsläget strax över 40 miljoner och ökade avskrivning under byggnadernas livstid. Vad motiverar detta jämfört med att ta lån för en insats som sägs pågå i 4 alternativ i 9 år. Vad motiverar den föreslagna lösningen jämfört med att ombilda ett fåtal fastigheter till bostadsrättsföreningar och sälja dessa delar?

Antalet så kallade utanförskapsområden, i exempelvis Danmark benämnda som getton, i många andra länder benämnda som No-Go-zoner, har ökat explosionsartat i Sverige de senaste 30-40 åren. Lösningen under stor del av dessa år har, från såväl statligt som kommunalt håll, ständigt varit att öka anslag och resurser, att ösa pengar över dessa områden. Ändå har antalet områden vuxit explosionsartat, kriminaliteten och våldsamheterna i områdena har eskalerat bortom samhällets kontroll. För inte så länge sedan sattes det upp vägspärrar av kriminella vid in/utfart i ett område i Göteborg. De ekonomiska och sociala kurvorna samt elever med icke godkända betyg för dessa områden ligger långt under genomsnittet i såväl Göteborg som landet i stort.

Sverigedemokraterna delar fullt ut bilden av att det finns många och allvarliga problem i dessa områden. Att något måste göras är uppenbart. Sverigedemokraterna har påtalat detta under lång tid men mötts av ett kompakt motstånd från andra politiska partier.

Dessa områden var inte utsatta för något annat än naturens krafter då de byggdes. I grund och botten är dagens problem en direkt följd av årtionden med en felaktig och allvarligt misskött invandringspolitik.

Årtionden av ekonomiska insatser har tydligt visat att det inte är en lösning. Ett bildande av två nya dotterbolag inom Förvaltnings AB Framtiden och uppskrivning av fastighetsvärden lär inte stoppa utvecklingen. Här krävs därför helt andra åtgärder och det är dags att ta tag i grundproblemet som orsakat dagens situation.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-02-01

Diarienummer 0389/21

Handläggare

Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för ställningstagande.

Sammanfattning

Utifrån kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 har Förvaltnings AB Framtiden (nedan Framtiden) beslutat om en strategi för utvecklingsområden 2020-2030. Mot bakgrund av att styrning har identifierats av Framtiden som största hinder för måluppfyllelse föreslår Framtiden ny struktur och organisation för utvecklingsområden genom bildande av två nya allmännyttiga bostadsbolag för verksamheten i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Då bildande av bolag är en principiell fråga för kommunfullmäktige hemställer Framtiden beslutet till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Stadsledningskontoret bedömer att Framtidens satsning ligger i linje med kommunfullmäktiges uppdrag i budget 2021 till kommunstyrelsen om att tillsammans med övriga nämnder och styrelser, ta fram en handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta områden år 2025. Samtidigt framgår det av budget 2021 att *verksamhet ska drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning.*

Framtidens förslag bidrar således till att uppnå ett mål satt av kommunfullmäktige samtidigt som det motverkar ett annat. Stadsledningskontoret har svårt att avgöra ifall bolagsformen verkligen är nödvändig för att genomföra strategin. Framtiden gör dock bedömningen att samverkan mellan två av koncernens dotterbolag i ett givet geografiskt område är svårt på grund av bolagens olika kulturer/arbetssätt vilket i förlängningen skulle väsentligt försvåra genomförandet.

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) har i rollen som koncernmoderbolag yttrat sig över Framtidens hemställan och menar att frågan om bildande av nya allmännyttiga bostadsbolag ytterst är en politisk fråga som bör avgöras i kommunfullmäktige. Stadshus väljer därför att lämna över sitt yttrande utan eget ställningstagande.

Stadsledningskontoret har bistått Stadshus i beredningen av ärendet och delar de bedömningar som Stadshus har gjort. Med anledning av det utgör tjänsteutlåtandet endast en summarisk beskrivning av ärendet medan den fulltäckande beskrivningen återfinns i det bilagda underlaget från Stadshus. Även stadsledningskontoret väljer att överlämna hemställan utan eget ställningstagande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt Framtiden bedöms de ekonomiska konsekvenserna av förslaget om bolagsbildning vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande.

Framtidens beräkningar påvisar att de nybildade bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar både gällande resultat/kassaflöden och soliditet/belåningsgrad. Under de år som bolagen genomför stora extra satsningar för att genomföra strategin för utvecklingsområden beräknas bolagen ha kortsiktigt negativa resultat och kassaflöde före nyproduktion. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet.

Framtidenkoncernen påverkas vidare av uppskrivningar på fastigheterna för att kapitalisera de nya bolagen. Uppskrivningen uppgår till cirka 2 700 miljoner kronor, vilket höjer det bokförda värdet på fastigheterna och därmed det egna kapitalet (2 100 miljoner kronor) samt synliggör en latent skatt på uppskrivningen (600 miljoner kronor). Avskrivning görs på uppskrivningen med 2 procent årligen, vilket motsvarar en ökad avskrivning på 54 miljoner kronor per år. Utöver detta tillkommer, som nämndes ovan, en uppskjuten stämpelskatt utanför balansräkningen. Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad.

En uppskrivning av fastigheterna i de nybildade bolagen ger alltså upphov till en ökad avskrivningskostnad uppgående till 54 miljoner per år. Enligt Stadshus beräkning uppgår nettoeffekten efter skatt till 43 miljoner kronor årligen under fastigheternas livslängd, totalt drygt 2,1 miljarder. Detta belopp ingår inte i den summa som avsatts inom ramen för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. En uppskrivning innebär även att bolagets risknivå ökar jämfört med dagens läge, då utrymmet för att möta eventuella nedskrivningar, som en effekt av minskade marknadsvärden, minskar.

En bolagsbildning kräver insatskapital initialt, dels genom ett förvärv av bolag, dels genom en nyemission för att öka aktiekapitalet till en för verksamheten lämplig nivå. Stadshus bedömer att ett aktiekapital på 5 miljoner kronor i vardera bolag är en lämplig nivå. Dessutom bedöms ett aktieägartillskott på 15 miljoner kronor för att möta uppstartskostnader vara nödvändigt. Totalt beräknas 40 miljoner kronor vara nödvändigt för att starta bolagen.

En försäljning av en fastighet ger upphov till stämpelskatt. Sker försäljningen mellan bolag inom samma koncern medges uppskov med stämpelskatt. Sker en ytterligare försäljning av samma fastighet ska dock den uppskjutna stämpelskatten realiseras. Detta innebär att om fastigheterna ska återföras till de ursprungliga ägarna efter att åtgärderna inom ramen för strategin genomförts, eller avyttras externt, kommer en stämpelskatt uppgående till cirka 600 miljoner kronor att realiseras. Till följd av att det totalt handlar

om betydande belopp innebär det att transaktionen i princip är irreversibel, det vill säga oåterkallelig. Sker en bolagsfusion överförs dock den uppskjutna stämpelskatten till det övertagande bolaget.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Framtidens bedömning är att de strategiska prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Genom att skapa förutsättningar för att utveckla samtliga utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar i koncernens alla områden. Satsningen bedöms av Framtiden också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB handlingar 2021-01-18 § 8

Ärendet

Föreliggande ärende avser en hemställan från Förvaltnings AB Framtiden till kommunfullmäktige om ställningstagande till bildande av två nya bostadsförvaltande bolag för verksamheten i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg, såsom dotterbolag i Framtidenkoncernen.

Beskrivning av ärendet

Stadsledningskontoret har bistått Stadshus i beredningen av ärendet och delar de bedömningar som framkommer i Stadshus underlag. Med anledning av det utgör tjänsteutlåtandet endast en summarisk beskrivning av ärendet medan den fulltäckande beskrivningen återfinns i det bilagda underlaget från Stadshus.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att hemställan från Framtiden ligger i linje med kommunfullmäktiges uppdrag i budget 2021 till kommunstyrelsen att, tillsammans med övriga nämnder och styrelser, ta fram en handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta områden år 2025. Samtidigt framgår det av budget 2021 att *verksamhet ska drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning.*

Framtidens förslag bidrar således till att uppnå ett mål satt av kommunfullmäktige samtidigt som det motverkar ett annat. Stadsledningskontoret har svårt att avgöra ifall bolagsformen verkligen är nödvändig för att genomföra strategin. Framtiden gör dock bedömningen att samverkan mellan två av koncernens dotterbolag i ett givet geografiskt område är svårt på grund av bolagens olika kulturer/arbetssätt vilket i förlängningen skulle väsentligt försvåra genomförandet.

Framtiden föreslår att styrelserna i de nya bolagen ska bestå av tjänstepersoner tillsammans med ett antal hyresgästrepresentanter och konstaterar att den övergripande politiska styrningen bibehålls genom styrelsen i moderbolaget.

Stadsledningskontoret menar att förslaget inte följer den huvudprincip och praxis som Göteborgs Stad tillämpar vid tillsättning av bolagsstyrelser och som innebär att ledamöter väljs ur politiska partier för att säkerställa ett demokratiskt inflytande. Förslaget om att tillsätta icke-politiska styrelser får också konsekvenser för förutsättningar att efterleva stadens principer för ägarstyrning. Riktlinjen för ägarstyrning, som verktyg för att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen, fordrar särskild uppmärksamhet i relation till tjänstemannastyrelser så att intentioner vad gäller kommunfullmäktiges ägarstyrning tas omhand.

Stadshus har i rollen som koncernmoderbolag yttrat sig över Framtidens hemställan och menar att frågan om bildande av nya allmännyttiga bostadsbolag ytterst är en politisk fråga som bör avgöras i kommunfullmäktige. Stadshus väljer därför att lämna över sitt yttrande utan eget ställningstagande. Stadsledningskontoret delar den bedömningen och gör därmed inte heller något eget ställningstagande.

Vid det fall kommunfullmäktige avser bifalla hemställan är det av vikt att följande beslutspunkter ingår i beslutet:

1. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Biskopsbostäder (org. Nr 559282-8650), som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Biskopsgården godkänns
2. Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att bilda ett nytt dotterbolag, Frölundabostäder (org. Nr 559282-8684), som från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg godkänns.
3. Ägardirektiv för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1
4. Ägardirektiv för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1
5. Bolagsordning för Biskopsbostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1
6. Bolagsordning för Frölundabostäder AB fastställs i enlighet med bilaga 1
7. Utse ledamöter i styrelse för Biskopsbostäder AB (Framtidens förslag: Terje Johansson, Lars Just och Lena Molund Tunborn)
(Hanteras av kommunfullmäktiges valberedning)
8. Utse ledamöter i styrelse för Frölundabostäder AB (Framtidens förslag: Terje Johansson, Lars Just, Lena Molund Tunborn och Ulf Berglund).
(Hanteras av kommunfullmäktiges valberedning)
9. Utse två lekmannarevisorer och två suppleanter för Biskopsbostäder AB
(Hanteras av kommunfullmäktiges valberedning)
10. Utse två lekmannarevisorer och två suppleanter för Frölundabostäder AB
(Hanteras av kommunfullmäktiges valberedning)
11. Att:
 - a. godkänna ett utökat aktiekapital i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag.
 - b. godkänna att Förvaltnings AB Framtiden lämnar ett aktieägartillskott till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor samt
 - c. godkänna att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.
 - d. godkänna avsteg från ”Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar” innebärande att kapitalisering sker i Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom underprisöverlåtelse av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 8

Yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Andreja Sarcevic redogör för Stadshus förslag till yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Göteborgs Stadshus AB lämnar sitt yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om att bilda två nya allmännyttiga bostadsbolag utan eget ställningstagande.
2. Ärendet översänds kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare beredning.

Handlingar

Beslutsunderlag, dnr 0119/20.

Yttrande från Karin Pleijel, Jonas Attenius, Blerta Hoti och Viktoria Tryggvadottir i skrivelse den 18 januari 2021.

Protokollsanteckning

Karin Pleijel, Jonas Attenius, Blerta Hoti och Viktoria Tryggvadottir antecknar som yttrande en skrivelse från den 18 januari 2021.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2021-01-27



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-01-18

Vid protokollet

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Karin Pleijel

Stadshus AB
2021-01-18

Yttrande angående yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag tillstyrning och organisation i utvecklingsområden

Vi delar AB Framtidens syn på att en ny organisation kan ge bättre förutsättningar för att lyfta utvecklingsområdena. De olika bolagen kommer få större möjlighet att samordna och fokusera på åtgärder i geografiskt avgränsade områden. Vi ser också att boende och lokala näringsidkares inflytande kommer kunna stärkas i den nya organisationen.

Vi avser att återkomma i frågan då ärendet hanteras i kommunstyrelsen.

Karin Pleijel

Jonas Attenius

Blerta Hoti

Viktoria Tryggvadottir



Beslutsunderlag

Styrelsen 2021-01-18

Diarienummer 0119/20

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Göteborgs Stadshus AB lämnar sitt yttrande över hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om att bilda två nya allmännyttiga bostadsbolag utan eget ställningstagande.
2. Ärendet översänds kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare beredning.

Sammanfattning

Utifrån kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 har Förvaltnings AB Framtiden (nedan Framtiden) beslutat om en strategi för utvecklingsområden 2020-2030. Mot bakgrund av att styrning har identifierats av Framtiden som största hinder för måluppfyllelse föreslår Framtiden ny struktur och organisation för utvecklingsområden genom bildande av två nya allmännyttiga bostadsbolag för verksamheten i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Då bildande av bolag är en principiell fråga för kommunfullmäktige hemställer Framtiden beslutet till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Göteborgs Stadshus AB (nedan Stadshus) ska i rollen som koncernmoderbolag yttra sig över Framtidens hemställan innan den översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Stadshus vill framhålla att Framtidens planerade satsningar inom ramen för strategin för utvecklingsområden ligger väl i linje med intentioner och uppdrag i kommunfullmäktiges budget. I yttrandet resonerar Stadshus bland annat om förslagets ekonomiska konsekvenser, föreslagen styrelsesammansättning och konsekvenser för efterlevnad av stadens riktlinjer för ägarstyrning, följsamhet mot inriktningar i kommunfullmäktiges budget 2020 och 2021 och styrning som utmaning. Stadshus menar att frågan om bildande av nya allmännyttiga bostadsbolag ytterst är en politisk fråga som bör avgöras i kommunfullmäktige. Stadshus väljer därför att lämna över sitt yttrande utan eget ställningstagande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt Framtiden bedöms de ekonomiska konsekvenserna av förslaget om bolagsbildning vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande. Förslaget bedöms av Framtiden väsentligt öka möjligheterna att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030, och därmed nå målet om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025, samt bidra till att stödja affärsmässigheten i strategin.

Framtidens beräkningar påvisar att de nybildade bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar både gällande resultat/kassaflöden och soliditet/belåningsgrad. Under de år som bolagen genomför stora extra satsningar för att genomföra strategin för utvecklingsområden beräknas bolagen ha kortsiktigt negativa resultat och kassaflöde före nyproduktion. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet.

Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka de tre förvaltande bolagens stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Framtidenkoncernen påverkas av en engångseffekt avseende transaktions- och uppstartskostnader på uppskattningsvis omkring 30 miljoner kronor.

Framtidenkoncernen påverkas vidare av uppskrivningar på fastigheterna för att kapitalisera de nya bolagen. Uppskrivningen uppgår till cirka 2 700 miljoner kronor, vilket höjer det bokförda värdet på fastigheterna och därmed det egna kapitalet (2 100 miljoner kronor) samt synliggör en latent skatt på uppskrivningen (600 miljoner kronor). Avskrivning görs på uppskrivningen med 2 procent årligen, vilket motsvarar en ökad avskrivning på 54 miljoner kronor per år. Utöver detta tillkommer, som nämndes ovan, en uppskjuten stämpelskatt utanför balansräkningen. Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad.

En uppskrivning av fastigheterna i de nybildade bolagen ger alltså upphov till en ökad avskrivningskostnad uppgående till 54 miljoner per år. Enligt Stadshus beräkning uppgår nettoeffekten efter skatt till 43 miljoner kronor årligen under fastigheternas livslängd, totalt drygt 2,1 miljarder. Detta belopp inte ingår i den summa som avsatts inom ramen för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. En uppskrivning innebär även att bolagets risknivå ökar jämfört med dagens läge, då utrymmet för att möta eventuella nedskrivningar, som en effekt av minskade marknadsvärden, minskar.

En bolagsbildning kräver insatskapital initialt, dels genom ett förvärv av bolag, dels genom en nyemission för att öka aktiekapitalet till en för verksamheten lämplig nivå. Stadshus bedömer att ett aktiekapital på 5 miljoner kronor i vardera bolaget är en lämplig nivå. Dessutom bedöms ett aktieägartillskott på 15 miljoner kronor för att möta uppstartskostnader vara nödvändigt. Totalt beräknas 40 miljoner kronor vara nödvändigt för att starta bolagen.

En försäljning av en fastighet ger upphov till stämpelskatt. Sker försäljningen mellan bolag inom samma koncern medges uppskov med stämpelskatt. Sker en ytterligare

försäljning av samma fastighet ska dock den uppskjutna stämpelskatten realiseras. Detta innebär att om fastigheterna ska återföras till de ursprungliga ägarna efter att åtgärderna inom ramen för strategin genomförts, eller avyttras externt, kommer en stämpelskatt uppgående till cirka 600 miljoner kronor att realiseras. Till följd av att det totalt handlar om betydande belopp innebär det att transaktionen i princip är irreversibel, det vill säga oåterkallelig. Sker en bolagsfusion överförs dock den uppskjutna stämpelskatten till det övertagande bolaget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Framtiden har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshus har inte gjort någon annan bedömning.

Bedömning ur social dimension

Framtidens bedömning är att de strategiska prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Genom att skapa förutsättningar för att utveckla samtliga utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar i koncernens alla områden. Satsningen bedöms av Framtiden också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Framtidens bedömning är att förslag till styrning och organisation i utvecklingsområdena väsentligt ökar möjligheten för att nå målen i strategin. Genom förslaget fördelas ansvaret för att förflytta de särskilt utsatta områdena tydligt mellan dotterbolagen i koncernen. Det möjliggör en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen och undanröjer därmed det som av Framtiden har identifierats som det största hindret för att genomföra strategi för utvecklingsområden, nämligen styrning. Förslaget bedöms minska behovet av operativ koncernsamordning som går utöver ägarstyrning, vilket tydliggör ansvarsfördelningen även mellan moderbolag och dotterbolag i koncernen.

Genom omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och väsentliga investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd i de nybildade bolagens geografiska område menar Framtiden att koncernen kommer kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och mer blandade bostads- och upplåtelseformer.

Stadshus menar att Framtidenkoncernens planerade satsningar i stadens särskilt utsatta områden inom ramen för strategin för utvecklingsområden ligger väl i linje med inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget och bolagets ägardirektiv. Om man lyckas göra rätt insatser i samverkan med staden och andra långsiktiga och seriösa aktörer, och dessutom skala upp de insatser som visar sig vara verkningsfulla, skapas förutsättningar för att uppnå de önskade effekterna i form av ökad social delaktighet, tillit och framtidstro, förstärkt socialt kapital, förbättrad hälsa och trygga relationer, ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader. Genom att bidra till en mer jämlik och mindre segregerad stad axlar Framtiden uppdraget att genom ett medvetet och aktivt agerande stärka bostadsmarknaden i Göteborg, stadens roll som regioncentrum och Göteborgs utveckling i övrigt.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar från Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2020-12-15, § 18.

Ärendet

Föreliggande ärende avser en hemställan från Förvaltnings AB Framtiden till kommunfullmäktige om ställningstagande till bildande av två nya bostadsförvaltande bolag för verksamheten i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg, som dotterbolag i Framtidenkoncernen. Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över hemställan innan den översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets principiella beskaffenhet

Kommunfullmäktige ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ta ställning till ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Framtidens ärende innehåller följande frågor av principiell beskaffenhet där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas:

- Bildande av bolag
- Utökning av aktiekapitalen i de nya bolagen via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag.
- Aktieägartillskott från Förvaltnings AB Framtiden till det nya bolaget i Biskopsgården med maximalt 15 miljoner kronor och till det nya bolaget i Tynnered/Frölunda Torg med maximalt 15 miljoner kronor.
- Kapitalisering av de nya bolagen genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet. Kapitalisering sker via underprisöverlåtelse av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte kommer att lämnas till säljande bolag från köpande bolag. Förfarandet innebär ett avsteg från *”Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar”*.

Ärendet innehåller också nedanstående punkter som kommunfullmäktige i linje med vad som framgår av stadens riktlinjer för ägarstyrning ska besluta om:

- Ägardirektiv för det nya bolaget i Biskopsgården och det nya bolaget i Tynnered/Frölunda Torg
- Bolagsordning för det nya bolaget i Biskopsgården och det nya bolaget i Tynnered/Frölunda Torg
- Utse styrelseledamöter till det nya bolaget i Biskopsgården och det nya bolaget i Tynnered/Frölunda Torg

Beskrivning av ärendet

Utifrån kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025¹ har Framtiden beslutat om en strategi för hur koncernen ska arbeta så att målet kan nås.² Uppdraget att genomföra strategin är enligt Framtiden omfattande och svårt, att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning. Det är Framtidens bedömning att koncernen har kapacitet att driva ett sådant arbete men också att det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare goda insatser och samtidigt addera mer kraft och innovation. De ekonomiska

¹ KF:s Budget 2020

² *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030*, beslutat av Förvaltnings AB Framtiden vid styrelsemötet den 12 juni 2020, § 12

prioriteringar som krävs har koncernen också möjlighet att göra. Mot den bakgrunden har Framtiden i samband med beslut om Strategi för utvecklingsområden 2020–2030 identifierat *styrning* som den största utmaningen i genomförandet av strategin.

Framtidens strategi för utvecklingsområden

Det övergripande målet med strategin är att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Det innebär att Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt ska inget annat område flyttas upp.³

- Bostadsbolaget äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Bostadsbolaget äger också fastigheter i de utsatta områdena Rannebergen och HisingsBacka samt i problemytan Frölunda Torg.
- Familjebostäder äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Bergsjön och Tynnered. Familjebostäder äger också fastigheter i det utsatta området HisingsBacka.
- Poseidon äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Biskopsgården, Hjällbo och Lövgärdet. Poseidon äger också fastigheter i det utsatta området HisingsBacka samt i problemytan Frölunda Torg.

Ovan innebär att i de särskilt utsatta områdena har koncernen en fastighetsägare i Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet, två fastighetsägare i Biskopsgården (exklusive GöteborgsLokaler) och tre fastighetsägare i Tynnered om man även räknar med problemytan Frölunda Torg.

Genom satsningen på särskilt utsatta områden bedömer Framtiden att koncernen bidrar till en tydlig samhällsnytta och till att stärka utveckling av hela Göteborg. För att nå målet har två strategier identifierats, *Superförvaltning* (insatser inom fastighetsförvaltning med extra högt fokus på närvaro och trygghet) och *Framtidens stadsutveckling* (investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion).

Insatser inom <i>Superförvaltning</i>	Insatser inom <i>Framtidens stadsutveckling</i>
• Trygghetssäkrade fastigheter • Lokal närvaro 7 dagar/vecka • Trygghetsdialoger • Trygghetsvårdar • Nolltolerans mot kriminell verksamhet • Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter • 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	• 7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering • Sveriges lägsta nyproduktionskostnader • Erbjudande om ombildning • Social investeringsfond för framtidsgenerationen • Jobblyft

³ Utsatta områden är ett begrepp som polisen använder sedan 2015 för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i följande skala: utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden. Polisen använder även begreppet ”problemyta”. Problemytorna är den geografiska yta inom de utsatta områdena där polisen upplever det vara störst problem.

• Sophantering utan nedskräpning	• Spjutspetssatsning
--	--

Framtiden bedömer att koncernen har beredskap att avsätta 11 miljarder för arbetet med strategin under perioden 2020 – 2030. Av dessa är 7,5 miljarder vikta för investeringar i nyproduktion och renoveringar i utvecklingsområden. Resterande 3,5 miljarder avsätts för arbetet med superförvaltning.

Motiv till organisationsförändringen

Framtiden har identifierat två huvudsakliga motiv till organisationsförändring. För det första bedöms det väsentligt försvåra genomförandet när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka inom ett område. Att lyckas lyfta koncernens utvecklingsområden kräver omfattande samverkan med ett antal aktörer i staden, statliga myndigheter, civilsamhälle, lokalt näringsliv samt hyresgästföreningar. Denna omfattande samverkan kring områdesutveckling ställer mycket stora krav på Framtidenkoncernens förmåga att vara en starkt lokalt förankrad aktör som förmår hitta vägar framåt tillsammans med andra. Dagens organisation i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär att koncernens förmåga försämras genom att det utöver den externa samverkan också krävs en omfattande intern samverkan mellan koncernens egna bolag. Samverkan mellan koncernens bolag är inte enkelt då bolagen har olika kulturer/arbetsätt. Att två eller tre bostadsförvaltande bolag parallellt ska utföra samma verksamhet och förändringsuppdrag i samma geografiska områden utgör ett försvårande hinder för övrig samverkan och för måluppfyllelse menar Framtiden.

För det andra bedöms det väsentligt öka risken för bristande måluppfyllelse när samma bostadsförvaltande bolag ansvarar för flera utvecklingsområden. Enligt Framtidens bedömning är det svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt. Detta innebär en risk för en splittrad organisation som inte lyckas i något utvecklingsområde.

Organisationsalternativ

Framtiden har identifierat fyra möjliga alternativ för organisering av koncernens utvecklingsområden:

- A. befintlig bolagsstruktur med tydligt ansvar och uppföljning av strategin,
- B. geografisk samordning av fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att varje bolag endast äger fastigheter i ett utvecklingsområde vardera,
- C. skapa en operativ struktur i två områden med tydligare ansvar för styrning, rapportering och uppföljning än i A - alternativet, och
- D. bilda nya bolag i två utvecklingsområden.

Tabellen nedan illustrerar de olika alternativen med dess för- och nackdelar och effekter på förutsättningarna för måluppfyllelse. Bedömningarna utgår från en femgradig skala (mycket låg, låg, medel, hög, mycket hög).

	Beskrivning av alternativ	För- och nackdelar	Transformeringskomplexitet	Organisationskomplexitet	Omstruktureringskostnad	Styrnings-effektivitet	Förutsättning för måluppfyllelse
A	Befintlig bolagsstruktur	+ Enklaste alternativet - Stort samverkansbehov - Kräver betydande förstärkt styrning/resurser från koncernen - Stor belastning för varje bolag - Otydligt ansvarsutkrävande	Låg	Hög	< 5 mnkr	Medel	Låg
B	Befintlig bolagsstruktur + geografisk samordning	+ Mindre samverkansbehov - Högre omstruktureringskostnad - Komplicerat och tidskrävande - Belastar befintliga bolag med flera utvecklingsområden - Mycket svårt att implementera	Mycket hög	Låg	10-20 mnkr	Hög	Låg
C	Befintlig bolagsstruktur + ny operativ styrningsstruktur i två områden	+ Relativt snabbt + Låg omstruktureringskostnad + Tydligare ansvar för två områden - Mycket komplicerad styrning (legalt, politiskt & operativt)	Hög	Mycket hög	< 5 mnkr	Låg	Mycket låg
D	Ny bolagsstruktur Två nya bolag	+ Tydligt ansvar för varje område + Erfarenhet från Gårdsten + Avlastar befintliga bolag - Tidskrävande - Högre omstruktureringskostnad	Mycket hög	Låg	20-30 mnkr	Mycket hög	Hög

Då Framtiden har identifierat styrning som den största utmaningen har alternativ D sammantaget bedömts vara det som bäst främjar en fortsatt effektiv styrning av utvecklingsområdena, fastslår Framtiden. I alternativ D förändras bolagsstrukturen i koncernen genom att två nya dotterbolag bildas med ansvar för Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg. Det alternativ som bedöms mest lämpligt om alternativ D inte skulle väljas är alternativ A. Alternativ C bedöms av Framtiden som olämpligt då förutsättningen för måluppfyllelse är mycket låg samtidigt som förändringsarbetet är omfattande. Både alternativ A och B bedöms ge låga förutsättningar för måluppfyllelse. Alternativ B med en geografisk samordning skulle endast uppfylla ett av motiven för en organisationsförändring menar Framtiden.

För att alternativ A ska ha förutsättningar att leda till måluppfyllelse bedöms krävas betydligt utökad styrning och resurser på moderbolaget och i koncernledning. Koncernens erfarenhet är att samverkan mellan dotterbolag förutsätter ledning från moderbolaget för att fungera effektivt och ändamålsenligt. Moderbolaget bedöms i alternativ A behöva ta en tydligare sådan roll som innebär ett mer operativt ledningsansvar utöver den mer formella ägarstyrningen.

Områdesförutsättningar ekonomi, storlek med mera

Nedanstående tabell innehåller fakta och nyckeltal per område som också beaktas i bedömningen av lämplig organisation för områdena. Som framgår av tabellen finns betydande skillnader mellan koncernens utvecklingsområden. Det gäller exempelvis storlek mätt i antal lägenheter och ekonomiska förutsättningar i värde och kassaflöde. Två av utvecklingsområdena skiljer ut sig som betydligt större och med bättre ekonomiska förutsättningar, nämligen Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg med vardera närmare 6 000 lägenheter. Lövgärdet skiljer ut som det minsta området och Hammarkullen skiljer ut sig som det område som har svagast ekonomiska förutsättningar i form av mycket lågt kassaflöde.

	Folk- mängd	Förvärvs- frekvens 2018 Gbg 78,8%	Skolresultat 2019/20 Gbg 18/19 – 67,2%	Andel HR Gbg 53,6%	Andel allmän- nytta av HR	Antal LGH Framtiden 2019	Avkastnings- värde, mnkr 2019	Kassaflöde euh (före ibb/finans) mnkr 2019	Antal bolag
BERGSJÖN	17 894	59%	1: 51% 2: 54%	84%	46%	2 741	1 845	39	2 (inkl GbgLok)
BISKOPS- GÅRDEN	30 319	68%	1: 44% 2: 46% 3: 47% 4: 87%	71%	62%	5 819	4 855	116	3 (inkl GbgLok)
HAMMAR- KULLEN	8 241	57%	1: 47%	81%	94%	2 231	1 328	2	2 (inkl GbgLok)
HJÄLLBO	7 747	61%	1: 37% 2: 37%	91%	99%	2 289	1 574	30	2 (inkl GbgLok)
LÖVGÄRDET	8 094	60%	1: 52%	89%	50%	1 364	1 092	20	1
TYNNERED	11 610	71%	1: 55% 2: 59%	65%	71%	2 312	2 856	80	2
TYNNERED INKL. FRÖ.TORG	21 106	68%	1: 55% 2: 59%	76%	76%	5 785	7 456	201	3

Framtidens förslag till koncernstruktur och styrmodell

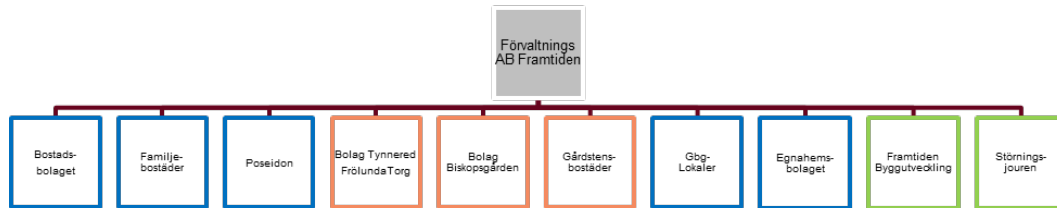
I värderingen av organisationen i utvecklingsområden har ett antal parametrar vägts in. Bedömningen har påverkats av fastighetsbeståndets sammansättning och skick, ekonomiska förutsättningar för ett nytt bolag, områdets geografi och läge i staden, koncernens andel av fastighetsbeståndet i området och om koncernen har ett eller flera förvaltande bolag i området idag. Av särskild vikt för övervägandet har också varit hur befintligt förvaltande bolag bedömer möjligheten att prioritera.

Framtiden föreslår följande organisering av utvecklingsområden:

1. Arbetet i varje utvecklingsområde ska ledas av ett ansvarigt dotterbolag.

2. Dotterbolag ska ha fokus på ett utvecklingsområde. Undantag görs för Poseidon som bedöms kunna prioritera två områden då förutsättningarna i Lövgärdet bedöms bättre än övriga områden.
3. Ett nytt bolag bildas för verksamheten i Biskopsgården.
4. Ett nytt bolag bildas för verksamheten i Tynnered/Frölunda Torg.

Framtidenkoncernen kommer med föreslagen ändring bestå av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och tio dotterbolag, varav sex bostadsförvaltande bolag, ett lokalförvaltande bolag, två byggande bolag samt Störningsjouren.



Arbetet med Strategi för utvecklingsområden 2020–2030 kommer att styras och genomföras med flera verktyg, där förslag till en ny framtida organisering av de bostadsförvaltande bolagen är ett och en *ny styrmodell* är ett annat.

Som stöd för genomförande av strategin har ett nytt koncerngemensamt råd ("superrådet") bildats. Rådet leds och sammankallas av moderbolaget med representation från samtliga utvecklingsområden. Rådet bereder beslutsunderlag till koncernledning i frågor som kräver koncerngemensamma beslut under styrelsenivå. En särskild utvecklingsgrupp kommer att skapas på moderbolaget med uppdraget att genomföra, driva och samordna moderbolagets insatser i genomförandet av strategin. Mot bakgrund av att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin kommer en styrgrupp tillsättas på moderbolaget. Styrgruppen kommer fokusera på utvärdering av genomförda insatser och uppnådda resultat samt framtagande av eventuella åtgärdsplaner och prioriteringar framåt. Utöver ovan tillsätts även en uppföljningsgrupp på moderbolaget vars uppgift blir att följa upp nyckeltal, säkerställa koordinerad information till dotterbolag, identifiera avvikelser och rekommendera åtgärder. Strukturen bedöms av moderbolaget som ändamålsenlig för den första fasen av genomförandet av strategin för utvecklingsområden, förändringar får göras löpande vid behov för att bibehålla en ändamålsenlig styrning.

Torgens betydelse för måluppfyllelsen

Erfarenheter från bland annat Gårdsten visar på betydelsen av att utveckla och förvalta stadens lokala torg väl. De lokaler som finns på torget och den verksamhet som bedrivs spelar stor roll för att skapa levande och trygga stadsdelar. GöteborgsLokaler ingår sedan april 2020 i Framtidenkoncernen. Framtidens bedömning är att det finns övervägande fördelar med att ha kompetensen för lokalförvaltning fortsatt samlad i GöteborgsLokaler. Utifrån ett styrningsperspektiv innebär den struktur och arbetsordning som idag finns i koncernen en god rådighet och tillräckliga förutsättningar för att i linje med strategin för utvecklingsområden utveckla de lokala torget, menar Framtiden. I den mån det kommer behövas så omfattande investeringar att det inte kan bäras av GöteborgsLokaler kommer det ske en bedömning från fall till fall av om organisationen behöver förändras.

Ekonomi och finansieringsmodell

Enligt Framtiden bedöms de ekonomiska konsekvenserna av förslaget till styrning och organisation i utvecklingsområden sammantaget vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande.

Överlåtelse av fastigheter

Vid överlåtelse av fastigheter inom en koncern kan bolagsskatt undvikas genom att fastigheterna avyttras som underprisöverlåtelse, vilket är ett vedertaget tillvägagångssätt vid koncerninterna omstruktureringar. En underprisöverlåtelse möjliggör en köpeskillning till fastighetens skattemässiga restvärde, vilket medför att ingen bolagsskatt utgår på försäljningen. Att överföra fastighet till skattemässigt restvärde överensstämmer med Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar. I enlighet med normala rutiner ska säljande bolag erhålla koncernbidrag från det köpande bolaget för skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässiga värde. Men eftersom de nya bolagen saknar finansiella möjligheter att ge koncernbidrag bedömer Framtiden det som mer effektivt att avstå från de olika koncernbidragen. Detta är ett avsteg från stadens rutin och innebär en kapitalisering som kräver ett beslut i kommunfullmäktige.

Förutsättning för att kunna genomföra en underprisöverlåtelse är att koncernbidragsrätt föreligger mellan säljare och köpare. Koncernbidragsrätt föreligger om både säljare och köpare ingår i samma koncern hela verksamhetsåret, det vill säga 1 januari till och med 31 december. De nya bolagen bildas under 2021 men fastighetstransaktionen planeras ske i januari 2022.

Stämpelskatt utgår med 4,25 procent på det högsta av köpeskillningen och taxeringsvärdet vid försäljning av en fastighet och köparen är ett aktiebolag. Om försäljning genomförs mellan bolag i samma koncern kan köparen få uppskov med stämpelskatt. Den uppskjutna stämpelskatten realiserar när/om fastigheten avyttras senare utanför koncernen alternativt vid en eventuell omstrukturering inom koncernen. Om fastigheter har tidigare medgivna uppskov ska dessa realiserar vid en ny överlåtelse, oavsett om detta sker inom samma koncern. Transaktionerna av fastigheterna i Biskopsgården samt Tynnered/Frölunda Torg omfattar cirka 140 legala fastigheter. Beräknat totalt uppskovsbelopp av stämpelskatt är cirka 600 miljoner kronor. Tidigare medgivet uppskovsbelopp finns inte för berörda fastigheter.

Nya bolag – kapitalisering och kostnader

För att förenkla bildande av nya bolag i koncernen skapas bolagen genom förvärv av två lagerbolag. Lagerbolagen förvärvas enligt gängse förfaringssätt med ett aktiekapital uppgående till 25 tusen kronor. För att underlätta den formella processen har två lagerbolag reserverats för ändamålet: AB Grundstenen 167400 (org nr 559282-8650) för verksamheten i Biskopsgården samt AB Grundstenen 167401 (org nr 559282-8684) för verksamheten i Tynnered/Frölunda Torg. Reserveringen innebär inga förpliktelser att förvärva, utan eventuellt förvärv sker efter fullmäktiges godkännande. Bolagsnamn kommer att fastställas i samband med att förvärven genomförs. För att initialt kapitalisera bolagen avses i anslutning till förvärvet en nyemission genomföras för att utöka aktiekapitalet till maximalt 5 miljoner kronor.

Kostnader för uppstart av bolagen inklusive förberedelse av transaktionen av fastigheterna beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor per nytt bolag.

Transaktionskostnader består bland annat av köp av juridiska- och skatterådgivningstjänster. Uppstartskostnader består i övrigt bland annat av implementering av ekonomi- och fastighetssystem. Bolagen kommer att belastas av ovan nämnda kostnader och därmed redovisa en förlust under 2021. Ett aktieägartillskott motsvarande förlusten behöver därför lämnas från Förvaltnings AB Framtiden för att aktiekapitalet i de nya bolagen inte ska bli förbrukat.

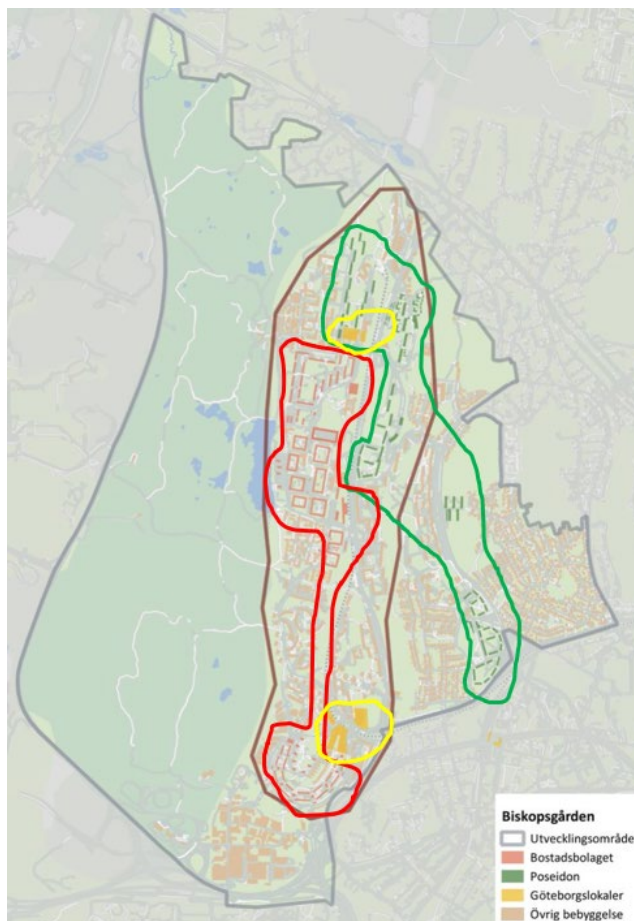
De nya bolagens egna kapital och soliditet utökas i samband med transaktionen av fastigheter. Kapitaliseringen görs genom uppskrivning av fastigheternas bokförda värde till 50 procent av deras marknadsvärde. Detta är möjligt eftersom köpeskillingen är fastställd till skattemässiga restvärden och det finns betydande övertvärden i de nya bolagen, det vill säga skillnad mellan marknadsvärde och de skattemässiga restvärden (bokfört värde). En uppskrivning av fastigheterna påverkar inte initialt resultaträkningen, utan påverkar enbart nivån på bundet eget kapital på balansräkningen.

De nya bolagens uppdrag, ekonomi och styrelsesammansättning

Framtiden har tagit fram förslag på ägardirektiv för de nya bolagen (se Bilaga 1). Enligt förslaget får de nya bolagen likalydande ägardirektiv som de befintliga allmännyttiga bostadsbolagen inom koncernen.

Framtiden har gjort beräkningar av de nya bolagens resultat- och kassaflöde samt balansräkning före och efter extra satsningar med anledning av strategin ("superförvaltning"). Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräknings av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent baserat på föregående års hyresjustering i enlighet med gällande principer för prognos. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå. Ingen pågående eller framtida nyproduktion finns med i beräkningen, då syftet är att visa hur bolaget ser ut i befintlig drift. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

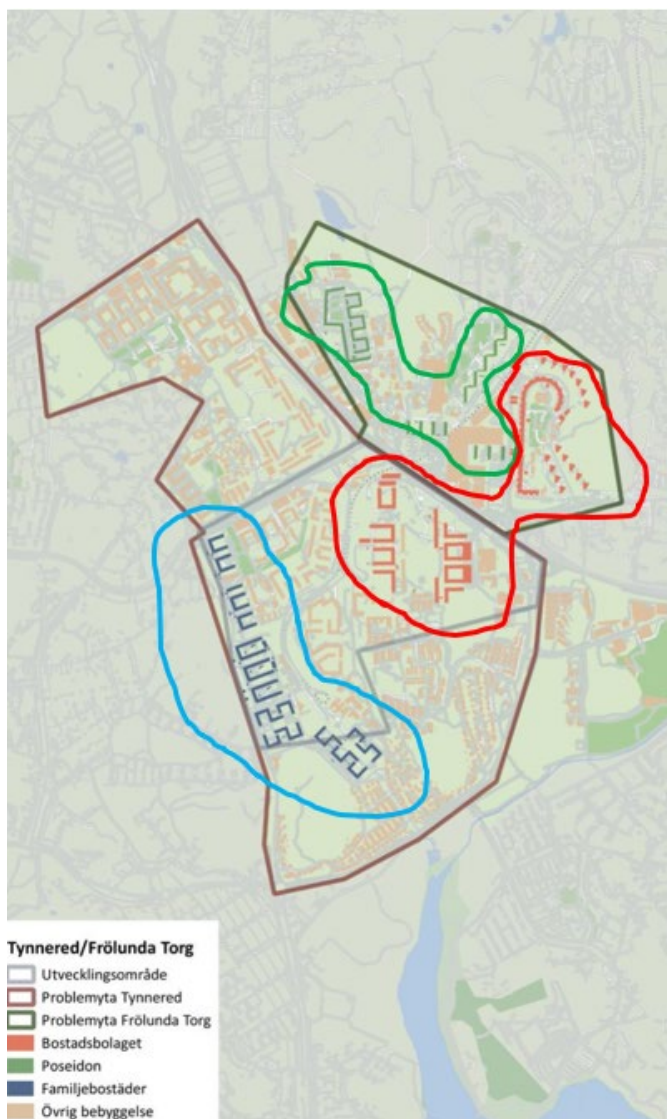
Beståndet i *Biskopsgården* består av 71 legala fastigheter, vilka avses överföras till det nya bolaget. Fastigheterna kommer från Poseidon (32) och Bostadsbolaget (39).



Grön yta	Poseidons bestånd
Röd yta	Bostadsbolagets bestånd
Gul yta	GöteborgsLokalers bestånd

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (efter extra satsningar) blir ett bolag med ett kortsiktigt negativt resultat och kassaflöde före nyproduktion under de år som har stora extra satsningar. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet. Bolaget visar också fortfarande en låg belåningsgrad och en hög justerad soliditet samt att behov av koncernbidrag inte bedöms finnas.

Beståndet i *Tynnered/Frölunda Torg* består av 70 legala fastigheter, vilka avses överföras till det nya bolaget. Fastigheterna kommer från Poseidon (23), Bostadsbolaget (33) samt Familjebostäder (14).



Grön yta	Poseidons bestånd
Röd yta	Bostadsbolagets bestånd
Blå yta	Familjebostäders bestånd

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (efter extra satsningar) blir ett bolag med ett kortsiktigt negativt resultat och kassaflöde före nyproduktion under de år som har stora extra satsningar. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet. Bolaget visar också fortfarande en låg belåningsgrad och en hög justerad soliditet samt att behov av koncernbidrag inte bedöms finnas.

Idag arbetar knappt 120 medarbetare i de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Framtidens bedömning är att de yrkesgrupper och medarbetare som finns i distrikten idag kommer att behövas i de nybildade bolagen tillsammans med ledningsfunktioner och administrativ personal. Berörda medarbetare kommer ges möjlighet att själva välja om de vill följa med till nya bolag eller om de vill vara kvar i befintliga bolag. Berörda medarbetare som väljer att vara kvar i befintliga bolag kommer erbjudas arbetsuppgifter i ett annat område så att övertalighet inte uppstår.

Arbetsvillkoren för de nybildade bolagen kommer att utgå ifrån Fastigos kollektivavtal på samma sätt som för befintliga dotterbolag. Ett väl planerat kommunikationsarbete spelar en stor roll i allt förändringsarbete, berörda medarbetare och chefer ges därför förutsättningar att ta del av varför förändringen görs och hur den kommer att gå till både under hela besluts- och genomförandeprocessen.

Under en process med bolagsbildning har kommunikation med hyresgäster och Hyresgästförening stor betydelse och kommer att genomföras av såväl avlämnande bolag, nya bolag som koncern.

När det gäller styrelsesammansättning bedömer Framtiden det som angeläget att i de nya bolagen implementera samma modell för styrelsetillsättning som används av Gårdstensbostäder, nämligen att styrelsen består av tjänstepersoner tillsammans med ett antal hyresgästrepresentanter. Framtidens bedömning är att styrelser med hyresgästrepresentation stärker den lokala förankringen och legitimiteten och att detta positivt påverkar förutsättningarna att lyckas med uppdraget. Genom att Framtidens styrelse har det övergripande ansvaret bibehålls enligt Framtiden den politiska förankringen. De två nya bolagen föreslås inledningsvis ledas av tjänstepersonsstyrelser för att efter cirka två år övergå till en modell likt Gårdstensbostäder med styrelser bestående av hyresgäster och tjänstepersoner. Nominering av ledamöter utan partipolitisk beteckning ska i enlighet med stadens riktlinjer för ägarstyrning beredas av moderbolaget till det berörda dotterbolaget. I ärendet föreslår därför Framtiden styrelseledamöter till de nya bolagen.

Påverkan på Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder efter fastighetstransaktionen

Enligt Framtidens beräkningar bedöms inte försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen påverka de tre förvaltande bolagens stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i någon högre grad. Bolagens belåningsgrad bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå. Beräkningar av påverkan har gjorts på 2019 års utfallsiffror (utan extra satsningar i särskilt utsatta områden).

Poseidon blir påverkat av de båda bolagsbildningarna, den negativa påverkan på både resultatet och kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas bli 56 miljoner kronor. Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte påverka Poseidons stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Bostadsbolaget blir påverkat av de båda bolagsbildningarna, den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 58 miljoner kronor och på kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd 60 miljoner kronor. Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte påverka Bostadsbolagets stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Familjebostäder blir påverkat av bolagsbildningen för Tynnered/Frölunda Torg, den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 13 miljoner kronor. Kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas dock bli oförändrat. Försäljningen av fastigheterna till det nya bolaget bedöms inte påverka Familjebostäders stabilitet och

långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Ekonomisk påverkan på koncernen

Koncernen påverkas av en engångseffekt avseende transaktions- och uppstartskostnader på uppskattningsvis omkring 30 miljoner kronor.

I övrigt påverkas koncernen enligt K3 (som är det regelverk som styr koncernens rapportering till Staden) med uppskrivningar på fastigheterna för att kapitalisera bolagen. Uppskrivningen uppgår till cirka 2 700 miljoner kronor, vilket höjer det bokförda värdet på fastigheterna och därmed det egna kapitalet (cirka 2 100 miljoner kronor) samt att en uppskjuten skatt på uppskrivningen (cirka 600 miljoner kronor) bokas upp. Avskrivning görs på uppskrivningen med 2 procent årligen, vilket motsvarar en ökad avskrivning på 54 miljoner kronor per år. Utöver detta tillkommer en uppskjuten stämpelskatt utanför balansräkningen.

Koncernens årsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS⁴, påverkas inte av ovan uppskrivningar, eftersom fastigheterna enligt IFRS redan tas upp till sina marknadsvärden.

Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad. Låneskulder bedöms vara lika stora som om fastigheterna varit kvar i de förvaltande bolagen. Avdragsrätten för räntor bedöms inte påverkas på koncernnivå.

Underlag från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder

I samband med att Framtiden beslutade om strategin för utvecklingsområden beslöt att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur. Dotterbolagen gavs i uppdrag att ta fram förslag på lokala strategier för utvecklingsområden samt inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Dotterbolagens styrelsebehandlade svar överlämnades till Framtiden under oktober månad. Nedan återges bolagens svar i korthet. Svaren i sin helhet återfinns som bilagor i Framtidens ärende.

Poseidon menar att bolagets nya linjeorganisation, som infördes i april 2020, och övriga planerade satsningar inom strategin ger organisationen ett starkt lokalt mandat och förutsättningar att nå måloppfyllelse enligt strategin i samtliga utvecklingsområden där bolaget är fastighetsägare (Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Frölunda Torg). Bolaget bedömer också att man kan balansera de prioriteringar som krävs mellan utvecklingsområden och beståndet i andra delar av staden. För områden där flera av koncernens bolag äger fastigheter menar bolaget att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå uppdraget inom fem år. Poseidon ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

Även Familjebostäder uppger att bolagets inriktning är att operativt ansvariga för utvecklingsområdena ska ha ett mycket starkt mandat och ansvar för genomförande av strategierna. Läget i bolagets övriga verksamhet är stabilt vilket är en förutsättning för att kunna prioritera utvecklingsområdena. På en övergripande nivå bedöms bolaget ha en

⁴ IFRS (International Financial Reporting Standards) är en internationell standard för redovisning av företags och organisationers ekonomi. Standarden innebär bland annat att ett företags tillgångar och skulder värderas till verkligt värde.

organisering som kan leda och stötta kring att nå målet med strategierna. Bolaget bedömer att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, har en lämplig organisering för arbetet med strategin. De särskilda insatserna i Tynnered har startat betydligt senare och är inte alls lika omfattande som i Bergsjön. Enligt bolaget finns det en betydligt större ansats att göra i Tynnered när det gäller organiseringen. Bolaget uppger att en större samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Olika former för detta samarbete kan övervägas. Familjebostäder lyfter även utvecklingen i Backa som enligt bolaget är ett område som bedöms löpa störst risk för att få en negativ utveckling. I Backa har också flera andra av koncernens bolag verksamhet.

Bostadsbolaget uppger också att organiseringen av arbetet med strategin bygger på ett starkt lokalt mandat och ledarskap i respektive område. Förvaltningsorganisationen utökas i bolagets alla utvecklingsområden (Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered) jämfört med den ”normala” förvaltningen. Dessutom tillförs särskilt organisation för utveckling av social hållbarhet. Bostadsbolaget är av uppfattningen att arbetet med strategin kan genomföras inom befintlig koncernstruktur.

Med utgångspunkt i dotterbolagens svar och utifrån den egna analysen beslutade Framtiden att föreslå ny organisation för styrning i utvecklingsområden samt att remittera förslaget till de berörda dotterbolagen för yttrande senast i december. Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder ombads att svara på följande:

- Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Nedan ges en kortfattad sammanställning över bolagens styrelsebehandlade remissvar. Svaren i sin helhet återfinns som bilagor i Framtidens ärende.

Poseidon och Familjebostäder bedömer att förslaget från Framtiden är det som skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden. Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ till framtida organisation och gör bedömningen att moderbolaget genom nuvarande förslag omhändertagit bolagets tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter. Familjebostäders samlade bedömning är att förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025. Förslaget stärker även förutsättningarna att nå målet i Bergsjön genom att bolaget då endast skulle ha ett utvecklingsområde att fokusera på. Bolaget ser också behov av någon form av gemensam styrning över bolagsgränserna under övergången i Tynnered/Frölunda Torg.

Bostadsbolaget avstyrker förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget inte kommer att ge avsedd effekt och att det tvärtom riskerar att leda till att målet om att inga delar av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden år 2025 inte kommer att uppnås. För att förstärka styrningen över de särskilt utsatta områdena föreslår Bostadsbolaget istället en geografisk samordning, där bolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. En geografisk samordning skulle innebära att varje bolag får ansvar för två särskilt utsatta områden.

Avseende förslaget ekonomiska konsekvenser gör Poseidon och Familjebostäder bedömningen att förslaget inte i någon högre grad kommer att påverka bolagens ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Bostadsbolaget menar att förslaget initialt leder till en stor synlig omställningskostnad och en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Bolaget bedömer också att det kommer att bli långsiktigt större overheadkostnad i koncernen och att två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram.

När det gäller förslaget konsekvenser för bostadsförvaltningen uppger Poseidon att förslaget kommer att leda till en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Bostadsbolaget ser en risk för att bolagsbildning kan vara negativ för utvecklingen i de aktuella bostadsområdena utifrån att det arbete som pågått i flera år skulle avstanna och till delar vara bortkastat. Familjebostäder bedömer att bostadsförvaltningen påverkas måttligt av förslaget.

Poseidon har ca 40 medarbetare i de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg som berörs av förslaget. Bolaget ser positivt på föreslagen hantering av bemanning av de nya bolagen. Den tillfälliga överbemanning som kan uppstå om medarbetare i de aktuella områdena väljer att inte följa med till de nybildade bolagen bedöms minska över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar och bedöms inte resultera i övertalighet. Bildandet av två nya bolag bedöms inte i nämnvärd grad påverka bemanning inom centrala stödfunktioner.

Bostadsbolaget har 66 medarbetare som berörs av förslaget. Löftet om att medarbetare själva ska få välja om de vill gå med till de nya bolagen eller inte bedöms vara svårt att hålla och bolaget ser risk för stor övertalighet om flertalet av berörda medarbetare väljer att stanna kvar som anställda i Bostadsbolaget. Bolaget ser risk för stor oro hos medarbetare och särskilt bland lokalvårdare som bolaget är ensamma om att ha i egen regi. Bolaget ser också en risk för övertalighet inom gruppen stödfunktioner som idag är bemannade för att också hantera utvecklingsområdena. Dessutom lyfts risken med att kompetenta medarbetare väljer att lämna bolaget.

Framtidens bedömning är att den stora oro för övertalighet som uppstått hos medarbetarna i Bostadsbolaget är olycklig då den grundas på felaktig information om förslaget. Frågan kring hur bemanning ska hanteras omhändertas enligt Framtiden i *Överenskommelse om preliminär process och principer för bemanning vid beslut om bildande av nya bolag och verksamhetsövergång inom Framtidenkoncernen*. Överenskommelsen är ett resultat av förhandling enligt 11 § MBL och förtydligar inriktningen som framgått även i det remitterade förslaget. Innebörden av överenskommelsen är bland annat att medarbetare som väljer att stanna kvar i befintliga bolag inte riskerar övertalighet. Bolagens eventuella kostnader för detta hanteras inom ramen för koncernens kassaflödesmål.

Familjebostäder har 12 tillsvidareanställda i Tynnered som berörs av förslaget. Bolaget ser det som nödvändigt att villkor och förmåner fastställs innan bemanningsarbetet påbörjas. Bolaget ser en risk för ökad arbetsbelastning, oklara gränsdragningar mellan olika roller i övergångsskedet och att olika arbetssätt och kultur som ska ensas kan påverka arbetsmiljön och effektivitet/leverans initialt. Bolaget anser att förändringen kräver ett starkt och tydligt ledarskap. Familjebostäder gör bedömningen att man kommer

att kunna hantera omplacering av de medarbetare som eventuellt väljer att stanna kvar i bolaget.

Utgångspunkter för Stadshus överväganden

Framtiden hemställer till kommunfullmäktige om att bilda två nya allmännyttiga bostadsbolag i syfte att uppfylla koncernens strategi för utvecklingsområden och fullmäktiges ambition om att inga områden i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Nedan redogörs utgångspunkter för Stadshus överväganden, bland annat genom beskrivning av stadens principer för ägarstyrning, fullmäktiges inriktning i budgetdokument med mera.

Principer för ägarstyrning i Göteborgs Stad

Ägarstyrningen av de kommunala bolagen utgår från kommunallagens bestämmelser. Kommunfullmäktige beslutar om bolagsordning/ägardirektiv, utser bolagens styrelser och revisorer samt tar ställning i frågor av större vikt eller av principiell karaktär. Kommunfullmäktige ska även varje år ta ställning till huruvida bolagen arbetat i enlighet med det kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna. Dessa uppgifter kan inte delegeras vilket innebär att moderbolag inte på egen hand kan ta över det ansvar/uppdrag som åvilar ett dotterbolag, ej heller ändra på styrelsens sammansättning om bedömningen är att dotterbolaget inte fullgör sitt uppdrag på rätt sätt. Mot denna bakgrund kan inte heller en vd i moderbolaget ge order till vd i dotterbolaget. Den hierarkiska beslutsordning som normalt finns i en privat bolagskoncern och som stöds av Aktiebolagslagen är inte legalt möjlig i en offentligt ägd bolagsstruktur.

Stadens riktlinjer för ägarstyrning (KF 2019-09-12 § 31) fastställer roller och ansvar mellan de olika nivåerna i bolagsstrukturen. Ägarstyrningen över stadens bolag innebär att den samlade styrningen ska genomföras enligt kommunfullmäktiges beslut. Detta förutsätts ske genom en aktiv och närvarande dialog och ett konstruktivt arbetssätt mellan de olika nivåerna i strukturen. I uppdraget att företräda ägaren ingår att tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja bolagen i genomförandet. I moderbolagens uppdrag ligger därför att löpande följa dotterbolagens verksamhet, återföra väsentlig information till ägaren och att vid behov ta initiativ till ändrad inriktning i bolagens uppdrag. Stadshus ska i rollen som aktiv ägare stödja kommunstyrelsen i dess uppdrag att fullfölja uppsiktsplikten över stadens bolag. Moderbolagen stödjer i sin tur Stadshus genom att själva löpande följa dotterbolagen.

Kommunfullmäktige kan, genom beslut om ägardirektiv, välja att ge ett moderbolag ett större ansvar och mandat för dotterbolagens verksamhetsbeslut och styrning av dotterbolagen än vad roll- och ansvarsfördelningen i stadens riktlinjer beskriver.⁵ Förvaltnings AB Framtiden ska enligt sitt ägardirektiv ansvara för och besluta om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. Uppdraget att svara för och besluta om nyproduktion ställer krav på finansiell styrning och samordning av koncernen där flertalet parametrar behöver balanseras för att koncernen som helhet ska bibehålla långsiktigt god soliditet och

⁵ Till exempel har Göteborgs Energi AB ett större ansvar mot bakgrund av behovet att samordna de olika verksamheterna inom energikoncernen.

stabilitet. Ur ett ägarstyrningsperspektiv har kommunfullmäktige därmed gett moderbolaget Framtiden ett större ansvar för styrning av dotterbolagen, i vart fall med avseende på den finansiella styrningen, än vad roll- och ansvarsfördelningen i Göteborgs Stads riktlinjer generellt beskriver. Det ”självständiga” ansvaret dotterbolagen förväntas ta i genomförandet av sitt uppdrag är således i vissa situationer underordnat moderbolagets styrning.

Inriktning i kommunfullmäktiges Budget

I Budget 2021⁶ konstaterar fullmäktige att klyftorna och utanförskapet i vårt samhälle kommer under många år framöver att vara den största utmaningen i Göteborg. Att bryta utanförskapet är inte en fråga för enskilda bostadsbolag eller nämnder utan det är en fråga för hela Göteborgssamhället. Alla stadens verksamheter ska genomsyras av denna utmaning. Kommunstyrelsen ska under kommande år ha ett stärkt fokus på stadens ”utsatta” och ”särskilt utsatta områden” med ambitionen att dessa områden ska vara avförda från polisens lista år 2025. Styrelsen i AB Framtiden beslutade under 2020 om en strategi som möjliggör att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar och tar nu omfattande steg för att bryta segregation och öka jämlikheten samt tryggheten i Göteborg. Framtidens strategi för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden är betydelsefull i det fortsatta arbetet att nå stadens ambition och mål att inte ha några särskilt utsatta områden. Fullmäktige ger därför Framtiden med dess dotterbolag i uppdrag att arbeta aktivt med strategin i syfte att få bort utsatta områden från polisens lista senast 2025.

Av Budgeten framgår även att staden äger ett stort antal bolag och att ägandet i slutändan innebär ett risktagande för göteborgarna samt flyttar fokus från stadens välfärdsverksamheter. Enligt fullmäktige ska verksamhet drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning.

I Budget 2020 anges att nämnder och styrelser behöver se över arbetsorganisation, bemanning och i större grad nyttja teknisk utveckling genom ökad digitalisering för att klara både kvalitet och kompetensförsörjning i välfärden. Mot bakgrund av stadens ekonomiska läge behöver både personalkostnadsökningen dämpas och den totala personalvolymen, enligt arbetad tid, minska under mandatperioden. Detta behöver ske utöver ordinarie personalomsättning och naturliga avgångar. Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.⁷

Framtidens ägardirektiv

Enligt ägardirektivet ska Framtiden genom ett medvetet och aktivt agerande stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Ett långsiktigt hållbart förhållningssätt ska vara vägledande vid bolagets fullgörande av sitt uppdrag. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering samt tillgodose

⁶ Kommunfullmäktige 2020-11-05 § 5

⁷ Kommunfullmäktige 2019-11-13 § 4

de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. I samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar ska Framtiden bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg, stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.⁸

Principer för tillsättning av styrelseledamöter

I samband med översynen av stadens bolagsstruktur (2011–2014) diskuterades principer för tillsättning av ledamöter i bolagsstyrelser. Ett viktigt inslag i diskussionen var den förhärskande uppfattningen om de verkställande direktörernas starka maktposition. Att stärka det politiska inflytandet, snarare än att avveckla politiska uppdrag, bedömdes som en viktig del i översynen.

Huvudprincipen vid tillsättning av styrelser är att ledamöterna ska utgöras av personer med partipolitisk beteckning. Inom bolagskoncernen finns exempel på förekomst av icke-politiska styrelser, något som också diskuterades under bolagsöversynen. Ifråga om icke-politiska styrelser var den gemensamma uppfattningen att bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll kan bli föremål för rekrytering av styrelser med annan kompetens. Icke politiska styrelser förekommer i viss utsträckning inom bolagskoncernen men då främst i bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll.⁹

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska moderbolag bereda förslag till kommunfullmäktige att godkänna ledamöter utan partipolitisk beteckning i dotterbolag.

Sammanfattande bedömning

Framtiden har beslutat om en Strategi för utvecklingsområden 2020–2030 som syftar till att nå fullmäktiges ambition om att ingen del av staden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Den principiella frågan som Framtiden hemställer till fullmäktige om, och som Stadshus ska yttra sig över, gäller bildande av två nya allmännyttiga bostadsbolag, inte strategin i sig.

Inledningsvis vill Stadshus framhålla att Framtidenkoncernens planerade satsningar i stadens särskilt utsatta områden inom ramen för strategin ligger väl i linje med inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget och bolagets ägardirektiv. Om man lyckas göra rätt insatser i samverkan med staden och andra långsiktiga och seriösa aktörer, och dessutom skala upp de insatser som visar sig vara verkningsfulla, skapas förutsättningar för att uppnå de önskade effekterna i form av ökad social delaktighet, tillit och framtidstro, förstärkt socialt kapital, förbättrad hälsa och trygga relationer, ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader. Genom att bidra till en mer jämlik och mindre segregerad stad axlar Framtiden uppdraget att genom ett medvetet och aktivt agerande stärka bostadsmarknaden i Göteborg, stadens roll som regioncentrum och utveckling i övrigt.

I rollen som koncernmoderbolag ska Stadshus yttra sig över frågor som bolag inom koncernen hemställer till kommunfullmäktige. När det gäller Framtidens hemställan om att bilda bolag vill Stadshus göra kommunfullmäktige uppmärksam på följande:

⁸ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden, KF 2020-05-14 § 15

⁹ Undantag återfinns inom Göteborgs Energikoncernen mot bakgrund av att dotterbolagen är underordnade moderbolagets styrning i högre utsträckning bland annat i syfte att hålla samman och optimera det totala energisystemet.

- Framtidens hemställan om att bilda nya bolag och, som en konsekvens av detta öka koncernens totala personalvolym och administrativa kostnader, inte harmonierar med fullmäktiges inriktningar i budget 2020 och 2021.

Huruvida förslaget kommer leda till en ändamålsenlig bostadskoncern med en effektiv och resultatinriktad organisation är svårt att uttala sig om i dagsläget enligt Stadshus bedömning. Framtiden menar att den starka lokala närvaron i utvecklingsområdena, genom ett lokalt bolag, kommer att leda till ökad träffsäkerhet i insatser och därför ett effektivt resursutnyttjande i förhållande till uppdrag och måluppfyllelse. Påståendet går att problematisera enligt Stadshus uppfattning. Framtidenkoncernen har erfarenheter av både Gårdstensbostäder och Hjällbobostaden, två bolag som bildades i liknande syfte men där utfallet blev olika. Efter elva år som utvecklingsbolag visade sig att Hjällbobostaden fortfarande var beroende av koncernbidrag från övriga bostadsbolag inom koncernen, vilket Gårdstensbostäder inte längre var. Dessutom var nöjdheten bland Hjällbobostadens hyresgäster lägre än nöjdheten hos Gårdstensbostäders hyresgäster. Resultatet blev att Hjällbobostadens fusionerades in i Poseidon. Andra argument för att överlåta bolaget till Poseidon var att minska sårbarheten i organisationen och att ge bolaget tillgång till ökad kompetens inom ett antal områden. Tyvärr saknas en analys som förklarar *varför* Hjällbobostaden inte lyckades få ekonomi i balans, trots en stark lokal närvaro och samma princip för styrelsesammansättning som i Gårdsten.

Framtiden uppger att bildandet av nya bolag i två av koncernens utvecklingsområden innebär samma omfång på koncernens totala verksamhet och samma fördelning som idag mellan verksamhet som bedrivs i förvaltnings- respektive bolagsform. Även om Framtiden inte utökar det totala verksamhetsområdet går det ändå att fastställa att bildande av två nya verksamhetsdrivande bolag innebär en ökad styr- och uppföljningskomplexitet totalt sett i staden.

- Framtiden föreslår att styrelserna i de nya bolagen ska bestå av tjänstepersoner tillsammans med ett antal hyresgästrepresentanter och konstaterar att den övergripande politiska styrningen bibehålls genom styrelsen i moderbolaget.

Stadshus menar att förslaget inte följer den huvudprincip och praxis som Göteborgs Stad tillämpar vid tillsättning av bolagsstyrelser och som innebär att ledamöter väljs ur politiska partier för att säkerställa ett demokratiskt inflytande. Förslaget om att tillsätta icke-politiska styrelser får också konsekvenser för förutsättningar att efterleva stadens principer för ägarstyrning. Riktlinjen för ägarstyrning, som verktyg för att stärka och tydliggöra *den politiska styrningen* av bolagen, fordrar särskild uppmärksamhet i relation till tjänstemannastyrelser så att intentioner vad gäller kommunfullmäktiges ägarstyrning tas omhand. Det handlar dels om var makten ska koncentreras - hos politiker eller tjänstepersoner. Det handlar också om att renodla förutsättningar för ansvarsutkrävande från underliggande nivå i beslutshierarkin. Vid förekomst av personunion mellan moder- och dotterbolag försvåras eller förhindras tillämpningen av regelverket på vissa punkter, exempelvis avseende uppsikt och ansvarsutkrävande.

- Framtidenkoncernens resultat under perioden förväntas uppgå till mellan 500 och 700 miljoner kronor årligen. Koncernens balansomslutning ökar under samma period med cirka 2 miljarder som en effekt av uppskrivningen de överlåtna fastigheterna.

Stadshus konstaterar att uppskrivningen av fastigheterna i de nybildade bolagen ger upphov till en ökad avskrivningskostnad uppgående till 54 miljoner kronor per år. Nettoeffekten efter skatt uppgår till 43 miljoner kronor årligen under fastigheternas livslängd, totalt drygt 2,1 miljarder. Detta belopp inte ingår i den summa som avsatts inom ramen för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Enligt Stadshus bedömning innebär en uppskrivning även att bolagets risknivå ökar jämfört med dagens läge, då utrymmet för att möta eventuella nedskrivningar, som en effekt av minskade marknadsvärden, minskar. Bolaget gör uppskrivningar till 50 procent av marknadsvärdet på fastigheterna och gör bedömningen att detta utrymme är tillräckligt för att möta eventuella nedgångar i marknadsvärden.

En bolagsbildning kräver insatskapital initialt, dels genom ett förvärv av bolag, dels genom en nyemission för att öka aktiekapitalet till en för verksamheten lämplig nivå. Stadshus bedömning är att ett aktiekapital på 5 miljoner kronor i vardera bolaget är en lämplig nivå. Dessutom bedöms ett aktieägartillskott på 15 miljoner kronor för att möta uppstartskostnader vara nödvändigt. Totalt beräknas 40 miljoner kronor vara nödvändigt för att starta bolagen.

En försäljning av en fastighet ger upphov till stämpelskatt. Sker försäljningen mellan bolag inom samma koncern medges uppskov med stämpelskatt. Sker en ytterligare försäljning av samma fastighet ska dock den uppskjutna stämpelskatten realiseras. Detta innebär att om berörda fastigheter ska återföras till de ursprungliga ägarna efter att åtgärderna inom ramen för strategin genomförts, eller om fastigheterna ska avyttras externt, kommer en stämpelskatt uppgående till cirka 600 miljoner att realiseras. Till följd av att det totalt handlar om betydande belopp innebär det att transaktionen i princip är irreversibel, det vill säga oåterkallelig. Sker en bolagsfusion överförs dock den uppskjutna stämpelskatten till det övertagande bolaget.

- Vid större strukturella förändringar är det viktigt att belysa för och nackdelar, risker och möjligheter med olika alternativ. Framtiden har identifierat fyra olika alternativa sätt att organisera verksamheten i utvecklingsområden för att lyckas med strategin. Analysen av de olika alternativen görs utifrån för- och nackdelar, transformeringskomplexitet, organisationskomplexitet, omstruktureringskostnad, styrningseffektivitet och förutsättningar för måluppfyllelse. Enligt Stadshus bedömning är det inte helt lätt att förstå vad kriterierna som används som utgångspunkt för analysen innefattar. Det är inte heller lätt att följa och förstå hur Framtiden har kommit fram till de olika slutsatserna. Förslaget om att ändra koncernstrukturen genom att bilda två nya bolag bedöms som mycket mer genomarbetat jämfört med de övriga alternativen, vilket försvårar möjligheten att ställa förslaget i relation till möjliga vägval.

- Framtiden har identifierat styrning som den största utmaningen i genomförandet av strategin. Ett starkt lokalt mandat och ansvarstagande är avgörande för att man ska lyckas där för de som arbetar i och styr ett utvecklingsområde behöver det området vara det viktigaste. Framtidens huvudsakliga motiv för organisationsförändringen är för det första att det bedöms väsentligt försvåra genomförandet när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka och för det andra att det bedöms väsentligt öka risken för bristande måluppfyllelse att samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden.

Utifrån bedömningar gjorda av Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget gällande organisering av lokala strategier i bolagens utvecklingsområden drar Stadshus slutsatsen att det är fullt möjligt att genomföra strategin inom ramen för nuvarande koncernstruktur. Samtliga bolag avser att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet, utöver extra åtgärder som planeras inom strategin. Bolagen bedömer också att de har möjlighet att balansera nödvändiga prioriteringar mellan utvecklingsområden och det övriga beståndet. Samtidigt visar bolagens remissvar att två av bolagen, Poseidon och Familjebostäder, menar att moderbolagets förslag ger bäst förutsättningar för att uppnå målsättningen om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025.

- Stadshus menar att det är bekymmersamt att det konstateras att styrning utgör ett hinder för att lyckas med strategin. Av underlaget framgår att störst utmaningar finns i de områden där det krävs omfattande intern samverkan mellan koncernens egna bolag. Framtidens uppger att koncernens erfarenhet är att samverkan mellan dotterbolag förutsätter ledning från moderbolaget för att fungera effektivt och ändamålsenligt.

Svagheten i ägarstyrningen uppträder först när moderbolaget och dotterbolaget gör olika tolkningar av kommunfullmäktiges beslut, om respekt saknas för varandras roller eller om tilltron brister i hur verksamheten bedrivs. Den kommunala ägarstrukturen ger inte kompletta fördelar ur ett maktperspektiv, ett moderbolag kan exempelvis inte kalla till extra bolagsstämma och välja ny styrelse eller besluta om nytt ägardirektiv, utan behöver agera indirekt via fullmäktige. Det är Stadshus bedömning att de formella ägarstyrningsverktygen finns på plats genom beslut i kommunfullmäktige, vilket enligt vår bedömning skapar goda förutsättningar för strategins genomförande. En omorganisation bedöms därför inte som nödvändig utifrån ett ägarstyrningsperspektiv.

Stadshus uppfattar att styrningsutmaningen snarare handlar om viljan och förmågan att samarbeta och dra åt samma håll. Det handlar om att olika företagskulturer behöver mötas och ensas mot varandra, att skillnader i rutiner och arbetssätt behöver överkommas, att samma prioriteringar behöver göras hos berörda bolagsstyrelser och företagsledningar för att kunna kraftsamla, att bolagen inte ska konkurrera med varandra utan tillsammans bygga upp strukturer och arbetssätt som på ett ändamålsenligt och effektivt sätt stödjer måluppfyllelsen.

Ibland kan dock det enda som hjälper vara att slå sönder befintliga strukturer för att åstadkomma förändring. Framtiden framstår som övertygad om att detta är det rätta att göra i det här fallet.

Stadshus menar att Framtidens beslutsamhet om att se till att ingen del av Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 ligger i linje med budgetens intentioner och avser, utifrån sitt ägaruppdrag, att stödja Framtiden i genomförandet. Likväl är Stadshus inte lika övertygad om att en organisationsförändring i form av bildande av två nya bolag är den enda lösningen. Främsta skälet till det är den inlåsningsseffekt som skapas genom att fastigheter byter ägare och nya organisationer byggs upp. Ett annat viktigt skäl är att utvecklingen i stadens olika områden är rörlig och har visat sig kunna gå i båda riktningar. Ett område som omnämns i dotterbolagens underlag är HisingsBacka som ett område som riskerar att hamna på listan över särskilt utsatta områden. I området finns flera av koncernens bolag verksamma. Vad händer om området blir ett särskilt utsatt område? Krävs det ett lokalt bolag för att vända utvecklingen? Eller krävs det viss form av flexibilitet inom Framtidenkoncernen för att kunna kraftsamla och skifta fokus? Bildandet av två nya bolag minskar enligt Stadshus uppfattning koncernens möjlighet att agera mer agilt. Ett stort diversifierat fastighetsbestånd ger större möjligheter att kraftsamla insatser där det behövs och när de behövs. Fler relativt små bolag skapar inlåsnings effekter samt en större riskexponering. Det finns heller inget som garanterar att alla bolag får *ett* särskilt utsatt område i framtiden.

Avslutningsvis menar Stadshus att frågan om bildande av två nya allmännyttiga bostadsbolag ytterst är en politisk fråga som ska avgöras av kommunfullmäktige. Stadshus väljer därför att lämna över sitt yttrande utan eget ställningstagande.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

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

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

Tjänstgörande suppleanter

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

Suppleanter

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

Arbetsstagarrepresentanter

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

Ej Närvarande:

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

Övriga

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

Underskrifter**Sekreterare**

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Kjell Björkqvist

Justerande

Roger Höög

§ 18

Styrning och organisation i utvecklingsområden

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

Beslut

Styrelsen beslutar:

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

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

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

Protokollsanteckning ärende 18 Demokraterna.

Dnr 2020-0253

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrelsehandling nr. 18

Datum: 2020-12-15

Diarienummer: 2020-0253

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-731 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Styrning och organisation utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att bilda ett nytt dotterbolag, Biskopsbostäder (org. Nr 559282-8650), som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Biskopsgården.
2. Att bilda ett nytt dotterbolag, Frölundabostäder (org. Nr 559282-8684), som från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder övertar Framtidenkoncernens fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg.
3. Att godkänna förslag till ägardirektiv och bolagsordning för Biskopsbostäder och Frölundabostäder.
4. Att nominera Terje Johansson, Lars Just och Lena Molund Tunborn som ledamöter i styrelse för Biskopsbostäder samt Terje Johansson, Lars Just, Lena Molund Tunborn och Ulf Berglund som ledamöter i styrelse för Frölundabostäder.
5. Att:
 - a. utöka aktiekapitalen i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag.
 - b. lämna ett aktieägartillskott från Förvaltnings AB Framtiden till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor samt
 - c. kapitalisera Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom underprisöverlåtelser av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag, och där utelämnande av kompensation är ett avsteg från *”Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar”*.
 - d. kapitalisera Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.
6. Att översända förslagen i punkterna 1-5 till Göteborgs Stadshus AB för yttrande samt för vidarebefordran till kommunfullmäktige för ställningstagande.
7. Att uppdra åt Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder att förbereda för att vid den tidpunkt som Förvaltnings AB Framtiden beslutar överföra berörda fastigheter till Biskopsbostäder och Frölundabostäder.
8. Att i övrigt ställa sig bakom förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Sammanfattning

Utifrån kommunfullmäktiges ambition att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 har Framtidenkoncernen beslutat om en strategi för hur koncernen ska arbeta så att målet kan nås. Strategin innebär att koncernens utvecklingsområden - som motsvarar polisens särskilt utsatta områden - Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered ska flyttas från att vara ett särskilt utsatt område till 2025.

Framtidenkoncernens strategi innebär att inga göteborgare ska bo i ett särskilt utsatt område. Förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar i våra utvecklingsområden. Genom satsningen på våra utvecklingsområden bidrar koncernen till en tydlig samhällsnytta och till att stärka utvecklingen av hela Göteborg.

Arbetet kräver stora insatser med fokus på verkkningsfulla åtgärder. Dessutom behövs en tydlig styrning samt omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom, utifrån tidigare erfarenheter, om vilka insatser som behövs och kan till det addera kraft och innovation. Koncernen har också reserverat de ekonomiska resurserna som krävs för att genomföra strategin.

Mot denna bakgrund har koncernen identifierat styrning som den största utmaningen.

Gårdstensbostäder är det enda bolag i koncernen som hittills har lyckats med att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Gårdstensbostäder utmärker sig också styrningsmässigt genom att vara ett eget lokalt bostadsbolag i området som enbart har fokus på just utvecklingen i Gårdsten. Med beaktande av detta och utifrån kommunfullmäktiges uppdrag att implementera hela eller delar av Gårdstensmodellens processer i andra utvecklingsområden har koncernen prövat om nya bolag bör bildas i något eller några utvecklingsområden. Koncernen har också prövat vilka områden som har mest behov av en organisationsförändring för att öka förutsättningarna för att flytta området bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2025.

Föreliggande ärende innehåller förslag på styrning och organisering av koncernens bostadsförvaltande bolag i det fortsatta arbetet med genomförandet av insatser i strategin för utvecklingsområden. Förslaget innebär att två bolag bildas för att bedriva koncernens verksamhet i Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg. Syftet är att öka förutsättningarna för måluppfyllelse genom en stark lokal förankring, effektivare styrning, mer ändamålsenliga insatser och ökat hyresgästinflytande i enlighet med Gårdstensmodellen.

Den organisationsförändring som föreslås leder till att arbetet i varje särskilt utsatt område kommer att ledas av ett ansvarigt bostadsbolag. Idag är ansvaret delat på två bolag i Biskopsgården och tre bolag i Tynnered/Frölunda Torg.

Förslaget innebär också att varje bostadsbolag kommer att kunna fokusera på att vända utvecklingen i ett särskilt utsatt område. Undantag görs för Poseidon som bedöms kunna prioritera två områden. Utan föreslagen organisationsförändring skulle Poseidon samtidigt behöva prioritera fyra utvecklingsområden, Bostadsbolaget skulle behöva prioritera tre områden och Familjebostäder skulle behöva prioritera två områden.

Att bilda nya bolag i två av koncernens utvecklingsområden innebär ingen utökning av koncernens totala verksamhet utan bedöms vara en mer ändamålsenlig organisering av

koncernens befintliga verksamhet. Föreslagen bolagsbildning är motiverad då den bedöms förstärka möjligheten för staden att kunna fokusera på välfärd och utveckling i stadens särskilt utsatta områden utan att öka stadens risktagande.

Föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet. Tvärtom bedöms den starka lokala närvaron i utvecklingsområdena leda till ökad träffsäkerhet i insatser och därför ett effektivt resursutnyttjande i förhållande till uppdrag och måluppfyllelse.

Sammantaget bedöms förutsättningarna för måluppfyllelse till 2025 öka väsentligt med föreslagen bolagsstruktur.

Förslaget innehåller frågor som är av principiell beskaffenhet och ärendet hemställs därför till och kräver kommunfullmäktiges ställningstagande för att kunna genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genomförande av strategin för utvecklingsområden kräver omfattande resurser för att lyckas. Koncernens bedömning är att den beslutade beredskapen för en ekonomisk resurssättning om ca 11 miljarder kronor för strategin är affärsmässigt motiverad för att den kan nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag. De 11 miljarderna används för satsningar i koncernens utvecklingsområden. Satsningen ryms inom koncernens strategi avseende soliditet och belåningsgrad samt mål i ägardirektivet avseende direktavkastning.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget till styrning och organisation utvecklingsområden bedöms vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande. Förslaget till styrning och organisation utvecklingsområden bedöms väsentligt öka möjligheterna att genomföra Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 och därmed nå målet om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Förslaget bidrar därmed till att stödja affärsmässigheten i strategin för utvecklingsområden.

Beräkningar påvisar att de nybildade bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar både gällande resultat/kassaflöden och soliditet/belåningsgrad. Under de år som bolagen genomför stora extra satsningar för att genomföra strategin för utvecklingsområden beräknas bolagen ha kortsiktigt negativa resultat och kassaflöde före nyproduktion. Effekten beror på den prioritering av utvecklingsområden som koncernen genomför. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet.

Bolaget visar också fortfarande en låg belåningsgrad och en hög justerad soliditet samt att behov av koncernbidrag inte bedöms finnas.

Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka de tre förvaltande bolagens stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Koncernen påverkas av en engångseffekt avseende transaktions- och uppstartskostnader på uppskattningsvis omkring 30 mnkr.

I övrigt påverkas koncernen av uppskrivningar på fastigheterna för att kapitalisera de nya bolagen. Uppskrivningen uppgår till cirka 2 700 mnkr, vilket höjer det bokförda värdet på fastigheterna och därmed det egna kapitalet (2 100 mnkr) samt synliggör en latent skatt på uppskrivningen (600 mnkr). Avskrivning görs på uppskrivningen med 2 procent årligen, vilket motsvarar en ökad avskrivning på 54 mnkr per år. Utöver detta tillkommer, som nämndes ovan, en uppskjuten stämpelskatt utanför balansräkningen.

Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Bedömningen är att de strategiska prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Vår bedömning är också att bolagets förslag till styrning och organisation i utvecklingsområdena väsentligt ökar möjligheten för att nå målen i strategin.

Genom förslaget fördelas ansvaret för att förflytta de särskilt utsatta områdena tydligt mellan dotterbolagen i koncernen. Det möjliggör en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen och undanröjer därmed det största hindret för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Förslaget bedöms också minska behovet av operativ koncernsamordning som går utöver ägarstyrning, vilket tydliggör ansvarsfördelningen även mellan moderbolag och dotterbolag i koncernen.

Att lyckas lyfta koncernens utvecklingsområden kräver omfattande samverkan med ett antal aktörer i staden (såsom skola, socialtjänst, planerande förvaltningar (stadsbyggnad, fastighet, park och natur, trafik), arbetsmarknad och vuxenutbildning, privata fastighetsägare, statliga myndigheter (såsom polis, skattemyndighet, försäkringskassa), civilsamhälle, lokalt näringsliv samt hyresgästföreningar. Denna omfattande samverkan kring områdesutveckling ställer mycket stora krav på Framtidenkoncernens förmåga att vara en starkt lokalt förankrad aktör som förmår hitta vägar framåt tillsammans med andra. Dagens organisation i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär att koncernens förmåga försämras genom att det utöver den externa samverkan också krävs en omfattande intern samverkan mellan koncernens egna bolag. Att två eller tre bostadsförvaltande bolag parallellt ska utföra samma verksamhet och förändringsuppdrag i samma geografiska områden utgör ett försvårande hinder för övrig samverkan och för måluppfyllelse.

Att ett starkt allmännyttigt bolag leder arbetet i varje utvecklingsområde bedöms väsentligt underlätta genomförandet av strategin i jämförelse med att två eller tre av koncernens bostadsförvaltande bolag ska bedriva arbetet i samverkan. Förslaget innebär också ökade förutsättningar för måluppfyllelse eftersom varje bostadsförvaltande bolag får möjlighet att fokusera på ett utvecklingsområde istället för flera. Undantag görs för Poseidon som bedöms ha möjlighet att fokusera på två områden då förutsättningarna i Lövgärdet bedöms mer gynnsamma än övriga områden.

En koncernstruktur med ett bostadsförvaltande bolag per utvecklingsområde bedöms kunna underlätta och stärka förutsättningarna för samarbete med externa aktörer i genomförandet av strategin och därmed få stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden.

Genom omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och väsentliga investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd i de nybildade bolagens geografiska område kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och mer blandade bostads- och upplåtelseformer.

Genom att skapa bättre förutsättningar för att utveckla samtliga utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar även i våra utvecklingsområden.

Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Ärendet har samverkats enligt 11 § MBL 2020-12-04. Samverkan har resulterat i en överenskommelse om preliminär process och principer för bemanning vid beslut om bildande av nya bolag och verksamhetsövergång inom Framtidenkoncernen.

Expedieras

Stadshus AB

Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon.

Bilagor

1. Förslag till ägardirektiv Biskopsbostäder
2. Förslag till ägardirektiv Frölundabostäder
3. Förslag till bolagsordning Biskopsbostäder
4. Förslag till bolagsordning Frölundabostäder
5. Förteckning över berörda fastigheter att överföra till Biskopsbostäder
6. Förteckning över berörda fastigheter att överföra till Frölundabostäder
7. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Bostadsbolaget 2020-10-01, nr. 8
Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen
8. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Familjebostäder 2020-10-21, nr 9.
Bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered
9. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Poseidon 2020-10-20, nr. 9
Organisation avseende "Lokala strategier för utvecklingsområden"
10. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Poseidon 2020-12-03, nr 13a.
Remissvar – Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

11. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Familjebostäder 2020-12-07, nr 9a. *Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden*
12. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Bostadsbolaget 2020-12-03, nr 8. *Remiss på förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden*
13. Riskanalys – styrning och organisation utvecklingsområden

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller förslag på styrning och organisering av koncernens bostadsförvaltande bolag i det fortsatta arbetet med genomförandet av insatser i strategin för utvecklingsområden.

Förslaget innehåller frågor som är av principiell beskaffenhet och ärendet hemställs därför till och kräver kommunfullmäktiges ställningstagande för att kunna genomföras.

Ärendets principiella beskaffenhet

Framtiden hemställer till kommunfullmäktige om ställningstagande till bildande av två nya bostadsförvaltande bolag, Biskopsbostäder och Frölundabostäder, som dotterbolag i Framtidenkoncernen.

Kommunfullmäktige ska enligt *Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning* ta ställning till ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Föreliggande ärende innehåller följande frågor av principiell beskaffenhet där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas:

- Bildande av Biskopsbostäder och Frölundabostäder.
- Utökning av aktiekapitalen i Biskopsbostäder och Frölundabostäder via nyemission till maximalt 5 mnkr per bolag.
- Aktieägartillskott från Förvaltnings AB Framtiden till Biskopsbostäder med maximalt 15 miljoner kronor och Frölundabostäder med maximalt 15 miljoner kronor samt
- kapitalisering av Biskopsbostäder och Frölundabostäder genom uppskrivning av fastigheternas värde upp till 50 procent av marknadsvärdet.
- Kapitalisering via underprisöverlåtelse av fastigheter där kompensation via koncernbidrag inte lämnas till säljande bolag från köpande bolag, och där utelämnande av kompensationen är ett avsteg från "*Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar*".

Ärendet innehåller också nedanstående punkter som kommunfullmäktige i linje med vad som framgår av stadens riktlinjer för ägarstyrning ska besluta om:

- Ägardirektiv för Biskopsbostäder och Frölundabostäder
- Bolagsordning för Biskopsbostäder och Frölundabostäder
- Utse styrelseledamöter till Biskopsbostäder och Frölundabostäder

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030*. Styrelsen beslutade i samband med strategin också:

- Att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur.
- Att ge Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive

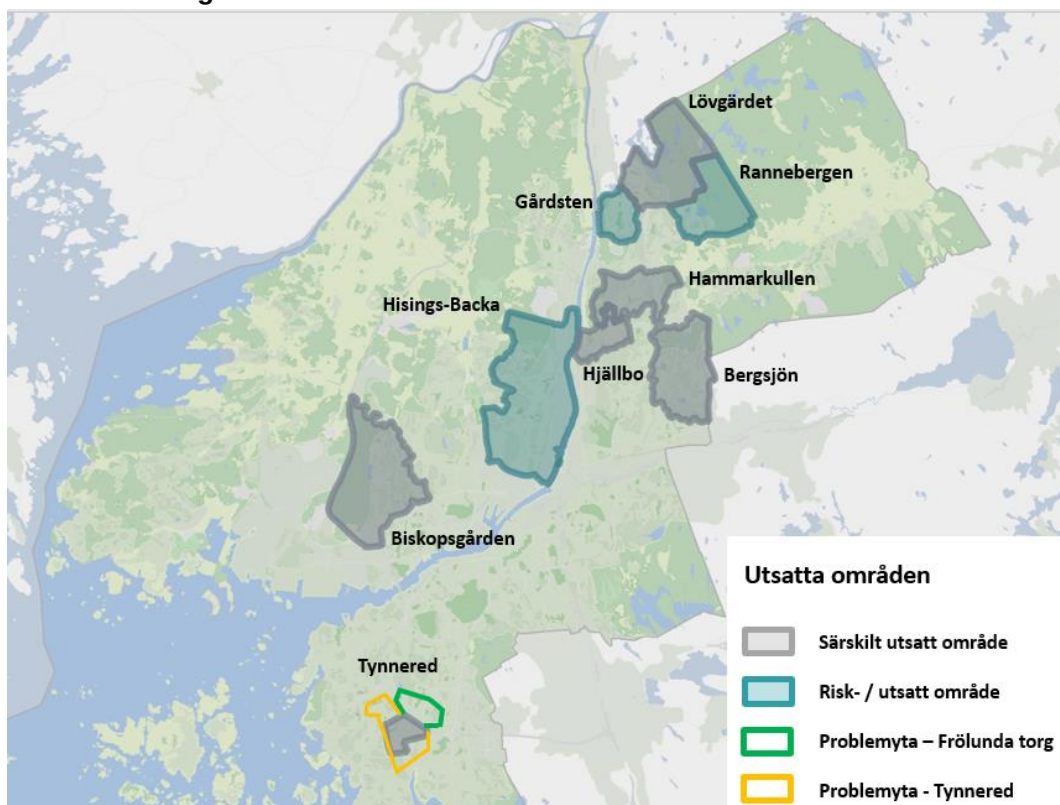
utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

- Att förbereda koncernen för en eventuell utökning av antalet dotterbolag.

I tidplanen för strategins genomförande beslutade styrelsen också att under november/december 2020 vid behov fatta beslut om eventuella förändringar i styrning och/eller organisation.

Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har under oktober 2020 inkommit med bedömningar av fortsatt lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolagen är fastighetsägare. Förvaltnings AB Framtiden har beaktat de inkomna bedömningarna tillsammans med andra parametrar i den sammanvägda bedömningen av framtida styrning och organisering av områdena.

Våra utvecklingsområden = särskilt utsatta områden



Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten räknas som ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen som utsatta områden.

Polisen pratar också om vad de kallar för problemytor. Problemytorna är den geografiska yta inom de utsatta områdena där polisen upplever det vara störst problem. Till skillnad

från övriga problemytor, där samtliga geografiskt ryms inom de utsatta områdena, sträcker sig problemytan för Tynnered utanför det särskilt utsatta området och gränsar till problemytan Frölunda Torg. Frölunda Torg är den enda problemyta i Göteborg som inte alls ryms inom ett utsatt område.

- Bostadsbolaget äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Bostadsbolaget äger också fastigheter i de utsatta områdena Rannebergen och HisingsBacka samt i problemytan Frölunda Torg.
- Familjebostäder äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Bergsjön och Tynnered. Familjebostäder äger också fastigheter i det utsatta området Hisings-Backa.
- Poseidon äger fastigheter i de särskilt utsatta områdena Biskopsgården, Hjällbo och Lövgärdet. Poseidon äger också fastigheter i det utsatta området Hisings-Backa samt i problemytan Frölunda Torg.

Ovan innebär att i de särskilt utsatta områdena har koncernen en fastighetsägare i Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet, två fastighetsägare i Biskopsgården och tre fastighetsägare i Tynnered om man även räknar med problemytan Frölunda Torg.

Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020 - 2030

Det övergripande målet med strategin är att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Det innebär att Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt ska inget annat område flyttas upp.

Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar även i våra utvecklingsområden. Genom satsningen på våra utvecklingsområden bidrar koncernen också till en tydlig samhällsnytta och till att stärka utveckling av hela Göteborg.

Arbetet kräver stora insatser med fokus på verkningsfulla åtgärder. Dessutom behövs en tydlig styrning samt omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom, utifrån tidigare erfarenheter, om vilka insatser som behövs och kan till det addera kraft och innovation. En viktig del är att vi reserverat de ekonomiska resurserna som krävs för att genomföra strategin.

För att nå målet har två strategier identifierats. Superförvaltning och Framtidens stadsutveckling.

Superförvaltning 2020 - 2025

Superförvaltning är ett antal insatser inom förvaltning med extra högt fokus på närvaro och trygghet.

*Med **raka ryggar** orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med **varma hjärtan** arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.*

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

- Trygghetssäkrade fastigheter

- Lokal närvaro 7 dagar/vecka
- Trygghetsdialoger
- Trygghetsvårdar
- Nolltolerans mot kriminell verksamhet
- Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter
- 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter
- Sophantering utan nedskräpning

Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030

*Arbetet ska göras med **mod, innovation och investeringar**. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.*

Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

- 7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering
- Sveriges lägsta nyproduktionskostnader (mätt mot jämförbara marknader)
- Erbjudande om utbildning
- Social investeringsfond för framtidsgenerationen
- Jobblyft
- Spjutspetssatsning

För att genomföra strategin för utvecklingsområden behövs en kultur som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en organisation som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla samt en ekonomi som ger oss verktyg att åstadkomma resultat på riktigt.

Framtidenkoncernen har beredskap att avsätta 11 miljarder kronor för arbetet med strategin under perioden 2020 – 2030. Av dem är 7,5 miljarder kronor reserverade för investeringar i nyproduktion och renoveringar i våra utvecklingsområden. Resterande 3,5 miljarder kronor avsätts för ökat drift och underhåll fram till 2030.

Styrning är vår största utmaning

Uppdraget att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 är omfattande och svårt. Att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning. Det är bolagets bedömning att koncernen har kapacitet att driva ett sådant arbete men också att det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare goda insatser och samtidigt addera mer kraft och innovation. De ekonomiska prioriteringar som krävs har koncernen också möjlighet att göra. Mot den bakgrunden har koncernen i samband med beslut om Strategi för utvecklingsområden 2020-2030 identifierat styrning som den största utmaningen i genomförandet av strategin.

Organisation - Strategi för utvecklingsområden

I strategi för utvecklingsområden 2020-2030 framgår att en svårighet i genomförandet av strategin är att koncernen behöver kunna göra övergripande prioriteringar och allokera

resurser samtidigt som strategin måste anpassas och formas lokalt. Det är väsentligt med ett starkt lokalt mandat och ansvarstagande. För de som arbetar i och styr ett utvecklingsområde behöver det området vara det viktigaste. För att kombinera styrkan i den samlade koncernen med kraften i det lokala engagemanget krävs ett välfungerande samarbete och en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen.

Det framgår också att en annan svårighet är att styrningen av arbetet med strategin för utvecklingsområden kommer att ställa mycket stora krav på ledarskap. Det är angeläget att ansvariga ledare på alla nivåer inom koncernen värderas utifrån sin förmåga att bidra till att målet i strategin för utvecklingsområden kan uppnås. Det är i vardagen och i verksamheten som förflyttningen ska göras.

En tredje svårighet är att koncernens stora förvaltande bolag behöver balansera prioriteringar mellan utvecklingsområden och områden i övriga delar av staden. Prioriteringar skulle kunna göras inom ramen för befintlig organisationsstruktur men det är vår bedömning att det alternativet behöver vägas mot alternativet att förändra organisationen.

I samband med beslut om strategi för utvecklingsområden var Framtidens bedömning att bolagsbildning i alla utvecklingsområden inte är aktuellt. Strategin pekar på att en koncernövergripande prioritering behöver göras av om bolag bör bildas i något eller några områden och vilka områden som i så fall har mest behov av en organisationsförändring.

Tidigare organisationsutredningar och förändringar

Frågor som rör Framtidenkoncernens organisation har berörts i några sammanhang de senaste tio åren. I samband med den kommunövergripande bolagsöversynen analyserades den framtida inriktningen för koncernen, vilket senare följdes av en särskild strukturöversyn.

Bolagsöversyn

Som ett resultat av den kommunövergripande bolagsöversynen som genomfördes i Göteborgs Stad under 2011-2014 beslutade kommunfullmäktige 2014-06-05 om *Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Bostäder*. Beslutet innebar tio riktade uppdrag till Framtiden och flera av uppdragen gavs att utföras i samarbete med Stadshus AB. I genomgången av den framtida inriktningen för koncernen fokuserade Stadsledningskontoret huvudsakligen på förutsättningarna för ägarstyrning och samordning inom koncernen. Delar av de iakttagelser och förslag som redovisades i översynen har koppling till föreliggande ärende om styrning och organisation av koncernens utvecklingsområden. Stadsledningskontoret hade i översynen bland annat i uppdrag att värdera möjligheten att minska antalet bolag i staden, göra ägarstyrningen effektivare och föreslå en struktur som fokuserade på de strategiska ägarfrågorna. I det perspektivet övervägdes i översynen alternativ organisering av koncernen och även en eventuell avveckling av Gårdstensbostäder som bolag. Stadsledningskontoret förordade inte någon alternativ organisering av de bostadsförvaltande dotterbolagen i översynen men i samband med beslut i fullmäktige gavs Stadshus i uppdrag att återkomma med en modell över hur dessa skulle kunna bli färre.

Stadsledningskontoret gjorde i översynen också bedömningen att det fanns förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning och fördjupat utvecklingsarbete i berörda stadsdelsområden om de allmännyttiga bostadsbolagen skulle ges ett tydligare geografiskt ansvar. Framtiden fick utifrån det i uppdrag att utreda förutsättningar för en geografisk samordning av bostadsbeståndet, som också genomfördes under kommande år.

I översynen ingick också att belysa huruvida koncernens verksamhet lika väl skulle kunna bedrivas i förvaltningsform som i bolagsform. Stadsledningskontorets bedömning var att Framtidens verksamhet även fortsatt skulle lämpa sig bäst i bolagsform.

Geografisk samordning

Bland de uppdrag som riktades till Framtiden i bolagsöversynen innebar ett av uppdragen att: *”Förvaltnings AB Framtiden i samråd med Stadshus AB ges i uppdrag att utreda för- och nackdelar med en geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd i syfte att åstadkomma effektivare förvaltningsorganisation, skapa förutsättningar för ett fördjupat utvecklingsarbete samt belysa effekterna ur ett hyresgästperspektiv.”*

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2015-02-06 att utreda två alternativa förslag till geografisk samordning.

Alternativ 1 – solitäralternativet, innefattade de fastigheter i koncernen som låg avsides i förhållande till bolagens övriga lägenhetsbestånd och berörde 19 fastigheter och 778 lägenheter. Solitäralternativet bedömdes endast få marginella konsekvenser på bolagens ekonomi och bedömdes inte heller innebära något behov av personalomflyttningar mellan bolagen.

Alternativ 2 – förvaltningsalternativet, innebar att större grupper av fastigheter med upp till ca 400 lägenheter skulle kunna lämnas över till ett systerbolag som hade ett större förvaltningsområde i anslutning. Förvaltningsalternativet omfattade även bostäderna inom solitäralternativet och innebar att 65 fastigheter och att totalt 3 023 lägenheter skulle överföras. Alternativ 2 bedömdes skapa bättre förutsättningar att vinna förvaltningsmässiga fördelar och styrelsen beslutade att uppdra åt VD att vidare utreda och förbereda koncerninterna överlåtelse av fastigheter enligt alternativ 2 för att senare under hösten 2015 återkomma med slutligt förslag till geografisk samordning samt avtalshandlingar. Påföljande höst genomfördes ett koncerngemensamt arbete med representanter från berörda dotterbolag för att förbereda transaktionerna. Totalt kom 58 fastigheter att beröras i den geografiska samordningen enligt nedanstående fördelning:

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Antal fastigheter att lämna	14	27	17	58
Värde per 31/12 2015 (mnkr)	949	1 029	898	2 876
Bokförda värden 31/12 2015 (mnkr)	338	329	371	1 038
Beräknad köpeskillning (mnkr)	268	283	340	891
Antal fastigheter att erhålla	22	16	20	58
Värde per 31/12 2015 (mnkr)	923	967	986	2 876

Beräknad köpeskilling/nytt bokfört värde (mnkr)	288	309	295	891
--	-----	-----	-----	-----

Den geografiska samordningen innebar inte någon övertalighet och ingen personalövergång mellan bolagen var aktuell då summan av omflyttningarna fördelade sig jämt mellan bolagen.

I samband med samordningen riskerade det att uppkomma en latent stämpelskatt på maximalt cirka 80 mnkr, vilket motsvarades av 4,25 procent på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet, om samtliga fastigheter skulle överlåtas som underprisöverlåtelse. Tanken var att en del fastigheter istället skulle kunna fastighetsregleras, för att på så sätt minska den latent stämpelskatten med ca 40 mnkr. Detta har dock inte visat sig vara fullt möjligt. Latent stämpelskatt har undvikits med ca 15 mnkr genom reglering.

Strukturöversyn av Framtidenkoncernen

I ovan nämnda bolagsöversyn fick Stadshus AB 2014-06-05 i uppdrag av kommunfullmäktige att återkomma med ”en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag i koncernen skulle kunna bli ytterligare färre”.

Frågan aktiverades i samband med ägardialogen mellan Stadshus och Framtiden 2017-03-20 och i den handlingsplan som upprättades efter ägardialogen fick styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att återkomma med både en skriftlig och muntlig rapportering av uppdraget som bland annat skulle innehålla styrelsens värdering av vilken koncernstruktur som är mest ändamålsenlig för att kunna svara upp mot ägarens uppdrag.

Styrelsen för Framtiden utsåg en politisk arbetsgrupp som fick i uppgift att leda översynen i nära samverkan med bolagsledningen. Tre olika alternativ för koncernstruktur analyserades, bland annat med utgångspunkt i följsamheten till gällande ägardirektiv för Framtidenkoncernen där perspektiv som effektiv ägarstyrning, samordning och effektivisering varit viktiga utgångspunkter.

Utredningens tre alternativ var *Befintlig struktur/Nuläge* (Alternativ 0), *Fusion av samtliga bolag till ett gemensamt* (Alternativ 2a) samt *Tre förvaltande regionala bolag och ett byggbolag* (Alternativ 3). I utvärderingen av vilket av alternativen som bedömdes skapa bäst förutsättningar för en optimal förvaltningsorganisation värderades följande perspektiv:

- Synergier i syfte att optimera verksamheten
- Hyresgästperspektivet
- Distriktstorlek
- Lokala och centrala funktioner
- Organisering av samverkan på lokal nivå med stadens förvaltningar och bolag
- Utvecklingsområden
- En effektiv politisk styrning

Avseende perspektivet utvecklingsområden gjordes i utredningen följande bedömning. I värderingen av alternativ 0 (befintlig struktur) bedömde man att det fanns stora svårigheter att samordna insatser i utvecklingsområdena vilket försvårade möjligheterna

för koncernsamordning tillsammans med övriga aktörer i staden. Utredningen visade också att samverkan med stadsdelsförvaltningarna försvårades i det fall flera av bolagen var representerade i en stadsdel och att kunskapsspridningen från Gårdstensbostäder varit begränsad. I värderingen av alternativ 2a (samtliga bolag fusioneras upp i moderbolaget med en särskild division för utvecklingsområden) bedömde man att det skulle förbättra förutsättningarna att samordna insatser i utvecklingsområden. Man gjorde också bedömningen att det skulle öka förutsättningarna för samordning med staden och för att ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostäder. I värderingen av alternativ 3 (dotterbolag utvecklas till tre regionala bolag och ett byggbolag) gjorde man bedömningen att det lokalt skulle kunna ge vissa förenklade samverkansmöjligheter men att det inte bedömdes förbättra förutsättningarna som helhet. Möjligheten att öka kunskapsspridningen från Gårdsten bedömdes oförändrade.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2018-05-15 att godkänna arbetsgruppens förslag till sammanfattning och överlämna den till Stadshus AB tillsammans med rapporten ”Strukturöversyn av Framtiden-koncernen 2018-05-02” utan att ta ställning för något av de alternativ som utreddes.

Styrelsen för Stadshus AB beslutade 2019-01-21 i ärendet. I svaret till kommunfullmäktige tog Stadshus utgångspunkt i Framtidens utredning om att en fusion av de bostadsförvaltande bolagen skulle svara upp mot uppdraget från fullmäktige om att ta fram en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag skulle kunna minska. Stadshus pekade i sitt svar på att en genomgripande förändring av Framtidenkoncernens koncernstruktur skulle förutsätta ett brett politiskt stöd i kommunfullmäktige. Stadshus konstaterade också att Framtiden genomfört uppdraget grundligt och väl och att det bedömdes skapa en god grund för att kunna användas i den fortsatta politiska dialogen. Stadshus styrelse överlämnade ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utan ytterligare egna synpunkter.

HjällboBostaden

HjällboBostaden bildades 1999 som ett renodlat utvecklingsbolag genom överföring av fastigheter från bolag i Framtidenkoncernen. Det långsiktiga målet var att alla Hjällbobor skulle leva ett bra liv, kunna försörja sig själva, känna trygghet och ha inflytande över sin egen vardag.

2011-05-17 beslutade Framtidens styrelse att överlåta HjällboBostaden till Poseidon efter elva år som utvecklingsbolag. Som främsta skäl till överlåtelsen angavs bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Utvecklingen av HjällboBostaden krävde fortsatt koncernbidrag för att de långsiktiga målen skulle nås. Detta, tillsammans med högre krav på affärsmässighet som ny lagstiftning innebar, föranledde att bolagets organisatoriska ställning i koncernen utreddes. Framtiden gjorde vid tillfället bedömningen att det var näst intill omöjligt att stödja ett dotterbolag ekonomiskt på det sätt som hitintills skett med HjällboBostaden. Andra argument för att överlåta bolaget till Poseidon var att minska sårbarheten i organisationen och att ge bolaget tillgång till ökad kompetens inom ett antal områden.

Således valde koncernen olika strategier för HjällboBostaden och Gårdstensbostäder som båda bildades under slutet av 1990-talet som egna utvecklingsbolag. Den positiva utveckling som skedde i Gårdsten uppnåddes inte på samma sätt i Hjällbo. I den

utredning som Framtiden genomförde inför överlåtelsen av HjällboBostaden till Poseidon¹ konstaterades att bolaget fortfarande var ett mer renodlat utvecklingsbolag i koncernen i jämförelse med Gårdstensbostäder. Vidare att bolaget var beroende av koncernbidrag från övriga bostadsföretag i koncernen, vilket Gårdstensbostäder inte var. Det gjordes också en jämförelse av resultaten i hyresgästenkäten. HjällboBostaden hade avseende Nöjd Boende Index och inflytande då ett betyg på 59 respektive 57. Jämförbara betyg hos Gårdstensbostäder var vid den tiden 65 respektive 69. Sammanfattningsvis konstaterades i utredningen inte några väsentliga faktorer eller hinder för överlåtelsen.

Styrmodell strategi för utvecklingsområden

Arbetet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kommer att styras och genomföras med flera verktyg, där förslag till en ny framtida organisering av de bostadsförvaltande bolagen är ett. Tabellen nedan sammanfattar styrmodellen.

	Koncern	Dotterbolag
STYRANDE DOKUMENT	- Strategi för utvecklingsområden - Strategi för investeringar i nyproduktion - Lokala strategier (beslut)	Lokala strategier (förslag)
LEDNING	Genomförande koncernövergripande insatser	Genomförande lokala strategier
SAMVERKAN	Koncerngemensamma råd/grupper	
UPPFÖLJNING	Fastställer styrkort/uppföljningsmodell	Rapporteringsansvar
RESURSSÄTTNING	Kassaflödesmål	Bolagsintern prioritering

Som stöd för genomförande av strategin, framförallt insatserna inom superförvaltning, har ett nytt koncerngemensamt råd ("superrådet") bildats. Rådet leds och sammankallas av moderbolaget med representation från samtliga utvecklingsområden. Syftet med rådet är att utveckla, samverka och identifiera problem i genomförandet av strategin för bästa möjliga framdrift. Rådet bereder beslutsunderlag till koncernledning i frågor som kräver koncerngemensamma beslut under styrelsenivå.

En särskild utvecklingsgrupp kommer att skapas på moderbolaget med uppdraget att genomföra, driva och samordna moderbolagets insatser i genomförandet av strategin och hantera ändamålsenliga externa kontakter för genomförandet. Utvecklingsgruppen rapporterar till Stabschef.

Mot bakgrund av att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin kommer en styrgrupp tillsättas på moderbolaget. Styrgruppen kommer utgöras

¹ Utredning avseende överlåtelse av AB Hjällbobostaden till Bostads AB Poseidon, Åkesson Managementkonsult AB, 2011.

av VD, ekonomichef och stabschef och ha regelbundna avstämningar med företrädare för respektive utvecklingsområde. Styrgruppen kommer fokusera på utvärdering av genomförda insatser och uppnådda resultat samt framtagande av eventuella åtgärdsplaner och prioriteringar framåt. Innehåll och dokumentation från mötena kommer bland annat utgöra underlag för åiterrapportering till styrelse.

Utöver ovan tillsätts även en uppföljningsgrupp vars uppgift blir att följa upp nyckeltal, säkerställa koordinerad info till dotterbolag, identifiera avvikelser och rekommendera åtgärder. Uppföljningsgruppen tar fram underlag till och rapporterar till styrgruppen.

Strukturen bedöms ändamålsenlig för den första fasen av genomförandet av strategin för utvecklingsområden. Förändringar görs löpande vid behov för att bibehålla en ändamålsenlig styrning.

Organisatoriska förutsättningar

En bedömning av de organisatoriska förutsättningarna har gjorts, bland annat med utgångspunkt från de slutsatser som kan dras från Gårdstensbostäders arbete.

Slutsatser från Gårdstensbostäders arbete

I kommunfullmäktiges budget för 2020 fick Framtiden i uppdrag ”att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden”. Bolaget har utifrån uppdraget beaktat både egna erfarenheter från arbetet i Gårdsten och tagit del av slutsatser från aktuell forskning om Gårdstensbostäders arbete². Slutsatserna från Gårdstensbostäder ger:

- En stark fastighetsägare har varit en framgångsfaktor. Flera fastighetsägare hade sannolikt gjort det svårare att nå bra resultat på samma tid.
- Gårdstensbostäder har skapat en stark legitimitet som lokal samhällsbyggare. Genom att ha legitimitet har man också kunnat utöva kontroll.
- Företagskulturen i Gårdsten har varit en framgångsfaktor. Det har funnits en uthållighet över tid och ett engagemang som genomsyrar hela organisationen.
- Eftersom ingen aktör håller i alla nycklar gäller det att få alla goda krafter att dra åt samma håll. I praktiken fungerar det bäst om någon tar på sig ledartröjan och driver på, någon som uppfattas som trovärdig och som är stark nog att sätta makt bakom orden.
- Samordning är svårt. Gårdstensbostäder har tagit kommando över samverkansprojekten istället för att arbeta i plattare nätverksformer.
- Gårdstensbostäder har varit skickliga i att kombinera affärs- och samhällsnytta.

Gårdstensbostäders företagskultur som framgångsfaktor

Gårdstensbostäder har sedan starten arbetat med den egna företagskulturen. Bolaget pekar självt på betydelsen av att man fick starta processen med en personalstyrka som delade vision och värdegrund och man har haft ett aktivt pågående arbete med utveckling av teamet. De menar att man har byggt en stark konstellation som kunnat arbeta åt samma håll och även ha en uthållighet när det är tufft – man litar på varandra och blir modiga

² Hans Lind, Professor i fastighetsekonomi Stockholms utvärderingar av Gårdsten 2008, 2014 och 2020; *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage*, Peter Esassisson, Timbro förlag 2019 och samtal med Tapio Salonen, professor i socialt arbete på Malmö Universitet oktober 2020.

tillsammans. Gårdstensbostäder har haft låg personalomsättning och flera av de anställda har även personlig förankring i området. Alla anställda har ett relationsbyggande ansvar och man pekar på att engagemanget både måste synas och märkas i det praktiska. Det gemensamma förhållningsättet i Gårdstensbostäder har i mångt och mycket handlat om att man sett sig som byggare och utvecklare av lokalsamhället snarare än som en traditionell fastighetsförvaltare. Bedömningen är att företagskulturen och den personella stabiliteten i bolaget troligtvis har spelat roll för både långsiktighet och uthållighet men även det tillitsskapande arbetet i relation till de boende i området.

Dotterbolagens bedömningar

De bostadsförvaltande dotterbolagen har i enlighet med uppdrag från koncernstyrelsen inkommit till moderbolaget med bedömningar av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har styrelsebehandlat sina bedömningar i respektive styrelse under oktober 2020. Bolagens bedömningar varierar mellan de olika utvecklingsområdena och mellan bolagen. Risker med dagens organisation i de utvecklingsområden där koncernen har flera dotterbolag idag och möjligheter med en annan organisering lyfts fram av Poseidon och Familjebostäder, medan Bostadsbolaget ser fördelar med dagens organisation och enbart risker med ytterligare bolagsbildningar. Tabellen nedan sammanfattar bolagens bedömningar för respektive område.

Område	Bedömning av organisation
Biskops- gården	- Poseidon ser en risk med att flera av koncernens bolag är aktörer i området, och bedömer att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att målet ska nås. Poseidon bedömer det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet. - Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar). Bolaget bedömer att ytterligare bolagsbildningar ger nackdelar och risker såsom skattemässiga inlåsnings effekter, onödiga administrativa kostnader och tidsförskjutningar för genomförande av insatser inom superförvaltning.
Hjällbo	Poseidon bedömer sig utifrån redan genomförda organisatoriska förändringar ha förutsättningar för att nå strategins mål i Hjällbo. Pekar på samordningsvinster tillsammans med Lövgärdet.
Lövgärdet	Poseidon bedömer sig utifrån redan genomförda organisatoriska förändringar ha förutsättningar för att nå strategins mål i Lövgärdet. Pekar på samordningsvinster tillsammans med Hjällbo samt sedan tidigare etablerat samarbete med Victoria Park.
Frölunda Torg/ Tynnered	- Poseidon pekar på risker med att flera av koncernens bolag är aktörer i området. Poseidon bedömer det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet. - Familjebostäders bedömning är att en samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Bolaget ser att olika former för detta samarbete kan övervägas. - Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar) och ser enbart risker med ytterligare bolagsbildningar.
Bergsjön	Familjebostäder pekar på den ledande roll som bolaget som ensam representant för allmännyttan redan har i området och att man är engagerad i flera samarbeten med externa aktörer. Bedömningen är att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, är lämplig organisering för att genomföra strategin.
Hammar- kullen	Bostadsbolaget pekar på fördelen av att vara ensam ägare i området. Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar) och ser enbart risker med ytterligare bolagsbildningar.

Områdesförutsättningar ekonomi, storlek med mera

Nedanstående tabell innehåller fakta och nyckeltal per område som också beaktas i bedömningen av lämplig organisation för områdena. Som framgår av tabellen finns betydande skillnader mellan koncernens utvecklingsområden. Det gäller exempelvis storlek mätt i antal lägenheter och ekonomiska förutsättningar i värde och kassaflöde.

Två av utvecklingsområdena skiljer ut sig som betydligt större och med bättre ekonomiska förutsättningar, nämligen Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg med vardera närmare 6 000 lägenheter. Lövgärdet skiljer ut som det minsta området och Hammarkullen skiljer ut sig som det område som har svagast ekonomiska förutsättningar i form av mycket lågt kassaflöde.

	Folk- mängd	Förvärvs- frekvens 2018 Gbg 78,8%	Skolresultat 2019/20 Gbg 18/19 – 67,2%	Andel HR Gbg 53,6%	Andel allmän- nytta av HR	Antal LGH Framtiden 2019	Avkastnings- värde, mnkr 2019	Kassaflöde euh (före ibb/finans) mnkr 2019	Antal bolag
BERGSJÖN	17 894	59%	1: 51% 2: 54%	84%	46%	2 741	1 845	39	2 (inkl GbgLok)
BISKOPS- GÅRDEN	30 319	68%	1: 44% 2: 46% 3: 47% 4: 87%	71%	62%	5 819	4 855	116	3 (inkl GbgLok)
HAMMAR- KULLEN	8 241	57%	1: 47%	81%	94%	2 231	1 328	2	2 (inkl GbgLok)
HJÄLLBO	7 747	61%	1: 37% 2: 37%	91%	99%	2 289	1 574	30	2 (inkl GbgLok)
LÖVGÄRDET	8 094	60%	1: 52%	89%	50%	1 364	1 092	20	1
TYNNERED	11 610	71%	1: 55% 2: 59%	65%	71%	2 312	2 856	80	2
TYNNERED INKL. FRÖ.TORG	21 106	68%	1: 55% 2: 59%	76%	76%	5 785	7 456	201	3

Förslag till organisation utvecklingsområden

Bedömning befintlig organisation

Föregående avsnitt har beskrivit bolagets styrmodell för genomförande och styrning av strategin för utvecklingsområden, slutsatser och framgångsfaktorer från Gårdstensbostäders arbete samt de bedömningar som dotterbolagen inkommit med avseende organisation och hur de faktiska förutsättningarna ser ut för de olika utvecklingsområdena.

Bolagets sammanvägda bedömning av förutsättningarna för att nå målet med befintlig organisation har också beaktat följande:

- Nuläge i området
- Polisens prioritering och bedömning
- Stadens prioritering
- Organisatoriska förutsättningar för styrning och prioritering

Tabellen nedan illustrerar bolagets samlade bedömning utifrån ovan punkter.

	FÖRUTSÄTTNINGAR MED BEFINTLIG ORGANISATION	
BERGSJÖN		Familjebostäder har under lång tid haft en ledande roll i Bergsjön och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Familjebostäder i befintlig struktur också behöver prioritera att tydligt höja nivån på sina insatser i Tynnered bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har förutsättningar att fokusera så mycket på Bergsjön som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Bergsjön och Tynnered ska Familjebostäder även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
BISKOPSGÅRDEN		De organisatoriska förutsättningarna för styrning och prioritering bedöms inte optimala med tre förvaltande bolag (inkl. GbgLokaler) där bolagen också har flera andra särskilt utsatta områden att prioritera. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Biskopsgården kommande år. Biskopsgården är också ett prioriterat område i stadens budget. De externa förutsättningarna för måluppfyllelse är därmed förhållandevis goda i Biskopsgården. Helhetsbedömningen är dock att koncernens egen organisation idag utgör ett hinder för styrning och operativ ledning av insatserna i Biskopsgården. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
HAMMARKULLEN		Bostadsbolaget har under lång tid haft en ledande roll i Hammarkullen och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Bostadsbolaget i befintlig struktur också behöver prioritera Tynnered och Biskopsgården bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har

		förutsättningar att fokusera så mycket på Hammarkullen som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Hammarkullen, Tynnered och Biskopsgården ska Bostadsbolaget även arbeta för att Rannebergen inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
HJÄLLBO		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Hjällbo och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Poseidon i befintlig struktur också behöver prioritera Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har förutsättningar att fokusera så mycket på Hjällbo som utmaningen kräver. Poseidon ser dock samordningsvinster med det arbete bolaget bedriver i Lövgärdet. Utöver satsningarna i Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg ska Poseidon även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
LÖVGÄRDET		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Lövgärdet och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade, inte minst med Victoria Park, och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer också läget i området som att förutsättningarna att komma bort från listan som särskilt utsatt område är förhållandevis goda. Områdets närhet till Gårdsten bidrar positivt och Poseidon ser samordningsvinster med det arbete som bolaget bedriver i Hjällbo. Eftersom Poseidon i befintlig struktur också behöver prioritera Hjällbo, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har möjlighet att fokusera på Lövgärdet. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som medel med nuvarande bolagsstruktur.
TYNNERED /FRÖLUNDA TORG		Polisen bedömer läget i området som att mycket arbete kvarstår. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Tynnered/Frölunda Torg kommande år. Frölunda Torg som idag benämns som problemyta bidrar negativt till områdets status i nuläget. De organisatoriska förutsättningarna för styrning och prioritering bedöms låga med tre bostadsförvaltande bolag i området där bolagen också har flera särskilt utsatta områden att prioritera. Tynnered är det område som senast tillkom på polisens lista och koncernens bolag har inte haft någon utökad satsning i området såsom plusförvaltning och trygghetsvård sedan tidigare. Helhetsbedömningen är att koncernens egen organisation idag utgör ett hinder för styrning och operativ ledning av insatserna i Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.

Motiv till organisationsförändring

Bolagets bedömning är att en organisationsförändring bör genomföras för att förstärka styrmodellen för utvecklingsområdena och förbättra förutsättningarna till måluppfyllelse av strategi för utvecklingsområden.

De två huvudsakliga motiven för organisationsförändringen är för det första att det bedöms väsentligt försvåra genomförandet när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka och för det andra att det bedöms väsentligt öka risken för bristande måluppfyllelse att samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden.

Motiv till organisationsförändring		Kommentar
1.	Genomförandet försvåras väsentligt när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka.	• Det krävs <u>en</u> stark aktör från allmännyttan som leder arbetet i ett utvecklingsområde. • Samverkan mellan koncernens bolag är inte enkelt då bolagen har olika kulturer/arbetssätt. • När koncernen inte är <u>en</u> aktör försvåras samarbete med externa aktörer.
2.	Risken för att vi misslyckas med målet ökar väsentligt när ett bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden.	• Det är svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt. • Risk för en splittrad organisation som inte lyckas i något utvecklingsområde.

Organisationsalternativ

Bolaget har gjort en analys av möjliga alternativ för organisering av koncernens utvecklingsområden och identifierat fyra sådana. För det första A) att genomföra strategin inom ramen för befintlig bolagsstruktur med tydligt ansvar och uppföljning, för det andra B) att geografiskt samordna fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att varje bolag endast äger fastigheter i ett utvecklingsområde vardera, för det tredje C) att skapa en operativ struktur i två områden med tydligare ansvar för styrning, rapportering och uppföljning än i A alternativt D) att bilda nya bolag i två utvecklingsområden.

Tabellen nedan illustrerar de olika alternativen med dess för- och nackdelar och effekter på förutsättningarna för måluppfyllelse. Bedömningarna utgår från en femgradig skala (mycket låg, låg, medel, hög, mycket hög).

	Beskrivning av alternativ	För- och nackdelar	Transformeringskomplexitet	Organisationskomplexitet	Omstruktureringskostnad	Styrnings-effektivitet	Förutsättning för måluppfyllelse
A	Befintlig bolagsstruktur	+ Enklaste alternativet - Stort samverkansbehov - Kräver betydande förstärkt styrning/resurser från koncernen - Stor belastning för varje bolag - Otydligt ansvarsutkrävande	Låg	Hög	< 5 mnkr	Medel	Låg
B	Befintlig bolagsstruktur + geografisk samordning	+ Mindre samverkansbehov - Högre omstruktureringskostnad - Komplicerat och tidskrävande - Belastar befintliga bolag med flera utvecklingsområden - Mycket svårt att implementera	Mycket hög	Låg	10-20 mnkr	Hög	Låg
C	Befintlig bolagsstruktur + ny operativ styrningsstruktur i två områden	+ Relativt snabbt + Låg omstruktureringskostnad + Tydligare ansvar för två områden - Mycket komplicerad styrning (legalt, politiskt & operativt)	Hög	Mycket hög	< 5 mnkr	Låg	Mycket låg
D	Ny bolagsstruktur Två nya bolag	+ Tydligt ansvar för varje område + Erfarenhet från Gårdsten + Avlastar befintliga bolag - Tidskrävande - Högre omstruktureringskostnad	Mycket hög	Låg	20-30 mnkr	Mycket hög	Hög

Då koncernen har identifierat styrning som den största utmaningen har alternativ D sammantaget bedömts vara det som bäst främjar en fortsatt effektiv styrning av utvecklingsområdena. I alternativ D förändras bolagsstrukturen i koncernen genom att två nya dotterbolag bildas med ansvar för Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms i alternativ D vara höga, vilket är det bästa utfallet av de fyra organisationsalternativen.

Det alternativ som bedöms mest lämpligt om alternativ D inte skulle väljas är alternativ A. Alternativ C bedöms som olämpligt då förutsättningen för måluppfyllelse är mycket låg samtidigt som förändringsarbetet är omfattande. Både alternativ A och B bedöms ge låga förutsättningar för måluppfyllelse. Alternativ B med en geografisk samordning skulle endast uppfylla ett av motiven för en organisationsförändring. Ansvaret för områdesutvecklingen i Biskopsgården samt Tynnered/Frölunda Torg skulle tydliggöras om samtliga fastigheter i områdena flyttades till något av befintliga dotterbolag. Men en sådan förändring påverkar inte att befintliga bolag då behöver bedriva ett omfattande förändringsarbete i flera utvecklingsområden samtidigt. Alternativ B bedöms därmed inte ge sådana positiva effekter att det uppväger det arbete som skulle krävas för att genomföra en sådan geografisk samordning. De erfarenheter som koncernen har av tidigare geografisk samordning är att en sådan samordning bör motiveras av tydliga fördelar om den ska genomföras. Bolaget bedömer inte att fördelarna i detta fall är

tillräckligt stora jämfört med alternativ A. Eftersom alternativ A inte innebär några strukturella förändringar eller några större kostnader är alternativ A tydligt att föredra framför alternativ B.

Alternativ D ger en tydlig ansvarsfördelning mellan koncernens bolag. Moderbolaget kan fokusera på ägarstyrning och dotterbolagen kan i huvudsak fokusera på att operativt leda ett utvecklingsområde var. Inget utvecklingsområde har heller flera bostadsförvaltande bolag på plats, utan varje område har en tydlig ansvarstagande aktör från koncernen.

I alternativ D blir det lokala mandatet i samtliga utvecklingsområden därmed tydligt och starkt, på motsvarande sätt som i Gårdstensbostäder.

I alternativ A uppnås inte samma lokala förankring och ledningsnärvaro som i alternativ D. Alternativ A bedöms i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg också kräva betydligt mer samverkan än idag mellan berörda dotterbolag.

Att lyckas lyfta koncernens utvecklingsområden kräver omfattande samverkan med ett antal aktörer i staden såsom skola, socialtjänst, planerande förvaltningar (stadsbyggnad, fastighet, park och natur, trafik), arbetsmarknad och vuxenutbildning, privata fastighetsägare, statliga myndigheter (såsom polis, skattemyndighet, försäkringskassa), civilsamhälle, lokalt näringsliv samt hyresgästföreningar. Denna omfattande samverkan kring områdesutveckling ställer mycket stora krav på Framtidenkoncernens förmåga att vara en starkt lokalt förankrad aktör som förmår hitta vägar framåt tillsammans med andra. Dagens organisation i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär att koncernens förmåga försämras genom att det utöver den externa samverkan också krävs en omfattande intern samverkan mellan koncernens egna bolag. Att två eller tre bostadsförvaltande bolag parallellt ska utföra samma verksamhet och förändringsuppdrag i samma geografiska områden utgör ett försvårande hinder för övrig samverkan och för måluppfyllelse.

För att alternativ A ska ha förutsättningar att leda till måluppfyllelse bedöms krävas betydligt utökad styrning och resurser på moderbolag och i koncernledning. Koncernens erfarenhet är att samverkan mellan dotterbolag förutsätter ledning från moderbolaget för att fungera effektivt och ändamålsenligt. Moderbolaget bedöms i alternativ A behöva ta en tydligare sådan roll som innebär ett mer operativt ledningsansvar utöver den mer formella ägarstyrningen. Moderbolaget behöver i alternativ A tillsammans med berörda dotterbolag säkerställa samsyn kring hur arbetet ska bedrivas för att utveckla området, hur verksamheten ska utvecklas parallellt i de olika bolagen så att koncernens bolag drar åt samma håll i de dagliga operativa frågorna, hur samverkan med externa parter ska samordnas så att Framtidenkoncernen uppfattas som en lokal part istället för flera, med mera. Även med en aktiv involvering från moderbolaget och koncernledning kan dock inte behovet av stark lokal förankring ersättas av utökad central styrning, vilket innebär att alternativ A skiljer sig väsentligt från modellen som används i Gården.

Förslag till organisation utvecklingsområden

Med utgångspunkt från Gårdstensmodellen och strategi för utvecklingsområden 2020-2030 har för varje utvecklingsområde övervägts om bolagsbildning i det området ökar förutsättningarna att flytta området bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2025.

I värderingen av förslag till organisation utvecklingsområden har ett antal parametrar vägts in. Bedömningen har påverkats av fastighetsbeståndets sammansättning och skick, ekonomiska förutsättningar för ett nytt bolag, områdets geografi och läge i staden, koncernens andel av fastighetsbeståndet i området och om koncernen har ett eller flera förvaltande bolag i området idag. Av särskild vikt för övervägandet har också varit hur befintligt förvaltande bolag bedömer möjligheten att prioritera.

Ägarens inriktning

Föreliggande förslag till organisering av koncernens utvecklingsområden har beaktat utgångspunkter och gjorda iakttagelser i tidigare bolagsöversyner. Detta gäller exempelvis de överväganden som tidigare gjorts kring möjligheten att minska antalet förvaltande dotterbolag liksom att avveckla Gårdstensbostäder som bolag, samt att effektivisera ägarstyrningen i Framtidenkoncernen. De bedömningar som hittills gjorts har inte lett till någon minskning av antalet dotterbolag i koncernen och inte heller till en avveckling av Gårdstensbostäder. Tvärtom har Gårdstensmodellens processer, som bland annat innebär ett eget lokalt bolag i området, lyfts fram av kommunfullmäktige som en modell att implementera i fler utvecklingsområden. Koncernen kan också konstatera att Gårdstensbostäder är det enda bolag i koncernen som hittills har lyckats med att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden.

Hänsyn har också tagits till kommunfullmäktiges inriktning i budget för 2021 om att staden ska ha en effektiv och resultatinriktad organisation och att staden ska vara effektiv med sin personal och inte ha mer personal i administrativ tjänst än vad verksamheten behöver. Detta gäller även för bolagskoncernen i staden, som ständigt ska utvärdera sin verksamhet för att förbättra och utveckla sig mot framtidens utmaningar. I kommunfullmäktiges budget för 2020 fick samtliga nämnder och styrelser också i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden fram till 2022.

Föreliggande förslag syftar till att skapa en ändamålsenlig bostadskoncern som kan möta de stora utmaningar som finns i stadens särskilt utsatta områden. Bedömningen är därför att förslaget förbättrar koncernens möjlighet att uppfylla kommunfullmäktiges inriktning om en effektiv och resultatinriktad organisation. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden innebär en utökad lokal närvaro, vilket leder till en utökad personalvolym i stadens särskilt utsatta områden. Den totala personalvolymen bedöms långsiktigt inte påverkas av förslaget att bilda nya bolag. Nya bolag medför behov av vissa lednings- och administrationsfunktioner. En sådan utökning bedöms som marginell i förhållande till koncernens storlek och bedöms uppvägas av effektiviseringar som uppnås genom att flera bolag inte ska bedriva verksamhet med samma funktioner i samma områden.

Kommunfullmäktige pekar också på att verksamhet ska drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det

kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning. Sedan 2019 har Stadshus AB uppdraget att genomföra förberedelser för att avyttra hela eller delar av bolag. Detta uppdrag kvarstår i budgeten för 2021, i syfte att få en mer renodlad verksamhet i linje med kommunens ansvarsområden.

Med hänsyn tagen till Framtidenkoncernens kraftsamling kring utvecklingsområden och fullmäktiges styrning mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden, har dock Stadshus bedömt att det i nuläget inte är lämpligt att inleda en försäljningsutredning. Stadshus har därför beslutat att inte starta delprojekt för Framtidenkoncernen avseende hanteringen av fullmäktiges uppdrag från 2019 om att förbereda för försäljning av tillgångar. Stadshus har ännu inte tagit ställning till hur uppdraget i budgeten för 2021 ska hanteras.

Mot denna bakgrund bedöms kommunfullmäktiges inriktning inte innebära någon ambition om ett minskat verksamhetsområde för Framtidenkoncernen. Föreliggande förslag innebär dock inte heller att koncernens verksamhetsområde utökas.

Förslagets innebörd och förutsättningar

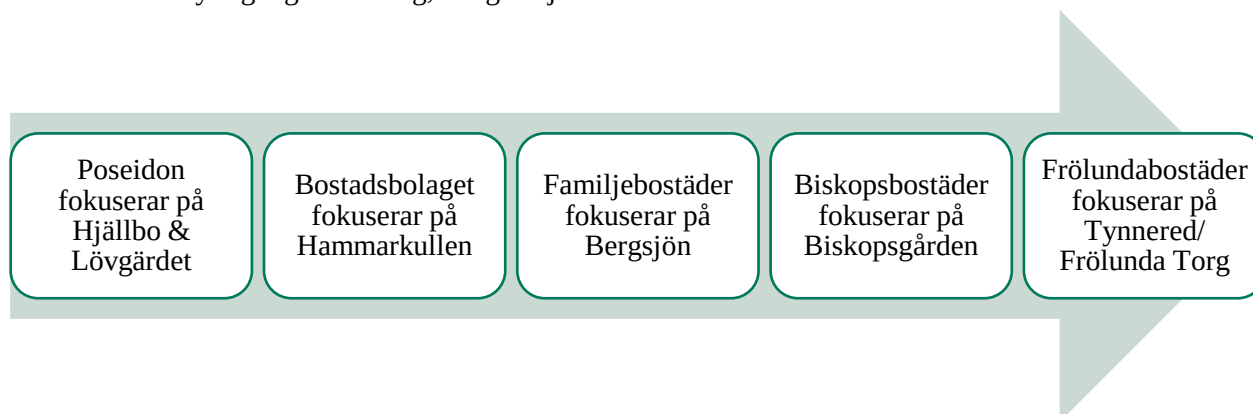
Att bilda nya bolag i två av koncernens utvecklingsområden enligt nedanstående förslag innebär samma omfång på koncernens totala verksamhet och samma fördelning som idag mellan verksamhet som bedrivs i förvaltnings- respektive bolagsform. Den övergripande politiska styrningen bibehålls genom Framtidens styrelse. Föreslagen bolagsbildning är motiverad då den bedöms förstärka möjligheten för staden att kunna fokusera på välfärd och utveckling i stadens särskilt utsatta områden utan att öka stadens risktagande.

Föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet. Tvärtom bedöms den starka lokala närvaron i utvecklingsområdena leda till ökad träffsäkerhet i insatser och därför ett effektivt resursutnyttjande i förhållande till uppdrag och måluppfyllelse.

Utifrån ovanstående bedömningar och i syfte att optimera förutsättningarna för måluppfyllelse av strategi för utvecklingsområden föreslås Framtidenkoncernens utvecklingsområden organiseras enligt följande:

1. Arbetet i varje utvecklingsområde ska ledas av ett ansvarigt dotterbolag.
2. Dotterbolag ska ha fokus på ett utvecklingsområde. Undantag görs för Poseidon som bedöms kunna prioritera två områden då förutsättningarna i Lövgärdet bedöms bättre än övriga områden.
3. Ett nytt bolag bildas för verksamheten i Biskopsgården.
4. Ett nytt bolag bildas för verksamheten i Tynnered/Frölunda Torg.

Förslaget innebär att varje bolag får tydliga ansvarsområden och att varje särskilt utsatt område har ett tydligt ägande bolag, enligt följande:



Tabellen nedan illustrerar bolagets sammanvägda bedömning av förutsättningarna för att nå målet med befintlig organisation respektive med föreslagen organisation.

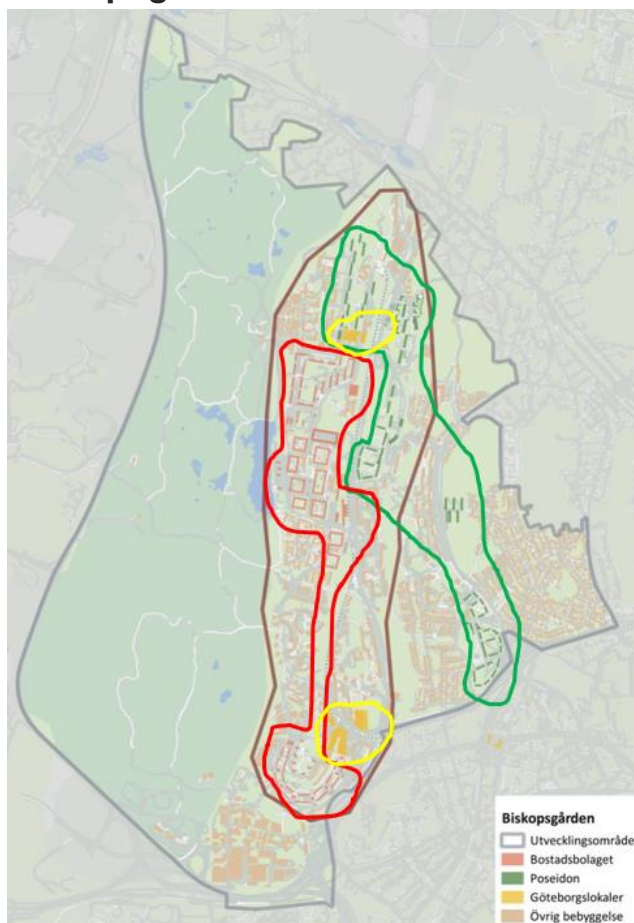
Förutsättningarna för nå målet är bedömda utifrån:

- Nuläge i området
- Polisens prioritering och bedömning
- Stadens prioritering
- Organisatoriska förutsättningar för styrning och prioritering

	FÖRUTSÄTTNINGAR MED FÖRESLAGEN ORGANISATION	
BERGSJÖN		Familjebostäder har under lång tid haft en ledande roll i Bergsjön och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Familjebostäder i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera att tydligt höja nivån på sina insatser i Tynnered bedöms det finnas bättre möjligheter för bolaget att i tillräcklig omfattning fokusera så mycket på Bergsjön som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Bergsjön ska Familjebostäder även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Bergsjön som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
BISKOPSGÅRDEN		Polisen bedömer sig ha möjlighet att prioritera Biskopsgården kommande år. Biskopsgården är också ett prioriterat område i stadens budget. De externa förutsättningarna för måluppfyllelse är därmed förhållandevis goda i Biskopsgården. Med föreslaget nytt bolag i Biskopsgården undanröjs därmed det tydligaste hindret för måluppfyllelse i Biskopsgården. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till höga med föreslagen bolagsstruktur.

HAMMARKULLEN		Bostadsbolaget har under lång tid haft en ledande roll i Hammarkullen och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Bostadsbolaget i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Tynnered och Biskopsgården bedöms det finnas bättre förutsättningar att bolaget i tillräcklig omfattning kan fokusera så mycket på Hammarkullen som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Hammarkullen ska Bostadsbolaget även arbeta för att Rannebergen inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Hammarkullen som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
HJÄLLBO		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Hjällbo och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Poseidon i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas förutsättningar att bolaget i tillräcklig omfattning kan fokusera så mycket på Hjällbo och Lövgärdet som utmaningen kräver. Poseidon ser också samordningsvinster med det arbete bolaget bedriver i Lövgärdet. Utöver satsningarna i Hjällbo och Lövgärdet ska Poseidon även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Hjällbo som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
LÖVGÄRDET		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Lövgärdet och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade, inte minst med Victoria Park, och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Områdets närhet till Gårdsten bidrar positivt och Poseidon ser samordningsvinster med det arbete som bolaget bedriver i Hjällbo. Eftersom Poseidon i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas möjlighet för bolaget att i tillräcklig omfattning fokusera på Lövgärdet. Polisen bedömer också läget i Lövgärdet som att förutsättningarna att komma bort från listan som särskilt utsatt område är förhållandevis goda. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från medel till höga med föreslagen bolagsstruktur.
TYNNERED /FRÖLUNDA TORG		Polisen bedömer läget i området som att mycket arbete kvarstår. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Tynnered/Frölunda Torg kommande år. Frölunda Torg som idag benämns som problemyta bidrar negativt till områdets status i nuläget. Helhetsbedömningen är att föreslagen organisation tar bort det största hindret för måluppfyllelse i Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till höga med föreslagen bolagsstruktur.

Biskopsgården



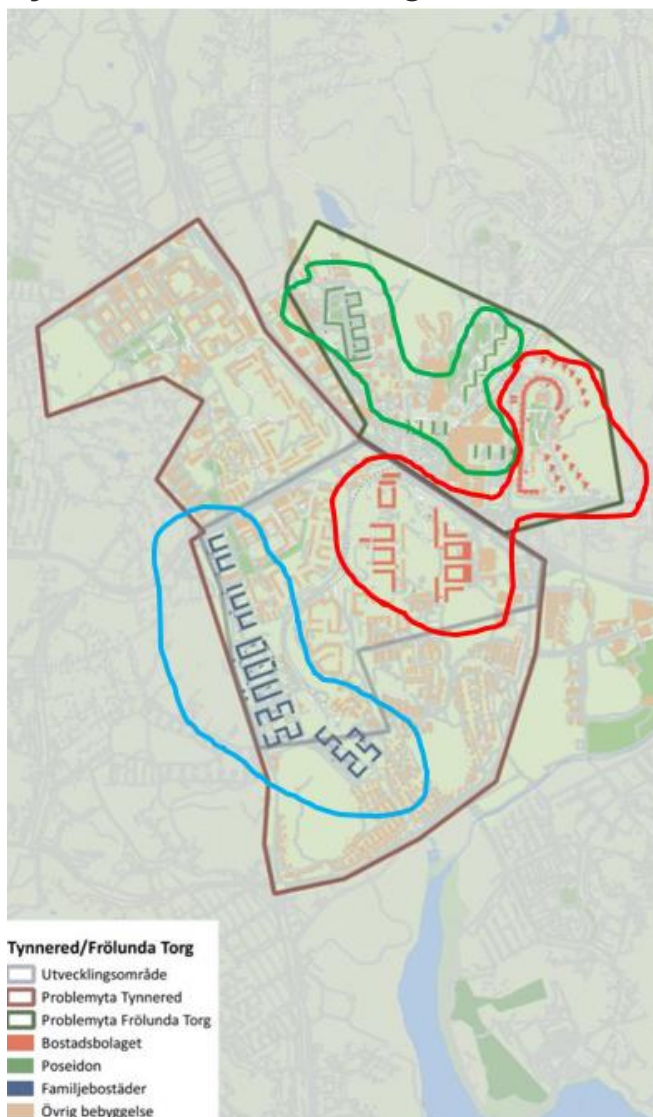
Grön yta	Poseidons bestånd
Röd yta	Bostadsbolagets bestånd
Gul yta	GöteborgsLokalers bestånd

Primärområde	701, 702, 703, 708, 709
Antal lgh	5 819
Marknadsvärde	4,9 mdkr
Kassaflöde efter underhåll före ibb/finans	115 mnkr

Biskopsgården är med sina 30 000 invånare det största av Göteborgs sex särskilt utsatta områden. Det är ett område med stor variation av boendeformer och fastighetsägare. För att lyckas med förflyttningen att inte vara ett särskilt utsatt område till 2025 är samverkan, framför allt mellan fastighetsägare, men också med staden, civilsamhället, föreningar, skola, polis och, kanske viktigast av allt, med de boende av stor vikt. Trots variationen i boendeformer är dominansen av hyresrätter med 72 procent ändå betydande. Framtidenkoncernen äger 67 procent av hyresrätterna samt områdets samtliga tre torg. Detta ger stora förutsättningar att skapa samverkan med såväl branschkollegor som stadens verksamheter och fackförvaltningar.

Biskopsgården bedöms storleksmässigt och ekonomiskt kunna bli en effektiv och ändamålsenlig organisation som är väl lämpad för att leverera på uppdraget i strategin för utvecklingsområden. Biskopsgården bedöms utifrån det lämpligt att bilda ett nytt bostadsförvaltande bolag för.

Tynnered/Frölunda Torg



Grön yta	Poseidons bestånd
Röd yta	Bostadsbolagets bestånd
Blå yta	Familjebostäders bestånd

Primärområde	518, 520, 522, 513*, 517
Antal lgh	5 785
Marknadsvärde	7,5 mdkr
Kassaflöde efter underhåll före ibb/finans	201 mnkr

** exkl. Poseidons fastigheter i Tofta
(2 st, varav en lokal, knappt 100 lgh)

Tynnered kom med på polisens lista över särskilt utsatta områden i Göteborg 2017. Området har varit problematiskt ur brottsynpunkt och haft en mycket låg socioekonomisk status sedan många år tillbaka. Familjebostäder äger och förvaltar drygt 1 700 lägenheter i Tynnered och Bostadsbolaget ca 700 lägenheter.

I anslutning till Tynnered ligger Frölunda Torg som i dagsläget inte klassas som ett särskilt utsatt område. Såväl Poseidon som Bostadsbolaget äger och förvaltar fastigheter i Frölunda Torg. Mot bakgrund av de senare års utveckling finns en risk att området läggs till polisens lista, varför särskilda insatser i området bedöms vara av stor vikt för att vända utvecklingen.

Tynnered/Frölunda Torg bedöms storleksmässigt och ekonomiskt kunna bli en effektiv och ändamålsenlig organisation som är väl lämpad för att leverera på uppdraget i strategin för utvecklingsområden. Området bedöms utifrån det lämpligt att bilda ett nytt bostadsförvaltande bolag för.

Torgens betydelse för måluppfyllelse

Erfarenheter från bland annat Gårdsten visar på betydelsen av att utveckla och förvalta stadens lokala torg väl. De lokaler som finns på torgen och den verksamhet som bedrivs spelar stor roll för att skapa levande och trygga stadsdelar. Lokalerna och verksamheterna är viktiga för ett områdes atmosfär, identitet och attraktivitet. Hur väl torgen fungerar och vilken roll det spelar i ett område kan i huvudsak delas in i tre olika kategorier. Den första handlar om vilken praktisk betydelse ett torg har, ex kommersiell service, offentlig service samt restauranger och dylikt. Den andra faktorn handlar om vilken roll torget spelar för möten mellan människor dvs det sociala livet i området. Den tredje handlar om hur människor upplever och känner för torget.³ Sedan torgen i stadens utvecklingsområden byggdes på 1960- och 1970-talet har det skett stora strukturförändringar som påverkar förutsättningarna för de lokala torgen. Valfungerande torg är fortsatt viktiga men det ställs i nuläget stora krav på att hitta nya former och koncept i både förvaltningen och förädlingen av fastigheterna.

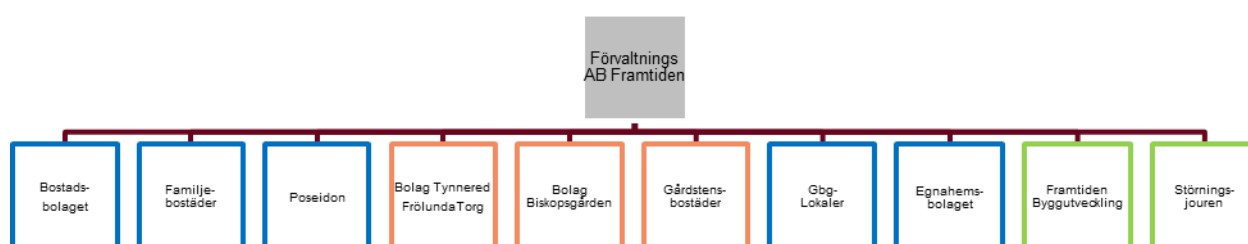
Att förvalta och utveckla torgfastigheter med såväl kommersiella som offentliga verksamheter kräver en annan kompetens än bostadsfastigheter och ett affärsmässigt förhållningssätt i relation till lokalhyresgästerna för att inte snedvrider konkurrensen. GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar de flesta torg i våra utvecklingsområden. Där GöteborgsLokaler äger fastigheterna ansvarar bolaget för uthyrningen, den tekniska förvaltningen och förädlingen av fastigheten. Därutöver externförvaltar GöteborgsLokaler ytor med annan ägare. För externförvaltade fastigheter ansvarar GöteborgsLokaler för uthyrningen av lokalerna. GöteborgsLokaler ingår sedan april 2020 i Framtidenkoncernen. Bolagets bedömning är att det finns övervägande fördelar med att ha kompetensen för lokalförvaltning fortsatt samlad i GöteborgsLokaler. De bostadsförvaltande bolagen är koncernens huvudaktör i varje område och utifrån ett styrningsperspektiv ser vi att den struktur och arbetsordning som nu finns i koncernen innebär en god rådighet och tillräckliga förutsättningar för att i linje med Framtidenskoncernens strategi för utvecklingsområden utveckla de lokala torgen. I den mån det kommer behövas så omfattande investeringar att det inte kan bäras av GöteborgsLokaler kommer det ske en bedömning från fall till fall av om organisationen behöver förändras, såsom skett gällande Hammarkulletorget som planeras överföras till Bostadsbolaget för att möjliggöra en omdaning av torget.

³ Olsson, Ohlander, Cruse Sondén (2004), Lokala torg

Förslag till koncernstruktur

Föreslagen organisation för utvecklingsområden innebär två tillkommande bostadsförvaltande bolag i en för övrigt oförändrad koncernstruktur. Koncernens ansvarsområde förändras inte.

Framtidenkoncernen kommer med föreslagen ändring bestå av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och tio dotterbolag, varav sex bostadsförvaltande bolag, ett lokalförvaltande bolag, två byggande bolag samt Störningsjouren.



Det är bolagets bedömning att antalet politiska styrelser i koncernen bör vara oförändrat. Det bedöms angeläget att i de nya bolagen implementera den modell för styrelsetillsättning som används av Gårdstensbostäder där styrelsen består av några tjänstepersoner tillsammans med ett antal hyresgästrepresentanter. Framtidens bedömning är att styrelser med hyresgästrepresentation stärker den lokala förankringen och legitimiteten och att detta positivt påverkar förutsättningarna att lyckas med uppdraget. Genom att Framtidens styrelse har det övergripande ansvaret bibehålls också den politiska förankringen, vilket gör att förslaget tillgodoser både behovet av politisk förankring och lokal förankring hos hyresgästerna. De två nya bolagen föreslås inledningsvis ledas av tjänstepersonsstyrelser för att efter ca två år övergå till en modell likt Gårdstensbostäder med styrelser bestående av hyresgäster och tjänstepersoner. Nominering av ledamöter utan partipolitisk beteckning ska i enlighet med stadens riktlinjer för ägarstyrning beredas av moderbolaget till det berörda dotterbolaget.

(I ovan illustration av koncernstrukturen är dotterbolag med politiska styrelser markerade med blått, dotterbolag med tjänstepersonstyrelser markerade med grönt och dotterbolag med hyresgäst/tjänstepersonstyrelser markerade med orange).

	Politiska styrelser	Tjänstepersonstyrelser	Hyresgäst/Tjänstepersonstyrelser
IDAG	6 bolag	2 bolag	1 bolag
1/1 2022	6 bolag	4 bolag	1 bolag
1/4 2024	6 bolag	2 bolag	3 bolag

Ekonomi

Föreslagen organisation med två nya bolag har ekonomiska konsekvenser som beaktats i arbetet med förslaget. Analysen innefattar överlåtelse av fastigheter till nya bolag, förutsättningar för de nya dotterbolagen, effekter för befintliga dotterbolag samt konsekvenser för koncernen.

Beräkningar påvisar att de nya bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar. Under de år som bolagen genomför stora extra satsningar för att genomföra strategin för utvecklingsområden beräknas bolagen ha kortsiktigt negativa resultat och kassaflöde före nyproduktion. Effekten beror på den prioritering av utvecklingsområden som koncernen genomför.

Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka de förvaltande bolagens stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget till styrning och organisation utvecklingsområden bedöms sammantaget vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande.

Överlåtelse av fastigheter

Vid överlåtelse av fastigheter inom en koncern kan bolagsskatt undvikas genom att fastigheterna avyttras som underprisöverlåtelse. Underprisöverlåtelse är ett vedertaget tillvägagångssätt vid koncerninterna omstruktureringar. En underprisöverlåtelse möjliggör en köpeskillning till fastighetens skattemässiga restvärde, vilket medför att ingen bolagsskatt utgår på försäljningen. Att överföra fastighet till skattemässigt restvärde överensstämmer med *Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar*. I enlighet med normala rutiner ska säljande bolag erhålla koncernbidrag från de nya bolagen, med skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässiga värde. De nya bolagen har inte de finansiella möjligheterna att ge koncernbidrag, utan skulle i så fall behöva erhålla koncernbidrag från de säljande bolagen. För att underlätta transaktionen bedöms det som mer effektivt att avstå från de olika koncernbidragen. Detta är ett avsteg från ovan nämnda rutin och innebär en kapitalisering som kräver ett beslut i kommunfullmäktige.

Förutsättning för att kunna genomföra en underprisöverlåtelse är att koncernbidragsrätt föreligger mellan säljare och köpare. Koncernbidragsrätt föreligger om både säljare och köpare ingår i samma koncern hela verksamhetsåret, det vill säga 1 januari till och med 31 december. Beräkningar nedan baseras på att fastighetstransaktionen sker i januari 2022 och att de nya bolagen bildas under 2021.

Stämpelskatt utgår med 4,25 procent på det högsta av köpeskillningen och taxeringsvärdet vid försäljning av en fastighet och köparen är ett aktiebolag. Om försäljning genomförs mellan bolag i samma koncern kan köparen få uppskov med stämpelskatt. Den uppskjutna stämpelskatten realiserar när/om fastigheten avyttras senare utanför koncernen alternativt vid en eventuell omstrukturering inom koncernen. Om fastigheter

har tidigare medgivna uppskov ska dessa realiseras vid en ny överlåtelse, oavsett om detta sker inom samma koncern.

Transaktionerna av fastigheterna i Biskopsgården samt Tynnered/Frölunda Torg omfattar cirka 140 legala fastigheter. Beräknat totalt uppskovsbelopp av stämpelskatt är 400-500 mnkr. Tidigare medgivet uppskovsbelopp finns inte för berörda fastigheter. Vidare utredning kommer dock genomföras gällande åtta fastigheter från den geografiska samordningen, där lagfarten ännu inte är överförd. Risken för eventuell stämpelskatt avseende de ovan nämnda fastigheterna bedöms uppgå till maximalt 10 mnkr. Vidare utredning kommer också genomföras vad gäller en fastighet som ligger i kommanditbolag i en underkoncern till Bostadsbolaget, då underprisöverlåtelser inte är möjlig att göra från kommanditbolag.

För att minska stämpelskatt kommer utredning också genomföras om möjlighet finns att istället fastighetsreglera de fastigheter som ska överlåtas.

Marknadsvärden i beräkningar nedan är baserat på värdering genomförd per 2019-12-31. Inga hänsyn tagna till några spekulativa förändringar i avkastningskrav. Ökade marknadsvärden baseras på värdehöjande investeringsåtgärder både i befintligt bestånd och nyproduktion. Möjligheten till nedskrivning begränsas i koncernens strategi för investeringar i nyproduktion och bedöms därför inte förekomma i sådan omfattning att det får någon betydande effekt.

Nya bolag

För att förenkla bildande av nya bolag i koncernen skapas bolagen genom förvärv av två lagerbolag. Lagerbolagen förvärvas enligt gängse förfaringssätt med ett aktiekapital uppgående till 25 tusen kronor. För att underlätta den formella processen har två lagerbolag reserverats för ändamålet: AB Grundstenen 167400 (org nr 559282-8650) som avses kallas Biskopsbostäder AB samt AB Grundstenen 167401 (org nr 559282-8684) som avses kallas Frölundabostäder AB. Reserveringen innebär inga förpliktelser att förvärva, utan eventuellt förvärv sker efter fullmäktiges godkännande. Bolagsnamn kommer att fastställas i samband med att förvärven genomförs. För att initialt kapitalisera bolagen avses i anslutning till förvärvet en nyemission genomföras för att utöka aktiekapitalet till maximalt 5 miljoner kronor.

Kostnader för uppstart av bolagen inklusive förberedelse av transaktionen av fastigheterna beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor per nytt bolag. Transaktionskostnader består bland annat av köp av juridiska- och skatterådgivningstjänster. Uppstartskostnader består i övrigt bland annat av implementering av ekonomi- och fastighetssystem. Bolagen kommer att belastas av ovan nämnda kostnader och därmed redovisa en förlust under 2021. Ett aktieägartillskott motsvarande förlusten behöver därför lämnas från Förvaltnings AB Framtiden för att aktiekapitalet i de nya bolagen inte ska bli förbrukat.

De nya bolagens egna kapital och soliditet utökas i samband med transaktionen av fastigheter. Kapitaliseringen görs genom uppskrivning av fastigheternas bokförda värde till 50 procent av deras marknadsvärde. Detta är möjligt eftersom köpeskillingen är fastställd till skattemässiga restvärden och det finns betydande övertvärden i de nya bolagen, det vill säga skillnad mellan marknadsvärde och de skattemässiga restvärden (bokfört värde). En uppskrivning av fastigheterna påverkar inte initialt resultaträkningen, utan påverkar enbart nivån på bundet eget kapital på balansräkningen.

Bildande av bolag i Biskopsgården

Beståndet i Biskopsgården består av 71 legala fastigheter, vilka avses överföras till det nya bolaget. Fastigheterna kommer från Poseidon (32) och Bostadsbolaget (39).

Bolaget innan extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon och Bostadsbolaget **utan några extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräknings av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent baserat på föregående års hyresjustering i enlighet med gällande principer för prognos. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå. Ingen pågående eller framtida nyproduktion finns med i beräkningen, då syftet är att visa hur bolaget ser ut i befintlig drift. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Intäkter	410	413	421	428	436	444	452
Driftskostnader	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-248
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Driftöverskott	170	169	171	174	177	180	183
Underhållskostnader	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63
Avskrivningar	-68	-67	-67	-87	-86	-86	-85
Rörelseresultat	46	44	46	28	30	32	34
Finansnetto	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Resultat efter finansnetto	33	32	33	15	18	20	22
Kassaflöde från verksamheten	170	169	171	174	177	180	183
Underhållskostnader	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63
Investering i befintligt bestånd	-53	-54	-55	-56	-57	-59	-60
Finansnetto	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	48	45	45	46	46	47	47

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde. Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

	2022	2023	2024	2025
(mnkr)	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	2 317	2 289	2 261	2 236
Omsättningstillgångar	10	10	10	10
Summa tillgångar	2 327	2 299	2 271	2 246
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	811	829	849	870
Avsättningar	202	198	194	190
Låneskulder	1 264	1 221	1 179	1 136
Övriga skulder	50	50	50	50
Summa eget kapital och skulder	2 327	2 299	2 271	2 246
<u>Nyckeltal:</u>				
Marknadsvärde (mnkr)	5 021	5 079	5 137	5 197
Övervärde (mnkr)	2 704	2 790	2 876	2 961
Belåningsgrad	25%	24%	23%	22%
Soliditet (enligt K3)	35%	36%	37%	39%
Soliditet (justerad)	59%	60%	61%	62%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (innan extra satsningar) blir ett stabilt bolag med ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde före nyproduktion över angiven tid, som inte är i behov av koncernbidrag. Bolaget visar också en låg belåningsgrad samt en hög justerad soliditet.

Bolaget efter extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon och Bostadsbolaget **inklusive extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräknings av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå.

I sammanställningen har extra satsningar inkluderats med beräkningar baserat på lokala strategier från avlämnande bolag (drifts- och underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd). Denna information är preliminär och vidare analyser och planering behöver göras i samråd med avlämnande bolag. I beräkningen har en normalisering skett från år 2026 vad gäller drift-, underhåll och investering i befintligt bestånd. I beräkningen har även pågående samt framtida bedömd nyproduktion inkluderats. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Intäkter	410	413	421	428	436	449	464	475	488	506	525	544
Driftskostnader	-220	-224	-249	-254	-259	-266	-273	-256	-262	-269	-277	-285
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13
Driftöverskott	170	169	151	153	156	162	170	197	204	215	226	236
Underhållskostnader	-56	-57	-79	-155	-149	-103	-97	-64	-66	-67	-68	-70
Avskrivningar	-68	-67	-67	-89	-92	-95	-97	-98	-102	-106	-110	-112
Rörelseresultat	46	44	5	-91	-86	-36	-23	35	37	42	48	55
Finansnetto	-12	-12	-12	-15	-18	-20	-21	-22	-24	-25	-27	-27
Resultat efter finansnetto	33	32	-7	-106	-104	-56	-44	13	13	17	21	28
Kassaflöde från verksamheten	170	169	151	153	156	162	170	197	204	215	226	236
Underhållskostnader	-56	-57	-79	-155	-149	-103	-97	-64	-66	-67	-68	-70
Investering i befintligt bestånd	-53	-54	-92	-152	-146	-100	-94	-61	-62	-63	-65	-66
Finansnetto	-12	-12	-12	-15	-18	-20	-21	-22	-24	-25	-27	-27
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	48	45	-32	-169	-158	-61	-41	50	53	59	66	74

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde.

Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

(mnkr)	2022 31-dec	2023 31-dec	2024 31-dec	2025 31-dec	2026 31-dec	2027 31-dec	2028 31-dec	2029 31-dec	2030 31-dec
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	2 487	2 656	2 775	2 810	2 918	3 105	3 293	3 478	3 508
Omsättningstillgångar	4	10	10	10	10	10	10	10	10
Summa tillgångar	2 492	2 666	2 785	2 820	2 928	3 115	3 303	3 488	3 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	715	636	596	565	579	593	610	630	655
Avsättningar	202	198	194	190	186	182	179	175	172
Låneskulder	1 531	1 782	1 945	2 015	2 113	2 289	2 464	2 632	2 641
Övriga skulder	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Summa eget kapital och skulder	2 497	2 666	2 785	2 820	2 928	3 115	3 303	3 488	3 518
Nyckeltal:									
Marknadsvärde (mnkr)	5 219	5 480	5 694	5 826	6 033	6 321	6 614	6 909	7 051
Övervärde (mnkr)	2 732	2 824	2 919	3 016	3 114	3 216	3 322	3 431	3 544
Belåningsgrad	29%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	38%	37%
Soliditet (enligt K3)	29%	24%	21%	20%	20%	19%	18%	18%	19%
Soliditet (justerad)	55%	53%	51%	51%	51%	50%	49%	49%	49%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (efter extra satsningar) blir ett bolag med ett kortsiktigt negativt resultat och kassaflöde före nyproduktion under de år som har stora extra satsningar. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet.

Bolaget visar också fortfarande en låg belåningsgrad och en hög justerad soliditet samt att behov av koncernbidrag inte bedöms finnas.

Bildande av bolag i Tynnered/Frölunda Torg

Beståndet i Tynnered/Frölunda Torg består av 70 legala fastigheter, vilka avses överföras till det nya bolaget. Fastigheterna kommer från Poseidon (23), Bostadsbolaget (33) samt Familjebostäder (14).

Bolaget innan extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder **utan några extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräknings av intäkter har årligen genomförts med 1,8% baserat på föregående års hyresjustering i enlighet med gällande principer för prognos. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå. Ingen pågående eller framtida nyproduktion finns med i beräkningen, då syftet är att visa hur bolaget ser ut i befintlig drift. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Intäkter	453	457	465	473	482	491	499
Driftskostnader	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Driftöverskott	246	247	251	255	259	264	268
Underhållskostnader	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69
Avskrivningar	-74	-75	-75	-110	-110	-110	-110
Rörelseresultat	111	109	112	80	83	86	89
Finansnetto	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17
Resultat efter finansnetto	94	92	94	63	66	69	72
Kassaflöde från verksamheten	246	247	251	255	259	264	268
Underhållskostnader	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69

<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-103	-105	-107	-109	-112	-114	-116
<i>Finansnetto</i>	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	65	62	63	63	64	65	66

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde.

Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

<i>(mnkr)</i>	2022	2023	2024	2025
	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	3 541	3 542	3 546	3 552
Omsättningstillgångar	9	9	9	9
Summa tillgångar	3 550	3 551	3 555	3 561

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	1 408	1 467	1 528	1 592
Avsättningar	343	336	330	323
Låneskulder	1 754	1 703	1 652	1 601
Övriga skulder	45	45	45	45
Summa eget kapital och skulder	3 550	3 551	3 555	3 561

Nyckeltal:

<i>Marknadsvärde (mnkr)</i>	7 778	7 889	8 003	8 120
<i>Övervärde (mnkr)</i>	4 237	4 347	4 458	4 568
<i>Belåningsgrad</i>	23%	22%	21%	20%
<i>Soliditet (enligt K3)</i>	40%	41%	43%	45%
<i>Soliditet (justerad)</i>	61%	62%	63%	64%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (innan extra satsningar) blir ett stabilt bolag med ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde före nyproduktion över angiven tid, som inte är i behov av koncernbidrag. Bolaget visar också en låg belåningsgrad samt en hög justerad soliditet.

Bolaget efter extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder **inklusive extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräknings av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå.

I sammanställningen har extra satsningar inkluderats med beräkningar baserat på lokala strategier från avlämnande bolag (drifts- och underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd). Denna information är preliminär och vidare analyser och planering behöver göras i samråd med avlämnande bolag. I beräkningen har en normalisering skett från år 2026 vad gäller drift-, underhåll och investering i befintligt bestånd. I beräkningen har även pågående samt framtida bedömd nyproduktion inkluderats. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Intäkter	453	457	484	514	535	552	561	574	601	640	666	681
Driftskostnader	-185	-189	-247	-257	-265	-272	-277	-227	-236	-246	-255	-260
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14
Driftöverskott	246	247	215	235	248	258	262	324	343	370	388	397
Underhållskostnader	-61	-62	-120	-132	-121	-123	-105	-70	-72	-73	-75	-76
Avskrivningar	-74	-75	-76	-127	-145	-148	-152	-160	-170	-177	-180	-182
Rörelseresultat	111	109	19	-24	-18	-13	4	93	101	120	133	139
Finansnetto	-17	-17	-18	-37	-38	-40	-43	-47	-51	-52	-51	-49
Resultat efter finansnetto	94	92	0	-61	-56	-53	-39	46	50	69	82	89

Kassaflöde från verksamheten	246	247	215	235	248	258	262	324	343	370	388	397
Underhållskostnader	-61	-62	-120	-132	-121	-123	-105	-70	-72	-73	-75	-76
Investering i befintligt bestånd	-103	-105	-117	-174	-163	-165	-147	-119	-121	-123	-126	-128
Finansnetto	-17	-17	-18	-37	-38	-40	-43	-47	-51	-52	-51	-49
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	65	62	-40	-108	-74	-70	-34	87	99	122	136	143

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde.

Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
(mnkr)	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	5 189	5 312	5 407	5 675	6 137	6 541	6 690	6 750	6 735
Omsättningstillgångar	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Summa tillgångar	5 198	5 321	5 416	5 684	6 146	6 550	6 699	6 759	6 744
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	1 309	1 272	1 236	1 212	1 255	1 301	1 362	1 433	1 510
Avsättningar	343	336	330	323	317	310	304	298	292
Låneskulder	3 501	3 668	3 805	4 104	4 530	4 894	4 988	4 983	4 897
Övriga skulder	45	45	45	45	45	45	45	45	45

Summa eget kapital och skulder	5 198	5 321	5 416	5 684	6 146	6 550	6 699	6 759	6 744
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Nyckeltal:

Marknadsvärde (mnkr)	9 381	9 649	9 892	10 312	10 935	11 509	11 834	12 074	12 241
Övervärde (mnkr)	4 192	4 337	4 485	4 637	4 798	4 967	5 144	5 324	5 506
Belåningsgrad	37%	38%	38%	40%	41%	43%	42%	41%	40%
Soliditet (enligt K3)	25%	24%	23%	21%	20%	20%	20%	21%	22%
Soliditet (justerad)	49%	49%	48%	47%	46%	46%	46%	47%	48%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (efter extra satsningar) blir ett bolag med ett kortsiktigt negativt resultat och kassaflöde före nyproduktion under de år som har stora extra satsningar. Påföljande år (2026 och framåt) visar ett mer positivt resultat och kassaflöde före nyproduktion, då investering och underhåll normaliserats på lägre nivåer utan extra satsningar. Om det skulle finnas behov av fortsatta extra satsningar fram till 2030 så bedöms bolagen ha möjlighet att klara dessa med avseende på belåningsgrad och soliditet.

Bolaget visar också fortfarande en låg belåningsgrad och en hög justerad soliditet samt att behov av koncernbidrag inte bedöms finnas.

Konsekvenser på förvaltningsbolagen efter fastighetstransaktionen

Beräkningar av påverkan har gjorts på 2019 års utfallsiffror (**utan extra satsningar** i särskilt utsatta områden).

Poseidon

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfall 2019	Justering Biskopsgården	Justering Tynnered/ Frölunda Torg	2019 efter justering
Intäkter	2 167	-169	-169	1 829
Driftskostnader	-886	79	65	-743
Fastighetsskatt	-49	4	4	-41
Centrala kostnader	-51	4	4	-43
Driftöverskott	1 182	-82	-97	1 003
Övriga rörelseposter	3	0	0	3
Underhållskostnader	-319	19	17	-283
Avskrivningar	-448	39	34	-375
Jämförelsestörande poster	-95	0	0	-95
Rörelseresultat	322	-24	-46	252
Finansnetto	-91	7	7	-77
Resultat efter finansnetto	231	-17	-39	175

Kassaflöde från verksamheten	1 218	-82	-97	1 039
<i>Underhållskostnader</i>	-319	19	17	-283
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-320	40	34	-246
<i>Övriga investeringar</i>	-6	0	0	-6
<i>Finansnetto</i>	-91	7	7	-77
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	482	-17	-39	427

Balansräkning

<i>(mnkr)</i>	<i>Utfall 2019</i>	<i>Justering</i>	<i>Justering</i>	<i>2019 efter</i>
	<i>31-dec</i>	<i>Biskopsgården</i>	<i>Tynnered/ Frölunda Torg</i>	<i>justering</i>
	<i>31-dec</i>	<i>31-dec</i>	<i>31-dec</i>	<i>31-dec</i>
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	13 388	-873	-911	11 605
Omsättningstillgångar	68	0	0	68
Summa tillgångar	13 457	-873	-911	11 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	4 984	-126	-132	4 725
Obeskattade reserver	76	0	0	76
Avsättningar	624	-33	-34	557
Låneskulder	7 059	-713	-745	5 601
Övriga skulder	714	0	0	714
Summa eget kapital och skulder	13 457	-873	-911	11 673

Nyckeltal:

<i>Marknadsvärde (mnkr)</i>	41 071	-2 271	-3 014	35 785
<i>Övervärde (mnkr)</i>	27 683	-1 399	-2 104	24 181
<i>Belåningsgrad</i>	17%			16%
<i>Soliditet (enligt K3)</i>	37%			40%
<i>Soliditet (justerad)</i>	66%			67%

Sammanfattning:

Poseidon blir påverkat av de båda bolagsbildningarna. Den negativa påverkan på både resultatet och kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas bli 56 mnkr.

Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte påverka Poseidons stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Bostadsbolaget

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfall 2019	Justering Biskopsgården	Justering Tynnered/ Frölunda Torg	2019 efter justering
Intäkter	1 894	-241	-155	1 498
Driftskostnader	-858	141	69	-648
Fastighetsskatt	-42	5	3	-34
Centrala kostnader	-47	7	4	-36
Driftöverskott	947	-87	-80	781
Övriga rörelseposter	4	0	0	4
Underhållskostnader	-258	37	19	-202
Avskrivningar	-293	29	14	-251
Jämförelsestörande poster	4	0	0	4
Rörelseresultat	404	-22	-47	335
Finansnetto	-81	6	4	-71
Resultat efter finansnetto	322	-16	-42	264
Kassaflöde från verksamheten	971	-87	-80	804
Underhållskostnader	-258	37	19	-202
Investering i befintligt bestånd	-308	13	27	-267
Övriga investeringar	-9	0	0	-9
Finansnetto	-81	6	4	-71
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	314	-31	-29	254

Balansräkning

(mnkr)	Utfall 2019 31-dec	Justering Biskopsgården 31-dec	Justering Tynnered/ Frölunda Torg 31-dec	2019 efter justering 31-dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	9 677	-776	-560	8 341
Omsättningstillgångar	74	0	0	74
Summa tillgångar	9 751	-776	-560	8 415

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	1 966	-113	-81	1 772
Obeskattade reserver	0	0	0	0
Avsättningar	513	-29	-21	463
Låneskulder	5 984	-635	-458	4 891
Övriga skulder	539	0	0	539
Summa eget kapital och skulder	9 001	-776	-560	7 665

Nyckeltal:

Marknadsvärde (mnkr)	34 189	-2 584	-2 471	29 134
Övervärde (mnkr)	24 512	-1 808	-1 911	20 793
Belåningsgrad	18%			17%
Soliditet (enligt K3)	22%			23%
Soliditet (justerad)	63%			63%

Sammanfattning:

Bostadsbolaget blir påverkat av de båda bolagsbildningarna. Den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 58 mnkr och på kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas det bli negativt 60 mnkr.

Försäljningen av fastigheterna till de nya bolagen bedöms inte påverka Bostadsbolagets stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Familjebostäder*Resultat- och kassaflödesräkning*

(mnkr)	Utfall 2019	Justering Tynnered/ Frölunda Torg	2019 efter justering
Intäkter	1 442	-128	1 314
Driftskostnader	-602	52	-550
Fastighetsskatt	-31	2	-28
Centrala kostnader	-42	3	-38
Driftöverskott	767	-70	697
Övriga rörelseposter	1	0	1
Underhållskostnader	-299	25	-274
Avskrivningar	-231	27	-204
Jämförelsestörande poster	-9	0	-9
Rörelseresultat	230	-18	212
Finansnetto	-61	6	-55
Resultat efter finansnetto	169	-13	157
Kassaflöde från verksamheten	791	-70	721
Underhållskostnader	-299	25	-274

Investering i befintligt bestånd	-313	42	-271
Övriga investeringar	-2	0	-2
Finansnetto	-61	6	-55
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	117	2	120

Balansräkning

(mnkr)	Utfall 31-dec	Justering Tynnered/ Frölunda Torg 31-dec	2019 e. justering 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	7 861	-782	7 080
Omsättningstillgångar	123	0	123
Summa tillgångar	7 984	-782	7 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 865	-113	1 752
Avsättningar	233	-29	204
Låneskulder	5 271	-639	4 632
Övriga skulder	555	0	555
Summa eget kapital och skulder	7 984	-782	7 203

Nyckeltal:

Marknadsvärde (mnkr)	27 194	-1 970	25 224
Övervärde (mnkr)	19 333	-1 189	18 144
Belåningsgrad	19%		18%
Soliditet (enligt K3)	23%		24%
Soliditet (justerad)	63%		64%

Sammanfattning:

Familjebostäder blir påverkat av bolagsbildningen för Tynnered/Frölunda Torg. Den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 13 mnkr. Kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas dock bli oförändrat.

Försäljningen av fastigheterna till det nya bolaget bedöms inte påverka Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Framtidenkoncernen efter bolagsbildning och fastighetstransaktion

Koncernen påverkas av en engångseffekt avseende transaktions- och uppstartskostnader på uppskattningsvis omkring 30 mnkr.

I övrigt påverkas koncernen enligt K3 (som är det regelverk som styr koncernens rapportering till Staden) med uppskrivningar på fastigheterna för att kapitalisera bolagen. Uppskrivningen uppgår till cirka 2 700 mnkr, vilket höjer det bokförda värdet på fastigheterna och därmed det egna kapitalet (cirka 2 100 mnkr) samt att en uppskjuten skatt på uppskrivningen (cirka 600 mnkr) bokas upp. Avskrivning görs på uppskrivningen med 2 procent årligen, vilket motsvarar en ökad avskrivning på 54 mnkr per år. Utöver detta tillkommer, som nämndes ovan, en uppskjuten stämpelskatt utanför balansräkningen.

Koncernen årsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS påverkas inte av ovan uppskrivningar, eftersom fastigheterna enligt IFRS redan tas upp till sina marknadsvärden.

Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad. Låneskulderna bedöms vara lika stora som om fastigheterna varit kvar i de förvaltande bolagen.

Avdragsrätten för räntor bedöms på koncernnivå inte påverkas.

Personal

I beredningen av förslaget har ett antal personalfrågor bedömts. Det gäller hantering av befintlig personal i de utvecklingsområden som omfattas av förslaget, bemanning och organisering av nya bolag samt arbetsmiljö, arbetsvillkor och internkommunikation.

Bemanning och organisering

Idag arbetar knappt 120 medarbetare i de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Bedömningen är att de yrkesgrupper och medarbetare som finns i distrikten idag kommer att behövas i de nybildade bolagen tillsammans med ledningsfunktioner och administrativ personal. Berörda medarbetare kommer ges möjlighet att själva välja om de vill följa med till nya bolag eller om de vill vara kvar i befintliga bolag. Berörda medarbetare som väljer att vara kvar i befintliga bolag kommer erbjudas arbetsuppgifter i ett annat område så att övertalighet inte uppstår. Syftet är både att skapa trygghet i omställningsprocessen och att skapa goda förutsättningar för engagemang och målfokus i verksamheten.

Det bedömda tillvägagångssättet för att bemanna de nya bolagen blir med denna utgångspunkt att:

- rekrytera till ledningsfunktioner och vissa administrativa tjänster
- erbjuda nuvarande medarbetare på distrikten anställning i de nya bolagen och komplettera bemanningen i de nya bolagen med rekrytering vid behov.

En viktig förutsättning för ovanstående är att tydliggöra vilket ledarskap och vilken organisationskultur som behövs för att bolagen ska bli framgångsrika i sina uppdrag.

Vid bildandet av bolagen genomförs en noggrann analys och planering av hur stödfunktioner/administrativa funktioner kan organiseras för att vara så effektiva som möjligt samtidigt som det ger ett bra stöd till bolagen.

Arbetsmiljö och arbetsvillkor

En riskanalys utifrån arbetsmiljöperspektivet genomförs i tidigt skede som en del av underlaget för genomförandebeslut. I det arbetet ingår att precisera den planerade organisationsförändringen, att göra en riskbedömning och utifrån den ta fram en åtgärdsplan för att minska riskerna. En organisationsförändring innebär oftast en påfrestning för medarbetare och chefer. Arbetet planeras med beredskap för en högre arbetsbelastning när nya strukturer och en ny kultur ska byggas samtidigt som den ordinarie verksamheten ska löpa på.

Arbetsvillkoren för de nybildade bolagen kommer att utgå ifrån Fastigos kollektivavtal på samma sätt som för befintliga dotterbolag.

Idag finns vissa mindre skillnader vad gäller villkor och förmåner mellan befintliga bolag. I den målbild för HR-arbetet som styrelsen tidigare fastställt framgår att arbetsvillkor och förmåner ska vara lika i koncernen. Arbetet har fördröjts med anledning av den pågående översynen av förmåner inom Göteborgs Stad. Om ett koncerngemensamt beslut om villkoren och förmånerna inte har kunnat genomföras innan bolagen bildas behöver villkor och förmåner i de nybildande bolagen fastställas innan bemanningsarbetet påbörjas.

Internkommunikation

Ett väl planerat kommunikationsarbete spelar en stor roll i allt förändringsarbete. Berörda medarbetare och chefer ges därför förutsättningar att ta del av varför förändringen görs och hur den kommer att gå till både under hela besluts- och genomförandeprocessen.

Hyresgäster

Av Framtidens ägardirektiv framgår att fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.

Utifrån ägarnas uppdrag bedöms förslaget till organisation av utvecklingsområdena med två nya lokalt förankrade bolag stärka koncernens förutsättningar att tillgodose behov av trygghet, trivsel och service.

Hyresgästernas inflytande över sitt boende och närmaste omgivning bedöms också stärkas genom hyresgästrepresentation i styrelserna.

För samtliga hyresgäster i koncernen gäller samma policy och regler för uthyrning av bostäder. Med den koncerngemensamma omflyttningsplats som arbetas fram kommer hyresgästerna att ha möjlighet att göra internbyten i hela koncernen.

Det pågår också gemensamt utvecklingsarbete inom koncernen gällande Boendeapp, som är gemensam för samtliga bolag. När det gäller frågor som hyresgästenkät, tillgänglighet och bemötande är bedömningen att förutsättningarna för de nya bolagen motsvarar det arbete som befintliga bolag bedriver.

Eftersom bolagsbildningen kommer att ske i samband med att koncernen gör stora extra satsningar inom ramen för superförvaltning är vår bedömning att hyresgästerna kommer att uppleva förändringen som positiv kortsiktigt. Långsiktigt syftar förslaget till att koncernen ska uppnå måluppfyllelse så att Göteborg inte har några särskilt utsatta områden. En sådan förflyttning kommer att vara av stort värde för hyresgästerna i alla koncernens utvecklingsområden.

Det bedöms sammantaget huvudsakligen finnas fördelar med att bolagen blir mer lokalt förankrade och kommer närmare hyresgästerna i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Detta gäller både kortsiktigt och långsiktigt med avseende på trygghetsarbete och genomförandet av strategi för utvecklingsområden. Förslaget kommer också att leda till ett stärkt hyresgästinflytande.

Under en process med bolagsbildning har kommunikation med hyresgäster och Hyresgästförening stor betydelse och kommer att genomföras av såväl avlämnande bolag, nya bolag som koncern.

Remiss

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fick på sitt sammanträde 2020-11-10 information om tänkt inriktning på fortsatt styrning och organisering av koncernens utvecklingsområden. För att komplettera beslutsunderlaget ytterligare gavs VD i uppdrag att remittera förslaget till Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder med begäran om yttrande senast 2020-12-09. Remissvaren inhämtades som ett komplement till de bedömningar som bolagen inkom med tidigare under hösten 2020 kring fortsatt lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolagen är fastighetsägare.

Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon ombads att i sina remissvar redogöra för följande punkter:

- Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Nedanstående tabeller sammanfattar bolagens inkomna remissvar.

	SAMLAD BEDÖMNING AV FÖRSLAGET
POSEIDON	Poseidon tillstyrker förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget är det som skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden. Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ till framtida

	organisation och gör bedömningen att moderbolaget genom nuvarande förslag omhändertagit bolagets tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget avstyrker förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget inte kommer att ge avsedd effekt och att det riskerar att leda till att målet om att inga delar av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden år 2025 inte kommer att uppnås. För att förstärka styrningen över de särskilt utsatta områdena föreslår Bostadsbolaget istället en geografisk samordning, där bolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. En geografisk samordning innebär att varje bolag ansvarar för två särskilt utsatta områden.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder besvarar förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025. Samt att det även stärker förutsättningarna att nå målet i Bergsjön genom att bolaget då endast skulle ha ett utvecklingsområde att fokusera på. Familjebostäder bedömer att frågeställningar kring personalövergång till nya bolag behöver omhändertas samt att genomförandet inte blir en utdragen process. Bolaget ser också behov av någon form av gemensam styrning över bolagsgränserna under övergången i Tynnered/Frölunda Torg.

	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR BOLAGET
POSEIDON	Poseidon gör bedömningen att förslaget inte i någon högre grad kommer att påverka Poseidons ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå och den justerade soliditeten på en hög nivå, i enlighet med de beräkningar som gjorts av moderbolaget.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget gör bedömningen att förslaget initialt leder till en stor synlig omställningskostnad och en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Bolaget bedömer också att det kommer att bli långsiktigt större overheadkostnad i koncernen och att två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Bolaget bedömer att stora volymer planerad nyproduktion i Frölunda under kommande år kommer generera omfattande behov av kompetens och resurser och få stora effekter på det nybildade bolaget i Tynnered/Frölunda Torgs balansräkning vilket bedöms kunna hämma investeringar i det befintliga beståndet.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder gör bedömningen att förslaget ökar möjligheterna att nå målen i strategin samt att det innebär att avsatta ekonomiska resurser får större effekt. Förslaget bedöms kunna genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad. Bolagets administrativa och centrala kostnader bedöms inte kunna minskas till följd av avyttringen men bolaget bedömer att det inom den ramen finns utrymme för framtida ökad volym. Bolaget har inte gjort någon egen bedömning av koncernens kostnader för bolagsbildning men konstaterar att tidigare fastighetsbyten lett till omfattande

	arbete och stora kostnader. Bolaget bedömer sina egna kostnader för genomförandet som begränsade.
--	---

	KONSEKVENSER FÖR MEDARBETARE I BOLAGET
POSEIDON	Poseidon har ca 40 medarbetare i de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg som berörs av förslaget. Bolaget ser positivt på föreslagen hantering av bemanning av de nya bolagen. De bedömer att det kan skapa trygghet i omställningsprocessen och goda förutsättningar för fortsatt målfokus och engagemang i bolagets utvecklingsområden, under tiden som förslaget om bolagsbildning behandlas. Den tillfälliga överbemanning som kan uppstå om medarbetare i de aktuella områdena väljer att inte följa med till de nybildade bolagen bedöms minska över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar och bedöms inte resultera i övertalighet. Bildandet av två nya bolag bedöms inte i nämnvärd grad påverka bemanning inom centrala stödfunktioner.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget har 66 medarbetare som berörs av förslaget. Löftet om att medarbetare själva ska få välja om de vill gå med till de nya bolagen eller inte bedöms vara svårt att hålla och bolaget ser risk för stor övertalighet om flertalet av berörda medarbetare väljer att stanna kvar som anställda i Bostadsbolaget. Bolaget ser risk för stor oro hos medarbetare och särskilt bland lokalvårdare som bolaget är ensamma om att ha i egen regi. Bolaget ser också en risk för övertalighet inom gruppen stödfunktioner som idag är bemannade för att också hantera utvecklingsområdena. Samt för att kompetenta medarbetare väljer att lämna bolaget.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder har 12 tillsvidareanställda i Tynnered som berörs av förslaget. Bolaget ser det som nödvändigt att villkor och förmåner fastställs innan bemanningsarbetet påbörjas. Bolaget ser en risk för ökad arbetsbelastning, oklara gränsdragningar mellan olika roller i övergångsskedet och att olika arbetssätt och kultur som ska ensa kan påverka arbetsmiljön och effektivitet/leverans initialt. Bolaget anser att förändringen kräver ett starkt och tydligt ledarskap. Bolaget gör bedömningen att man kommer att kunna hantera omplacering av de medarbetare som eventuellt väljer att stanna kvar i bolaget.

	KONSEKVENSER FÖR BOSTADSFÖRVALTNINGEN I BOLAGET
POSEIDON	Poseidon bedömer att förslaget kommer att leda till en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Bolaget bedömer att senaste årets utveckling av bolaget ger de goda förutsättningar att hantera sådana justeringar.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget ser en risk för att bolagsbildning kan vara att negativ för utvecklingen i de aktuella bostadsområdena utifrån att det arbete som pågått i flera år skulle avstanna och till delar vara bortkastat.

FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder bedömer att bostadsförvaltningen påverkas måttligt av förslaget. Fastigheterna i Tynnered ligger väl samlade, är en rationell och kostnadseffektiv förvaltningsenhet vilket också gör de lättare att avskilja utan att det får negativa förvaltningskonsekvenser för andra områden inom bolaget. Bolaget pekar också på att tidigare fastighetsbyten som genomförts i koncernen inte har upplevts negativa ur hyresgästernas perspektiv. Den viktiga frågan om möjlighet till omflyttning till annan lägenhet kommer att kunna omhändertas genom beslutet om en koncerngemensam omflyttningsplats.
-----------------	--

Som framgår ovan är samtliga tre bolag i sina remissvar eniga med moderbolaget om att dagens organisering av koncernens utvecklingsområden inte är den mest ändamålsenliga.

Poseidons styrelse har värderat alla organisationsalternativ som nämns i förslaget och gör bedömningen att föreslagen organisation med bildande av två nya bolag för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg är det alternativ som skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden.

Familjebostäder bedömer att förslaget om att bilda nya bolag ger bättre förutsättningar att nå målet om att inte ha några särskilt utsatta områden år 2025 än vad dagens organisation gör.

Bostadsbolaget bedömer att förslaget om bildande av två nya bolag inte kommer att få effekt men föreslår istället en geografisk samordning av fastigheter i de berörda områdena för att möjliggöra en turboeffekt som sätter extra fart på utvecklingen.

Samtliga tre bolag pekar på de utmaningar och risker som finns med dagens organisation där varje bolag har flera utvecklingsområden som ska prioriteras och där flera bolag i koncernen ska samordna insatser och samarbeten med andra aktörer inom ett och samma område. Poseidon och Familjebostäder pekar också på att de insatser som kommer att krävas i Hisings Backa för att området inte ska bli ett särskilt utsatt område är en ytterligare utmaning med nuvarande organisering.

Poseidon tar i sitt remissvar upp att koncernens samverkan i de aktuella områdena är komplicerad och att det bland annat bottnar i att bolagen har olika syn på vad som utgör en problemyta och behovet av insatser och samverkan kring denna. De menar att det i sin tur medför oklarheter i samverkan med polis, stadsdelar, fastighetsägare och andra lokala aktörer som är viktiga för strategins genomförande. Poseidon tar också upp att bolagen i koncernen har olika kunskap och erfarenhet av sätt att organisera och formalisera samverkan med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

Familjebostäder ser en stor utmaning i det uppdrag som bolaget har fått gällande utvecklingsområdena och bedömer att tydlig styrning och omfattande interna resurser krävs för detta. Bolaget lyfter liksom i den tidigare inkomna bedömningen av organisation att genomförandet av strategier för utvecklingsområde Tynnered kräver samverkan med både Bostadsbolaget och Poseidon. Familjebostäder ser det som en framgångsfaktor att hela det geografiska området Tynnered/Frölunda Torg får ett gemensamt fokus samt att det är nödvändigt med en omfattande samverkan och ett kraftfullt gemensamt agerande. Ett bildande av ett nytt bolag som omfattar samtliga

fastigheter inom området anses av Familjebostäder vara den kraftfullaste åtgärden för att uppnå detta.

Bostadsbolaget gör en annan bedömning än de andra två bolagen och förordar i stället för bildande av två nya bolag en geografisk samordning av fastigheter där bolaget lämnar fastigheter i Tynnered till Familjebostäder och övertar fastigheter i Biskopsgården av Poseidon.

Bostadsbolagets ställningstagande kring nya bolag underbyggs till del av att Bostadsbolaget bedömer att förslaget kan ge upphov till en mycket stor övertalighet, vilket enligt bolaget skapat stor oro hos medarbetarna. Framtidens bedömning är att den stora oro för övertalighet som uppstått hos medarbetarna i Bostadsbolaget är olycklig då den grundas på felaktig information om förslaget. Frågan kring hur bemanning ska hanteras omhändertas i *Överenskommelse om preliminär process och principer för bemanning vid beslut om bildande av nya bolag och verksamhetsövergång inom Framtidenkoncernen*. Överenskommelsen är ett resultat av förhandling enligt 11 § MBL och förtydligar inriktningen som framgått även i det remitterade förslaget. Innebörden av överenskommelsen är bland annat att medarbetare som väljer att stanna kvar i befintliga bolag inte riskerar övertalighet. Bolagens eventuella kostnader för detta hanteras inom ramen för koncernens kassaflödesmål.

Bostadsbolaget pekar på att en bolagsbildning medför en uppenbar risk för att det arbete som pågår skulle avstanna och till delar vara bortkastat och att förslaget därför riskerar att vara negativt för utvecklingen i områdena. Framtiden delar inte Bostadsbolagets bedömning.

Framtidens bedömning är tvärtom att genom föreslagen organisationsförändring skapas betydligt bättre förutsättningar för att lyckas med koncernens viktiga uppdrag. Att kombinera ett svårt uppdrag med bästa möjliga förutsättningar, tydlig prioritering och en organisationsstruktur som stödjer uppdraget möjliggör för koncernen att bibehålla och bygga vidare på det stora engagemang och goda arbete som utförs i våra utvecklingsområden. Erfarenheten från Gårdstensbostäder pekar tydligt på att det lokala engagemanget är stort med ett lokalt bolag.

Det angeläget att ledarskapet i hela koncernen under den omställningsprocess som en bolagsbildning innebär tar ansvar för att signalera till berörda medarbetare att bolagsbildningen har ett positivt syfte och är ett kvitto på att det finns en stor tilltro till våra medarbetares förmåga att ha fokus på vårt viktiga uppdrag. Det är också angeläget att ledarskapet i hela koncernen bidrar till att skapa trygghet i förändringen.

Bostadsbolagets ställningstagande kring nya bolag underbyggs också till del av att Bostadsbolaget bedömer att förslaget inte belyser nyproduktionen i framförallt Tynnered/Frölunda Torg. Framtiden bedömer att nyproduktion kommer att tillföras i samtliga utvecklingsområden under perioden fram till 2030, i enlighet med den tydliga inriktning som finns i *Strategi för utvecklingsområden*. Nyproduktion innebär vissa utmaningar för mottagande förvaltningsbolag, men framförallt fördelar då nyproduktionen utvecklar områdena och stärker såväl trygghet som framtidstro. Det remitterade förslaget innehöll ekonomiska prognoser till och med 2025. I det korta perspektivet har planerad nyproduktion begränsad påverkan på de föreslagna nya bolagen. Föreliggande förslag har kompletterats med prognoser till och med 2030. I de

långsiktiga prognoserna är även tillkommande planerad nyproduktion medräknat. Framtidens bedömning är att de föreslagna nya bolagen har goda förutsättningar att införliva nyproduktion i sina förvaltningsområden.

Bostadsbolagets ställningstagande underbyggs också av ett ifrågasättande av motivet till den geografiska avgränsningen av fastigheter som föreslås övergå till nya bolag. Som framgår av avsnittet under rubriken ”beskrivning av ärendet” på s. 8 i föreliggande handling så följer den geografiska avgränsningen polisens definitioner.

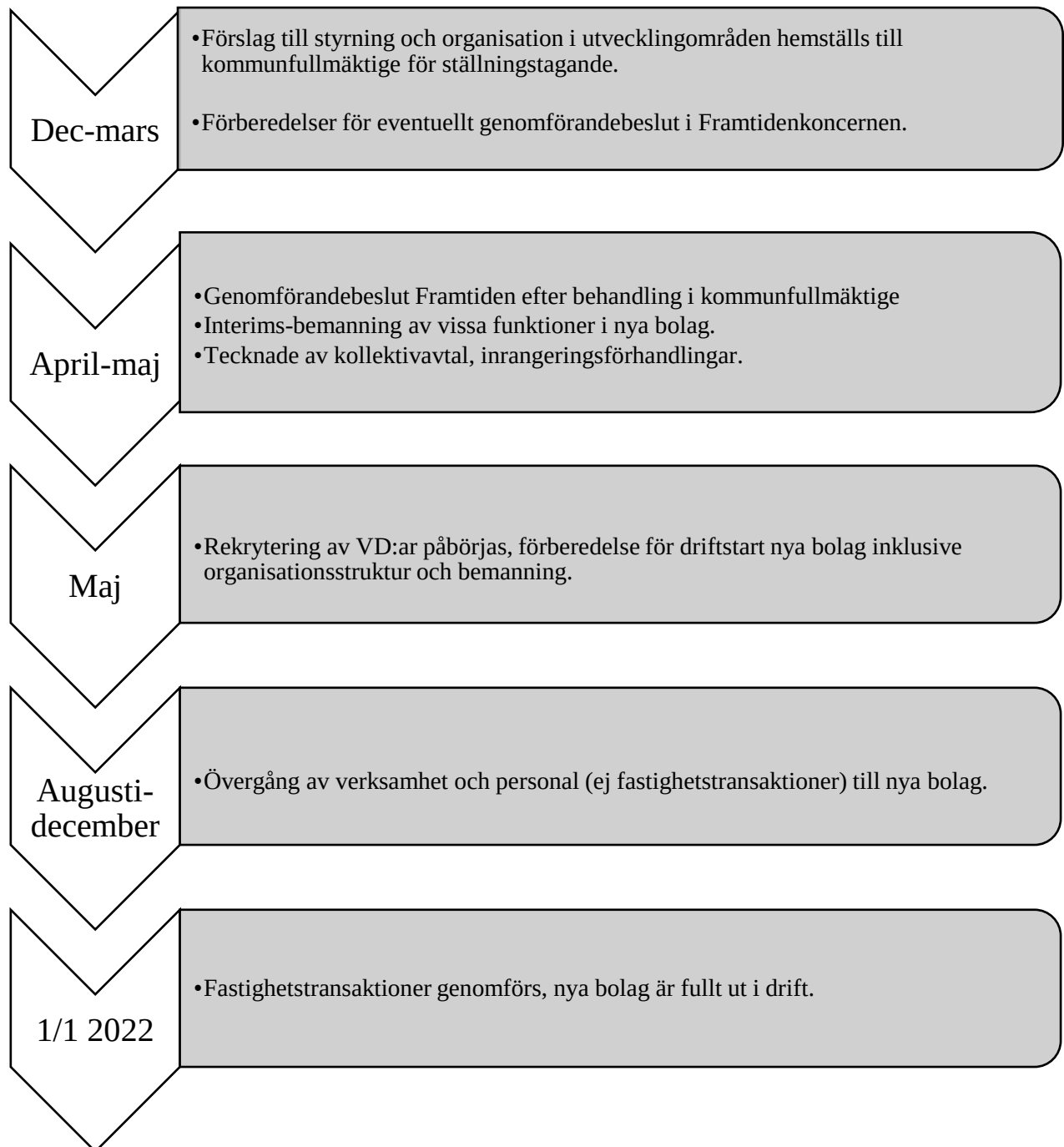
Bostadsbolaget föreslår att koncernen istället för föreslagen bolagsbildning ska genomföra en geografisk samordning där fastigheter flyttas mellan befintliga bolag. Framtiden gör bedömningen att den geografiska samordning som Bostadsbolaget föreslår inte i någon stor utsträckning påverkar det faktum att bolagen behöver bedriva ett omfattande förändringsarbete i flera utvecklingsområden samtidigt. Poseidon har bedömt att en geografisk samordning av fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att ett och samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden, ökar risken för bristande måluppfyllelse. Familjebostäder bedömer i linje med detta att förutsättningarna att nå målet i Bergsjön ökar om bolaget endast skulle ha ett utvecklingsområde att fokusera på.

Framtidens bedömning är att alternativet med geografisk samordning inte ger sådana positiva effekter att det uppväger det arbete som skulle krävas för att genomföra en sådan geografisk samordning. De erfarenheter som koncernen har av tidigare geografisk samordning är att en sådan samordning bör motiveras av tydliga fördelar om den ska genomföras. Framtiden bedömer inte att fördelarna i detta fall är tillräckligt stora jämfört med bildande av två nya bolag. Framtiden ser inte heller att förslaget leder till att områdena får den lokala ledning och styrning som visat sig vara så framgångsrik i Gårdsten och som bedöms stärka den lokala förankringen och engagemanget.

Samlad bedömning

- Bolagets bedömning är att förslaget kraftigt ökar förutsättningen för att hantera den största utmaningen i strategins genomförande – styrning.
- Förslaget bedöms stärka den lokala förankringen och hyresgästinflytandet.
- Riskerna med att bibehålla dagens organisation bedöms väsentligt överstiga riskerna med föreslagen förändring. En riskanalys har genomförts ur ett koncernövergripande perspektiv (se bilaga 1). Med de åtgärder som koncernen förfogar över bedöms den övergripande risknivån som hanterbar.
- De ekonomiska konsekvenserna bedöms vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande.
- Sammantaget bedöms förslaget bidra till en mer ändamålsenlig koncernstruktur med dotterbolag som har ett tydligt lokalt mandat och ansvar och som med större säkerhet än nuvarande organisation kan leverera på vårt viktigaste uppdrag – att nå målet om att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.
- Förslaget bidrar därmed också till förbättrade förutsättningar att koncernen kan uppnå övriga mål.
- Det bedöms angeläget att en eventuell förändring kan genomföras skyndsamt.

Preliminär tidplan



Datum

Underskrift

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe

Stabschef

Lars Just

Ekonomichef

Ägardirektiv för Biskopsbostäder AB

Organisationsnummer 559282-8650

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Ägardirektivet är uppdelat i tre kapitel. Kapitel 1 och 3 är generella och likalydande för alla av Göteborgs Stad helägda bolag. Av kapitel 2 framgår direktiv som gäller specifikt för bolaget. För delägda bolag gäller villkoren enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver förutsättningarna för kommunfullmäktiges samlade styrning av Bolaget.

- § 1 Syftet med stadens ägande av bolag är att dessa, tillsammans med stadens övriga verksamheter, ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till uppdraget, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.
- § 2 Kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag handlar ytterst om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs. Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads bolag som ska genomföras av Bolaget. Implementeringen av kommunfullmäktiges strategiska målsättningar ska följa vedertagna metoder för strategisk planering, genomförande och uppföljning.
- § 3 Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.
- § 4 Bolaget ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet, arbeta aktivt för en inkluderande kultur samt ha god affärsetik och ett aktivt anti-korrupsionsarbete. För Göteborgs Stad som ägare är det av särskild vikt att Bolaget arbetar för en sund och säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt goda och anständiga arbetsvillkor.

Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.

- § 5 Bolaget har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och bolagsstyrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.
- § 6 Formellt utövar kommunfullmäktige ägarstyrning genom att utse styrelse och lekmannarevisorer samt genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för det enskilda bolaget.
- § 7 Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.
- § 8 Roll- och ansvarsfördelning mellan de olika nivåerna i Göteborgs Stads bolagsstruktur framgår av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 2 – Specifikt för Biskopsbostäder AB

Innehållet i detta kapitel beskriver ändamålet med bolagets verksamhet och kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

Det kommunala ändamålet

- § 1 Biskopsbostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagets uppdrag

- § 2 Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Biskopsbostäder AB:s uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Bolaget ska samverka med moderbolaget som ansvarar för och beslutar om Framtidenkoncernens nyproduktion.
- § 3 Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med

funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

- § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.
- § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.
- § 6 Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.
- § 7 Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Biskopsbostäder AB ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.
- § 8 Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.
- § 9 Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och

erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

- § 10 I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.
- § 11 Biskopsbostäders verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ekonomi och effektivitet

- § 12 Biskopsbostäder AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.
- § 13 Utgångspunkt för de finansiella målen är koncernens kassaflödesbehov och de krav som ställs på koncernen som helhet av ägaren, så som de uttrycks i moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv.
- § 14 Förvaltnings AB Framtiden preciserar de finansiella målen för bolaget årligen i samband med beslut om koncernens affärsplan i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.
- § 15 Biskopsbostäder AB ska applicera av moderbolaget fastställda finansiella nyckeltal samt fastställa bolagsspecifika nyckeltal, så att bolagets utveckling kan följas och värderas. Bolaget ska löpande analysera verksamheten utifrån den process som moderbolaget fastställer.
- § 16 Biskopsbostäder AB ska medverka till jämförelse med andra jämförbara aktörer på marknaden. Det åligger bolaget också att löpande, i enlighet med av moderbolaget anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och den egna verksamheten samt vilka konsekvenser eventuell förändring av lönsamhet och kapitalstruktur innebär för verksamheten.
- § 17 Biskopsbostäder AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

Bolaget som en del av Stadens organisation

- § 18 Bolaget ska i rollen som dotterbolag följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

- § 19 Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska i god tid lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller ej. Om tveksamhet uppstår om frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Förvaltnings AB Framtiden tillfrågas.
- § 20 Bolaget ansvarar för att ge Förvaltnings AB Framtiden möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.
- § 21 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräkningslistan är inte uttömmande):
- a. Ändring av aktiekapitalet
 - b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB, Förvaltnings AB Framtiden eller till bolaget
 - c. Fusion eller likvidering av bolag
 - d. Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring
 - e. Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt
 - f. Bildandet av stiftelse
 - g. Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.
 - h. Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde
 - i. Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver generella skyldigheter för Göteborgs Stads helägda bolag. Vad som gäller de delägda bolagen beslutas i samråd med övriga delägare.

- § 1 Ändring av bolagsordning beslutas av kommunfullmäktige.
- § 2 Bolaget ska varje år upprätta och anta en arbetsordning för styrelsens arbete jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.
- § 3 Samtliga kallelser inklusive dagordningar, handlingar och protokoll i bolagets styrelse ska finnas tillgängliga på stadens hemsida. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska Bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs, om inte informationen omfattas av sekretess. Om informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.
- § 4 Bolaget ansvarar för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.
- § 5 Bolaget är skyldigt att tidigt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter i bolagets verksamhet till stadsrevisionen.
- § 6 Bolaget ska i sin verksamhet samverka med stadens övriga nämnder och bolag i syfte att främja det som är mest ändamålsenligt utifrån ett hela staden perspektiv, med beaktande av krav i kommunallagen och aktiebolagslagen samt annan lag och författning. Bolaget har ett ansvar för att samråda med, och aktivt söka samverkan med, andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra.
- § 7 Allmänhetens intresse av insyn i stadens bolag tillgodoses genom att offentlighetsprincipen omfattar bolaget.
- § 8 Kommunfullmäktigeledamot har rätt att närvara vid bolagsstämmor i direkt och indirekt helägda bolag samt har rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelsen och verkställande direktören, ställa frågor.
- § 9 Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt, och som grund för kommunstyrelsens beslut, ska bolagsstyrelsen och verkställande direktören i samband med årsrapportens upprättande redovisa och yttra sig om den verksamhet som bolaget har bedrivit under kalenderåret bedöms ha varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med § 3 i bolagsordningen.

- § 10 Bolagsstyrelsen ska årligen utvärdera sitt eget styrelsearbete. Utvärderingen ska minst omfatta:
- a. om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter
 - b. om styrelsens arbetsformer fungerar
 - c. om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning.

Om bolagsstyrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska bolagsstyrelsen åtgärda dessa. Utvärderingen, dock ej innehållet, ska protokollföras samt skickas till bolagets moderbolag. Stadshus AB svarar för att samla in protokollen samt rapportera vidare till kommunstyrelsen.

- § 11 Bolagsstyrelsen ska varje år utvärdera verkställande direktörens insatser, endast styrelseledamöter och suppleanter närvarar vid utvärderingen.
- § 12 Tvister mellan direkt och indirekt helägda bolag samt mellan nämnd och bolagsstyrelse i helägt bolag avgörs enligt särskild ordning, vilken framgår av kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens beslutade delegation.

Personuppgifter

- § 13 Bolagsstyrelsen är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i Bolagets verksamhet

Arbetsgivarfrågor

- § 14 Bolaget ska som arbetsgivare följa Göteborgs Stads arbetsgivarpolitiska inriktning samt utvecklingen inom området. Bolaget ska samråda med Stadshus AB inför viktigare beslut i arbetsgivarfrågor av principiell strategisk betydelse. Stadshus AB ska säkerställa att väsentlig information i arbetsgivarfrågor återförs till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Arbetstagarrepresentation i styrelsen

- § 15 Lagen om styrelserepresentation för de privatanställda gäller även av staden ägda bolag så länge dessa uppfyller kraven för lagens tillämpning. Lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av styrelserepresentation och bolagsstyrelsen ska skriftligen underrättas om sådant beslut.
- § 16 Varje bolagsstyrelse bör söka en överenskommelse med de lokala fackliga organisationerna som innebär att de fackliga organisationerna avstår från formella styrelseposter och istället ges möjlighet att närvara med yttranderätt och förslagsrätt vid sammanträden. Om lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av formell styrelserepresentation kan bolaget begära undantag från lagen hos Nämnden för Styrelserepresentationsfrågor.

Giltighet

- § 17 Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämman.

Ägardirektiv för Frölundabostäder AB

Organisationsnummer 559282-8684

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Ägardirektivet är uppdelat i tre kapitel. Kapitel 1 och 3 är generella och likalydande för alla av Göteborgs Stad helägda bolag. Av kapitel 2 framgår direktiv som gäller specifikt för bolaget. För delägda bolag gäller villkoren enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver förutsättningarna för kommunfullmäktiges samlade styrning av Bolaget.

- § 1 Syftet med stadens ägande av bolag är att dessa, tillsammans med stadens övriga verksamheter, ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till uppdraget, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.
- § 2 Kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag handlar ytterst om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs. Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads bolag som ska genomföras av Bolaget. Implementeringen av kommunfullmäktiges strategiska målsättningar ska följa vedertagna metoder för strategisk planering, genomförande och uppföljning.
- § 3 Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.
- § 4 Bolaget ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet, arbeta aktivt för en inkluderande kultur samt ha god affärsetik och ett aktivt anti-korrupsionsarbete. För Göteborgs Stad som ägare är det av särskild vikt att Bolaget arbetar för en sund och säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt goda och anständiga arbetsvillkor.

Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.

- § 5 Bolaget har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och bolagsstyrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.
- § 6 Formellt utövar kommunfullmäktige ägarstyrning genom att utse styrelse och lekmannarevisorer samt genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för det enskilda bolaget.
- § 7 Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.
- § 8 Roll- och ansvarsfördelning mellan de olika nivåerna i Göteborgs Stads bolagsstruktur framgår av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 2 – Specifikt för Frölundabostäder AB

Innehållet i detta kapitel beskriver ändamålet med bolagets verksamhet och kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

Det kommunala ändamålet

- § 1 Frölundabostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagets uppdrag

- § 2 Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Frölundabostäder AB:s uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Bolaget ska samverka med moderbolaget som ansvarar för och beslutar om Framtidenkoncernens nyproduktion.
- § 3 Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med

funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

- § 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.
- § 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.
- § 6 Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.
- § 7 Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Frölundabostäder AB ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.
- § 8 Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.
- § 9 Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och

erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

- § 10 I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.
- § 11 Frölundabostäder AB:s verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ekonomi och effektivitet

- § 12 Frölundabostäder AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.
- § 13 Utgångspunkt för de finansiella målen är koncernens kassaflödesbehov och de krav som ställs på koncernen som helhet av ägaren, så som de uttrycks i moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv.
- § 14 Förvaltnings AB Framtiden preciserar de finansiella målen för bolaget årligen i samband med beslut om koncernens affärsplan i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.
- § 15 Frölundabostäder AB ska applicera av moderbolaget fastställda finansiella nyckeltal samt fastställa bolagsspecifika nyckeltal, så att bolagets utveckling kan följas och värderas. Bolaget ska löpande analysera verksamheten utifrån den process som moderbolaget fastställer.
- § 16 Frölundabostäder AB ska medverka till jämförelse med andra jämförbara aktörer på marknaden. Det åligger bolaget också att löpande, i enlighet med av moderbolaget anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och den egna verksamheten samt vilka konsekvenser eventuell förändring av lönsamhet och kapitalstruktur innebär för verksamheten.
- § 17 Frölundaostäder AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

Bolaget som en del av Stadens organisation

- § 18 Bolaget ska i rollen som dotterbolag följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

- § 19 Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska i god tid lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller ej. Om tveksamhet uppstår om frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Förvaltnings AB Framtiden tillfrågas.
- § 20 Bolaget ansvarar för att ge Förvaltnings AB Framtiden möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.
- § 21 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräkningslistan är inte uttömmande):
- a. Ändring av aktiekapitalet
 - b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshuset AB, Förvaltnings AB Framtiden eller till bolaget
 - c. Fusion eller likvidering av bolag
 - d. Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring
 - e. Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt
 - f. Bildandet av stiftelse
 - g. Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.
 - h. Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde
 - i. Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver generella skyldigheter för Göteborgs Stads helägda bolag. Vad som gäller de delägda bolagen beslutas i samråd med övriga delägare.

- § 1 Ändring av bolagsordning beslutas av kommunfullmäktige.
- § 2 Bolaget ska varje år upprätta och anta en arbetsordning för styrelsens arbete jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.
- § 3 Samtliga kallelser inklusive dagordningar, handlingar och protokoll i bolagets styrelse ska finnas tillgängliga på stadens hemsida. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska Bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs, om inte informationen omfattas av sekretess. Om informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.
- § 4 Bolaget ansvarar för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.
- § 5 Bolaget är skyldigt att tidigt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter i bolagets verksamhet till stadsrevisionen.
- § 6 Bolaget ska i sin verksamhet samverka med stadens övriga nämnder och bolag i syfte att främja det som är mest ändamålsenligt utifrån ett hela staden perspektiv, med beaktande av krav i kommunallagen och aktiebolagslagen samt annan lag och författning. Bolaget har ett ansvar för att samråda med, och aktivt söka samverkan med, andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra.
- § 7 Allmänhetens intresse av insyn i stadens bolag tillgodoses genom att offentlighetsprincipen omfattar bolaget.
- § 8 Kommunfullmäktigeledamot har rätt att närvara vid bolagsstämmor i direkt och indirekt helägda bolag samt har rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelsen och verkställande direktören, ställa frågor.
- § 9 Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt, och som grund för kommunstyrelsens beslut, ska bolagsstyrelsen och verkställande direktören i samband med årsrapportens upprättande redovisa och yttra sig om den verksamhet som bolaget har bedrivit under kalenderåret bedöms ha varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med § 3 i bolagsordningen.

- § 10 Bolagsstyrelsen ska årligen utvärdera sitt eget styrelsearbete. Utvärderingen ska minst omfatta:
- a. om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter
 - b. om styrelsens arbetsformer fungerar
 - c. om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning.

Om bolagsstyrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska bolagsstyrelsen åtgärda dessa. Utvärderingen, dock ej innehållet, ska protokollföras samt skickas till bolagets moderbolag. Stadshus AB svarar för att samla in protokollen samt rapportera vidare till kommunstyrelsen.

- § 11 Bolagsstyrelsen ska varje år utvärdera verkställande direktörens insatser, endast styrelseledamöter och suppleanter närvarar vid utvärderingen.
- § 12 Tvister mellan direkt och indirekt helägda bolag samt mellan nämnd och bolagsstyrelse i helägt bolag avgörs enligt särskild ordning, vilken framgår av kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens beslutade delegation.

Personuppgifter

- § 13 Bolagsstyrelsen är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i Bolagets verksamhet

Arbetsgivarfrågor

- § 14 Bolaget ska som arbetsgivare följa Göteborgs Stads arbetsgivarpolitiska inriktning samt utvecklingen inom området. Bolaget ska samråda med Stadshus AB inför viktigare beslut i arbetsgivarfrågor av principiell strategisk betydelse. Stadshus AB ska säkerställa att väsentlig information i arbetsgivarfrågor återförs till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Arbetstagarrepresentation i styrelsen

- § 15 Lagen om styrelserepresentation för de privatanställda gäller även av staden ägda bolag så länge dessa uppfyller kraven för lagens tillämpning. Lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av styrelserepresentation och bolagsstyrelsen ska skriftligen underrättas om sådant beslut.
- § 16 Varje bolagsstyrelse bör söka en överenskommelse med de lokala fackliga organisationerna som innebär att de fackliga organisationerna avstår från formella styrelseposter och istället ges möjlighet att närvara med yttranderätt och förslagsrätt vid sammanträden. Om lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av formell styrelserepresentation kan bolaget begära undantag från lagen hos Nämnden för Styrelserepresentationsfrågor.

Giltighet

- § 17 Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämman.

BISKOPSBOSTÄDER AB

org nr 559282-8650

Bolagsordning för Biskopsbostäder AB**§ 1 Firma**

Bolagets firma är Biskopsbostäder AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Biskopsbostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Det kommunala ändamålet är att, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva fastigheter eller tomträtt till fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt att idka annan i samband därmed stående verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 1 000 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 och högst 50 000.

§ 7 Styrelsen

BISKOPSBOSTÄDER AB

org nr 559282-8650

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter jämte minst noll och högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verksställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.

BISKOPSBOSTÄDER AB

org nr 559282-8650

- b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
 11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
 12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
 13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
 14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

org nr 559282-8684

Bolagsordning för Frölundabostäder AB**§ 1 Firma**

Bolagets firma är Frölundabostäder AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Frölundabostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Det kommunala ändamålet är att, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva fastigheter eller tomträtt till fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt att idka annan i samband därmed stående verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 1 000 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 och högst 50 000.

§ 7 Styrelsen

FRÖLUNDABOSTÄDER AB

org nr 559282-8684

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter jämte minst noll och högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verksställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.

FRÖLUNDABOSTÄDER AB

org nr 559282-8684

- b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
 11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
 12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
 13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
 14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

**Preliminär fastighetsförteckning över berörda fastigheter att överföra till Biskopsbostäder
per 2019-12-31**

(exklusive nyproduktion, efter ev. beslut upprättas en uppdaterad förteckning)

Område	Fastighetsägare	Juridisk fastighetsbeteckning	Värdeår	Bas- område	Ytor BOA	Ytor LOA	Totalt antal lägenheter
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 730:369	1964	70201	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 82:1	1973	70203	2308	0	30
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:768	1966	70203	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:847	1966	70207	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:848	1966	70203	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 84:1	1973	70201	10538	282	154
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 87:1	1974	70203	8876	318	142
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 87:2	1972	70203	6886	297	88
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:10	1981	70305	6107	0	110
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:13	1965	70305	9236	413	150
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:14	1978	70305	4708	167	77
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:2	1996	70305	4725	584	84
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:4	1982	70305	3206	0	47
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:5	1979	70305	1548	162	18
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:6	1981	70305	3069	164	45
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:7	1995	70305	1680	0	24
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:9	1996	70305	4725	154	84
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:5	1994	70301	844	638	10
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:6	1993	70301	5138	12	57
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:7	1993	70301	22998	2095	299
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:8	1993	70301	4059	71	50
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:1	1967	70907	0	4609	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:2	1967	70907	2034	192	71
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:3	1967	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:3	1966	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:4	1967	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:5	1967	70907	1829	0	62
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 123:1	2002	70903	9082	117	165
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 125:1	1962	70903	0	947	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 125:2	2004	70903	10443	517	193
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 128:2	1985	70908	8459	205	155
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 81:1	2001	70908	944	753	14
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:10	1958	70105	9076	564	130
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:11	1968	70104	12679	323	184
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:14	1986	70106	5395	1394	99
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:15	1959	70106	0	813	0
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:16	1991	70106	11770	3326	140
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:17	1959	70104	11108	431	172
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:18	1958	70105	8406	807	129
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:2	1958	70105	12797	258	196
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:3	1958	70105	10485	149	163
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:6	1959	70104	8231	160	121
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:7	1959	70104	9176	418	149
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 60:2	1979	70102	7620	284	105
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 61:6	1959	70103	9128	558	127
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 92:1	1965	70204	4691	2	63
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 92:2	1965	70204	2564	0	35
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:1	1965	70204	8017	0	117
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:2	1965	70204	4890	0	75
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:3	1965	70204	1565	190	24
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:1	1965	70205	5141	0	77
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:2	1965	70205	4108	0	63
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:3	1964	70205	3477	52	49
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:4	1964	70205	3316	130	49
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:5	1964	70205	2571	0	37
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:6	1965	70205	2939	47	43
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:7	1965	70205	2564	0	35
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:4	1972	70805	2642	1542	38
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:5	1989	70805	2508	428	36
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:6	1969	70805	3901	79	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:7	1989	70805	3901	198	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:8	1991	70805	4554	214	78
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:1	1967	70811	5286	152	109
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:2	1967	70811	5286	72	109
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:3	1967	70811	5342	52	110
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:4	1968	70811	2672	26	55
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:5	1968	70811	5099	72	105
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:6	1968	70811	4008	62	83
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:6	1978	70804	3847	158	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:7	1987	70804	4392	98	79
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:8	1993	70804	5241	128	90

Preliminär fastighetsförteckning över berörda fastigheter att överföra till Frölundabostäder
per 2019-12-31

(exklusive nyproduktion, efter ev. beslut upprättas en uppdaterad förteckning)

Område	Fastighetsägare	Juridisk fastighetsbeteckning	Värdeår	Bas- område	Ytor BOA	Ytor LOA	Totalt antal lägenheter
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:14	1967	51805	10365	15	127
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:15	1967	51805	6296	232	86
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:17	1967	51805	4294	25	58
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:19	1967	51805	0	179	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:20	1966	51805	0	1703	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:25	2020	51806	0	0	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:3	1966	51806	5558	8	75
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:4	1966	51806	4544	1666	63
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:5	1967	51806	6650	91	94
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:6	1966	51806	6368	56	90
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:7	1966	51806	3430	18	49
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:8	1965	51806	4029	129	59
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 5:1	1993	52001	12526	384	163
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 6:3	1994	52005	14892	288	202
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 7:1	1995	52006	33436	2004	486
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:1	1966	52204	0	0	0
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:12	1966	52204	7075	110	99
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:13	1966	52204	6996	1226	95
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:14	1966	52204	4786	417	68
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:2	1966	52204	4928	0	68
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:1	1966	52202	0	0	0
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:10	1966	52202	6614	79	97
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:11	1966	52202	6634	193	96
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:12	1966	52202	7149	224	106
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:4	1966	52202	4258	108	58
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:9	1966	52202	5109	0	73
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:10	1983	51301	5571	321	88
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:2	1962	51301	4112	39	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:3	1962	51301	4112	71	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:4	1962	51301	4112	74	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:5	1962	51301	4112	101	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:6	1962	51301	4147	71	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:7	1963	51301	3802	39	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:1	1962	51303	5454	0	83
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:10	1963	51303	3774	1	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:11	1964	51303	3774	0	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:14	1963	51303	6974	51	109
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:15	1968	51303	3125	12	43
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:18	1964	51303	4117	39	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:20	1962	51303	5311	20	83
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:3	1962	51303	5373	40	82
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:9	1963	51303	4117	1	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:1	1963	51302	3427	60	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:2	1963	51302	3427	0	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:3	1963	51302	3427	49	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:4	1963	51302	3427	56	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:8	1963	51302	3427	39	50
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:1	1961	51701	9072	317	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:2	1962	51701	9353	259	170
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:3	1962	51701	9072	352	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:4	1962	51701	9355	261	170
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:6	1962	51701	9072	234	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:4	1964	51702	7315	620	97
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:5	1964	51702	7302	680	98
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:6	1970	51702	7092	862	92
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:1	2016	51702	8550	104	122
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:2	2017	51702	8590	212	123
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:3	1964	51702	7887	41	102
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:4	1965	51702	6962	1034	90
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 186:3	1985	51701	0	0	
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	Järnbrott 186:4	2020	51705	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 217:1	1962	51701	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	Järnbrott 217:2	2020	51705	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 758:66	1961	51701	0	350	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 760:43	1963	51704	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 760:44	1963	51704	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:2	2003	51704	12059	100	181
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:3	2003	51704	11096	269	172
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:4	2003	51704	11850	1012	181
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:5	2001	51704	5041	112	84

**Styrelsehandling nr 8**

Datum: 2020-10-01

Diarienummer: BB2020-0525

Handläggare

Kicki Björklund

Telefon: 031-731 50 05

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Hammarkullen,

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Biskopsgården,

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Tynnered.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i sin budget för 2020 att inget område skulle finnas med som särskilt utsatt område 2025. Framtiden har beslutat om ett övergripande styrande dokument för detta arbete *Den lokala strategin för utvecklingsområdena*. Som ett led i Superförvaltningen ska även en organisation för respektive utvecklingsområde inom Superförvaltningen redovisas.

Här beskrivs lämplig organisation som möjliggör genomförande av strategin.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den presenterade organisationen och de utökade satsningarna kommer att lyfta området och kommer att göra det mer tryggt och attraktivt och som i sin tur kommer att visa sig i ökade fastighetsvärden. Samtidigt kan sägas att om man inte satsar extra kommer värdet i området med all sannolikhet att sjunka ytterligare.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget bedömer att det finns en viss påverkan på klimatet med satsningen då ett av fokusområdena är avfallshantering. Även om detta inte är den viktigaste dimensionen i ärendet.

Bedömning ur social dimension

Den presenterade organisationen med utökad personal och större fokus på social hållbarhet gynnar utvecklingen i de särskilt utsatta områdena. Att skapa rent, snyggt och tryggt inverkar positivt på de boendes relation till området och till varandra. Det kommer också att skapa större tilltro till samhället när det satsas i dessa bostadsområden.

En satsning i de särskilt utsatta områdena kommer att gynna integrationen.

Samverkan

Satsningen har samverkats i koncernen.

Bilagor

1. Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Datum 2020-10-01

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Kicki Björklund

VD

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Organisationen i våra utsatta områden är en viktig del i framgången. Vi bygger ett starkt lokalt ledarskap i respektive område under respektive distriktschef. Detta gör att varje område får möjlighet att fokusera på de utpekade områden som ska fokuseras i strategiska formen.

Organisationsstruktur

Vi skapar en operativ struktur i befintligt bolag för att kunna göra en långsiktig analys av både verksamhetsutveckling och ekonomin för summan av fastigheter i respektive område: Hammarkullen / Biskopsgården / Tynnered.

Genom att det är möjligt att göra en operativ struktur för styrning finns inga tydliga fördelar med att bolagisera, däremot finns det desto fler fördelar med att bibehålla dagens bolagsstruktur. Den viktigaste är att ett stort diversifierat fastighetsbestånd ger en större riskspridning. Därtill kommer att nya bolagsbildningar ger följande nackdelar och risker:

- Skattemässiga inlåsnings effekter
- Onödiga administrativa kostnader
- Det tar tid att bygga upp en ny bolagsstruktur vilket tar tid från superförvaltningen
- När det gäller både Hammarkullen och Biskopsgården finns redan skattekonsekvenser från tidigare transaktion som ytterligare komplicerar bilden.

Områdesorganisation

Förvaltningsorganisationen är sedan 2015 utökad i Hammarkullen och Norra Biskopsgården (plusförvaltning). I de nytilkomna områdena och Södra Biskopsgården utökas förvaltningen i likhet med de tidigare områdena.

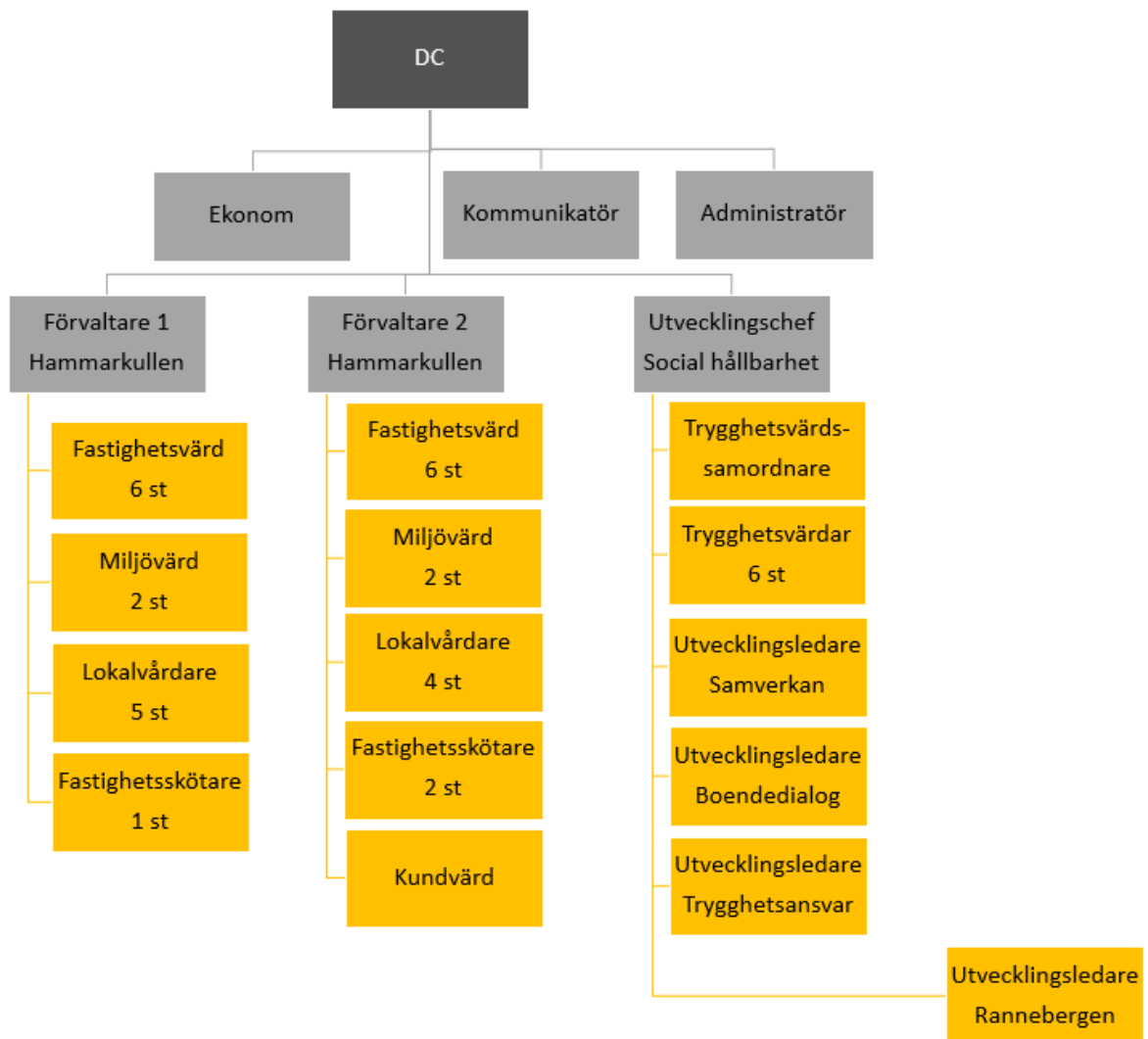
Plusförvaltning innebär att antal fastighetsvärdar, miljövärdar/fastighetsskötare och lokalvärdare är 50 % fler till antalet än i den normala förvaltningen. I normal förvaltning har vi ingen särskild organisation för utveckling av social hållbarhet.

”Superförvaltningen” är ett utmanande uppdrag som kräver en stark och tydlig organisation där förvaltningen kompletteras med en organisation för social hållbarhet. Ledaren för den gruppen är utvecklingschef social hållbarhet. Gruppen bidrar till ett starkt lokalt förankrat ledarskap med fokus på samarbete med stadens organisationer, föreningar och näringsliv, hyresgäster och dess organisation och bidrar till jobsatsningar samt satsningar på trygghet och säkerhet. Organisationerna har liknande grundstruktur i våra tre utvecklingsområden men är anpassade till respektive områdes utmaningar. Organisationsskissen presenteras områdesvis.

Hammarkullen

Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör.

Med en utvecklingschef ger vi distriktschefen utrymme att stötta förvaltningen i övriga områden så att inget nytt område trillar in i polisens lista för särskilt utsatta områden. Vi rekryterar även en utvecklingsledare som kommer att jobba med fokus på social hållbarhet i Rannebergen, ett område i Öster som betecknas som utsatt område. Denna utvecklingsledare organiseras i gruppen i Hammarkullen. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Hammarkullen. När det gäller Hammarkullen är vi ensam ägare vilket ger oss en fördel. Samverkan kommer att ske med övriga markägare i staden. Det finns redan ett sådant samarbete.

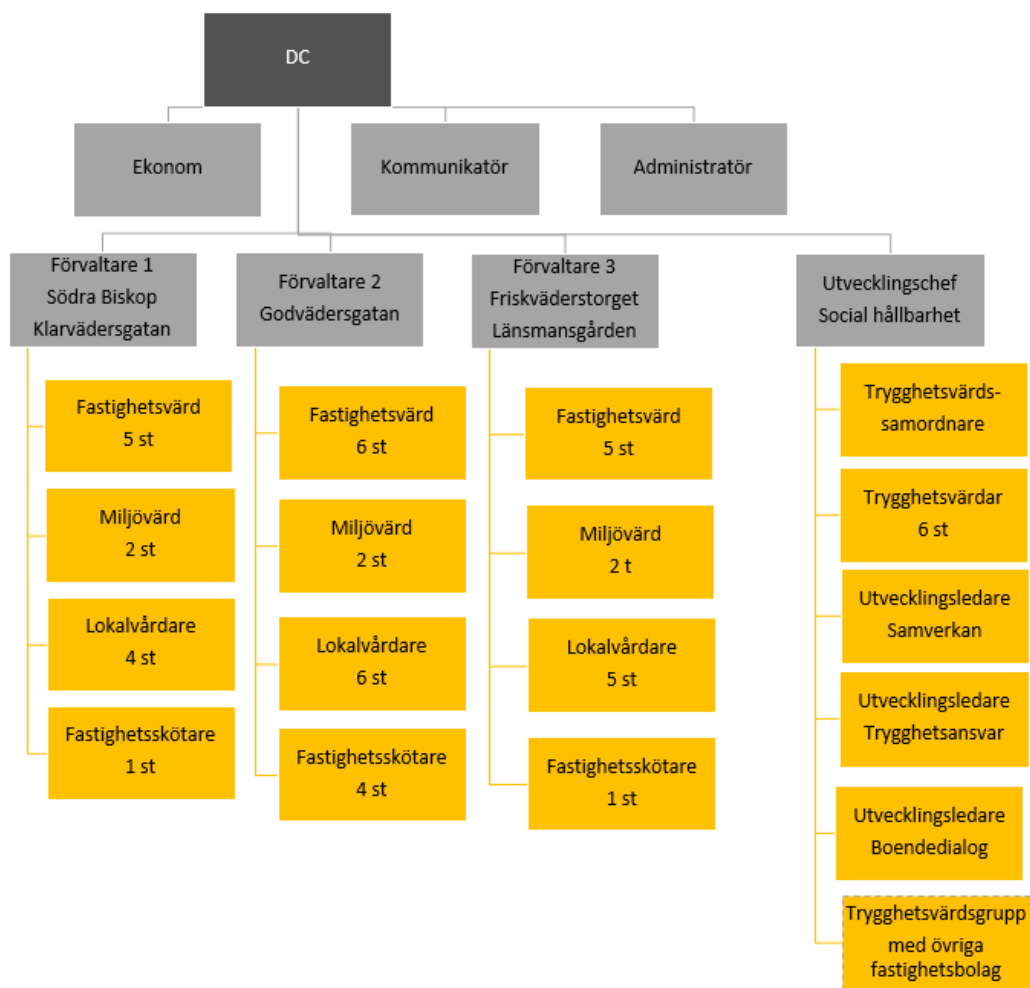


Biskopsgården

Området Biskopsgården har utökats med Södra Biskopsgården vilket gör att plusförvaltningen i Biskopsgården ökat något och leds av 3 förvaltare. Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör.

Med en utvecklingschef ger vi distriktschefen utrymme att stötta förvaltningen i övriga områden så att inget nytt område trillar in i polisens lista för särskilt utsatta områden.

Biskopsgården är ett stort område med flera stora fastighetsägare, Bostadsbolaget, Poseidon, Willhem och Göteborgslokaler. Det finns tre torg. Göteborgslokaler äger Vårväderstorget och Länsmanstorget. Bostadsbolaget äger Friskväderstorget. Här är det viktigt att forma ett BID-liknande samarbete. Utvecklingsledare, samverkan kommer att ansvara för uppstart och utveckling av ett BID-samarbete. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Biskopsgården.



Tynnered

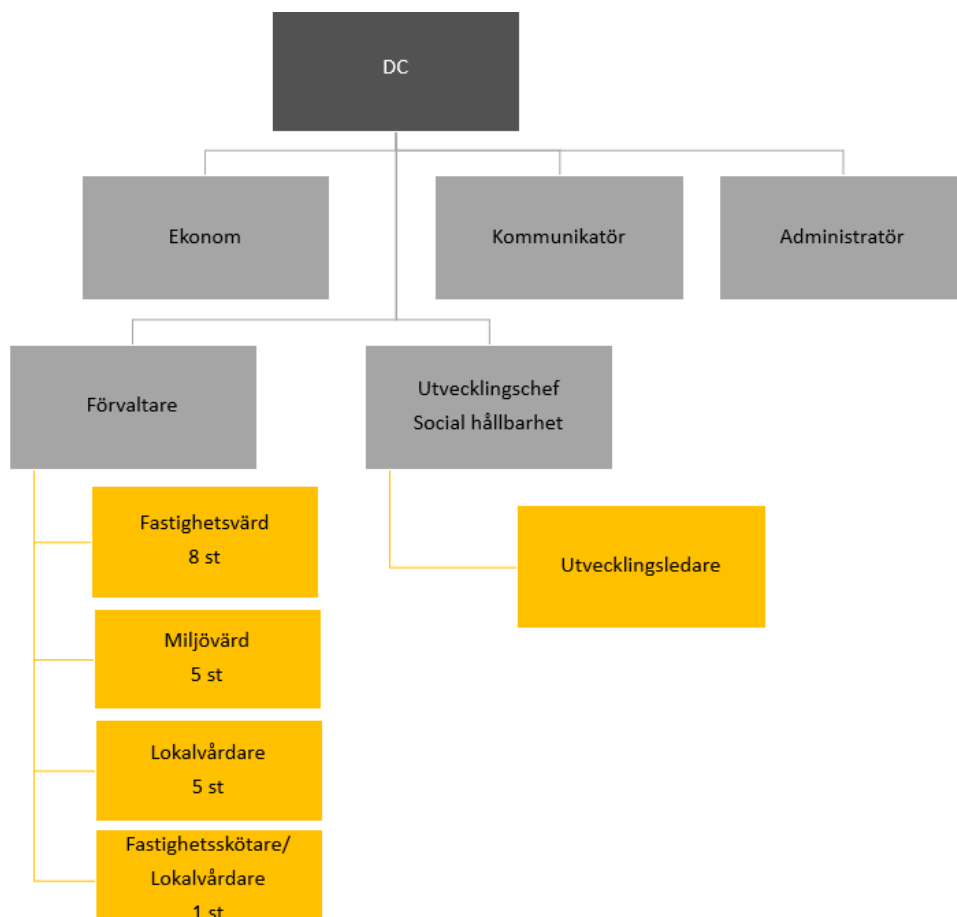
Bostadsbolagets del av Tynnered upplevs inte som särskilt otryggt. 2007 ombildades en betydande del av hyresrätterna till bostadsrätter. Styrelsen har sagt ja till ombildning av en fastighet med 54 lägenheter. Vi har inflyttning i 91 nya hyresrätter. Området har en bra blandning av ägandeformer. Hela Tynnered är dock ett särskilt utsatt område på polisens lista varför Bostadsbolaget har ökat antalet anställda i förvaltningen med tre tjänster. Vi förstärker vår befintliga förvaltning med följande tjänster:

- 1 Fastighetsvärd
- 1 Miljövård
- 1 Fastighetsskötare/Lokalvårdare

Utöver detta kommer den sociala hållbarheten hanteras av:

- 1 Utvecklingschef, social hållbarhet
- 1 Utvecklingsledare

Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Tynnered. En viktig del i arbetet i Tynnered är att få till ett BID-liknande samarbete med Familjebostäder och Stena Fastigheter. Bostadsbolaget bidrar gärna med en gemensam trygghetsgrupp som med fördel kan användas i andra områden i väster vid eventuell oro.



Protokoll (nr 5)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-10-01

Tid: kl. 14:30 – 17:10

Plats: Scandic Opalen/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Margita Björklund (L)	ordförande
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Josefin Stenmark (MP)	ledamot
Peter Näslund (S)	ledamot
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Isabelle Yalcintas (S)	suppleant
------------------------	-----------

Suppleanter

Rickard Eriksson (M)	suppleant
----------------------	-----------

Arbetsstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	fastighets

Ej närvarande

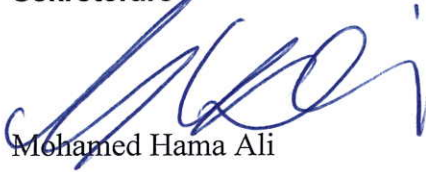
Dijana Koturanovic (S)	ledamot
Lilijana Hadrovic (V)	suppleant

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Magnus Adamsson	ekonomichef
Elisabeth Carlsson	HR-chef
Nina Havner	dataskyddsombud
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Underskrifter

Sekreterare



Mohamed Hama Ali

Ordförande



Margita Björklund

Justerande



Johan Zandin

§ 7

Uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

Elisabeth Carlsson redogör för bolagets systematiska arbetsmiljöarbete i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

VD redogör för organisation för respektive utvecklingsområde i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Hammarkullen.
2. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Biskopsgården.
3. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Tynnered.

§ 9

Delårsbokslut

Magnus Adamsson redogör för nedanstående ärenden i enlighet med utsänd handling.

- a. Delårsbokslut jan-aug 2020
- b. Finansiell rapport
- c. Verksamhetsrapport jan. aug 2020

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa delårsbokslutet och övriga informationsrapporter.

§ 10

Delegationsordning Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Magnus Adamsson redogör för bolagets reviderade delegationsordning i enlighet med utsänd handling.

Styrelsehandling nr 9

Datum: 2020-10-21

Diarienummer: FB2020-2878

Handläggare

Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

- Att fastställa förslag till bedömning av lämplig organisation för utvecklingsområde Tynnered och Bergsjön

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. I samband med att strategin antogs beslöts även att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur, samt att ge dotterbolagen i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

Föreliggande ärende innehåller beskrivning av Familjebostäders organisering för att genomföra strategierna för bolagets utvecklingsområden.

Familjebostäder har 2020-10-14 översänt bedömningen av organiseringen till Förvaltnings AB Framtiden. Förslaget ska också fastställas av Familjebostäder styrelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Strategierna för utvecklingsområdena innebär omfattande åtgärder och stora ekonomiska insatser. Det krävs en organisation som kan hantera detta och uppnå målet. I de beslutade strategierna redovisas de utgifter som satsningen innebär och kostnaderna för organiseringen ingår i dessa.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det finns en viss påverkan på klimatet med satsningen men detta inte är den viktigaste dimensionen i strategierna. Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på själva organiseringen utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Satsningens viktigaste dimension är den sociala. Att bolaget har en organisation som möjliggör genomförande av strategin för utvecklingsområdena har därför stor betydelse för den sociala dimensionen. Bolaget har i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

Information har lämnats vid samverkan 2020-10-14.

Ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden antog strategin för utvecklingsområden beslöts även att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur, samt ge bland annat Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

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

I uppdraget ingår också att inga områden blir särskilt utsatta områden. I Familjebostäders fall bedöms Backa vara det område där risken för närvarande bedöms som störst.

I detta ärende redovisas bolagets tänkta organisering för att genomföra de lokala strategierna.

Bolagets bedömning

Bolagets övergripande organisering

För att nå målet krävs att bolaget i sin helhet kan uppbåda förutsättningar för att fokusera, leda och kraftsamla kring strategierna. Det är en stor uppgift för bolagets ledning att motivera och driva på i detta arbete. Genomförandet av strategierna kommer att ligga som främsta prioritet på ledningens agenda.

Bolagets inriktning är att operativt ansvariga för utvecklingsområdena ska ha ett mycket starkt mandat och ansvar för genomförande av strategierna. Detta kräver ett starkt stöd från ledning och de gemensamma resurser som finns i bolaget.

Bolaget är organiserat i förvaltningsdistrikt med gemensamma stöd- och specialistfunktioner inom områden som strategierna omfattar. Det finns ett arbetssätt idag där funktionerna ger stöd till distrikten som bolaget bygger vidare på. Kraven på stöd i arbetet med strategierna kommer att öka markant och arbetet måste i stor utsträckning inriktas mot just dessa frågor.

Läget i bolagets övriga verksamhet är stabilt vilket är en förutsättning för att kunna prioritera utvecklingsområdena. På en övergripande nivå bedöms bolaget ha en organisering som kan leda och stötta kring att nå målet med strategierna.

Utvecklingsområde Bergsjön

Av koncernens bolag är det endast Familjebostäder som förvaltar fastigheter i Bergsjön. Det finns därför inget lokalt samarbete inom koncernen som påverkar organiseringen.

Däremot finns andra fastighetsägare med relativt stora bestånd. Den stora utmaningen för att nå målet är att få en uppslutning kring frågan hos dessa och andra aktörer i Bergsjön. Redan idag är bolaget starkt engagerat i samarbeten i Bergsjön inom en rad områden. Vi ser inte att det krävs en helt annan organisationsform för att Familjebostäder med det stora fastighetsinnehavet ska kunna ta denna ledande roll i utvecklingen.

Förvaltningsdistrikt Bergsjön har under många år arbetat mycket fokuserat med utvecklingen i Bergsjön. Resultatet bedöms gott utifrån bland annat serviceindex och trygghetsbetyg. Vi bedömer att det är lämpligt att utgå från distriktets etablerade arbete och bygga vidare på detta.

Vår bedömning är att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, är lämplig organisering för arbetet med den lokala strategin för utvecklingsområde Bergsjön.

Det finns trygghetsvärdar och vissa andra resurser på plats men strategin innebär en rejäl ökning av resurser och medarbetare i olika roller, både inom förvaltning, utveckling och ledning. Exakt vilka roller och antal nya tjänster samt detaljorganisationen inom distriktet kommer att arbetas fram med hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Utvecklingsområde Tynnered

Av koncernens bolag har Familjebostäder det största beståndet i Tynnered men även Bostadsbolaget har fastigheter i området. Sammanlagt har bolagen 74% av hyresrätterna vilket gör att bolagen tillsammans har en stark roll och stor betydelse för utvecklingen.

I området Frölunda Torg har dessutom Poseidon fastigheter. Det finns ett tydligt samband mellan detta område och Tynnered och utvecklingen bedöms starkt påverka varandra. En större samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Olika former för detta samarbete kan övervägas.

Tidigare har förts diskussioner med Bostadsbolaget om Tynnereds utveckling. I arbetet med organiseringen för de nya strategierna har det inte funnits möjlighet till någon fördjupad diskussion om samarbetsformer med de andra bolagen. Ett samarbete skulle kunna röra trygghetsvärdar men även ledarroller i utvecklingsarbetet. Vi bedömer att detta är viktigt och att det även påverkar Familjebostäders organisering i Tynnered.

De särskilda insatserna i Tynnered har startat betydligt senare och är inte alls lika omfattande som i Bergsjön. Detta innebär att det finns en betydligt större ansats att göra i Tynnered när det gäller organiseringen.

Tynnered ingår i bolagets distrikt Södra Göteborg, som även omfattar Centrum och Högsbo. För att nå tillräcklig fokusering och styrning är det inte lika naturligt att utgå från det befintliga distriktets organisation. Arbetet med strategierna påbörjas med hög prioritet inom nuvarande distriktets ram med en uppväxling av resurser lokalt i Tynnered. Samtidigt kommer bolaget analysera förutsättningarna för distriktet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingsområde Tynnered eller om det kan finnas behov av en annan organisering.

Undvikande av att Backa blir särskilt utsatta område

Backa är det av bolagets övriga områden som bedöms löpa störst risk för att få en negativ utveckling. I Backa har också flera andra av koncernens bolag verksamhet. Det har inte

utarbetats någon lokal strategi för Backa på motsvarande sätt som för Tynnered och Bergsjön.

Bolagets distrikt Norr ansvarar för bolagets bestånd i Backa. Distriktet har under flera år arbetet i tät samverkan med Polis och andra myndigheter och aktörer. Stort fokus har lagts på frågor om trygghet och säkerhet och med extra insatser utöver normal förvaltning.

I Backa sker nu en omfattande stadsförnyelse som Familjebostäder och flera andra bolag i koncernen har del i. Detta bör ha en betydelse för situationen i Backa. Utvecklingen i Backa följs noga och skulle utvecklingen bli negativ bedömer vi att en uppgradering av insatserna behöver göras. Det vore då naturligt att hitta en samverkan inom koncernen kring insatserna för att motverka detta.

2020-10-14

Ulf Berglund

Tf VD

Tid: kl. 09:00 – 10:40

Plats: Södra vägen 12/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Magnus Nylander (M)	ordförande
Ulf Lindh (L)	1:e vice ordförande
Ulla Ekman (V)	2:e vice ordförande
Thomas Edin (S)	ledamot
Joel Abrahamsson (MP)	ledamot
Karin Lindberg (D)	ledamot
Maj-Britt Wilhelmson (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Suppleanter

Arbetsstagarrepresentanter

Karin Jaxmark	Unionen
Annika Berntsson	Akademikerna
Niclas Blomnell	Fastighets

Övriga

Ulf Berglund	t.f. VD
Martin Blixt	VD Byggutveckling (§ 7)
Frida Wikström	sekreterare

Frånvarande

Peter René (M)	suppleant
Jim Tellefsdal (S)	suppleant
Christopher Skog (Fi)	suppleant

Underskrifter

Sekreterare



Frida Wikström

Ordförande



Magnus Nylander

Justerande



Ulla Ekman

- Pandemihanteringen
- Digitala visningar
- Gemensam förhandlingsdelegation i koncernen
- Nyproduktion Grevegårdsvägen
- DSO
- Bogemenskap

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 7

Information från Framtiden Byggutveckling

Martin Blixt redogör för avvikelserna i projekt Donsö och Bolhop. Styrelsen ifrågasätter kostnader som uppkommit hos Framtiden Byggutveckling och som Familjebostäder tvingas stå för. Styrelsen anser att frågan bör diskuteras vidare på koncernnivå.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8

Utfall september

T.f. VD redogör för utfall september 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna resultatrapporten per 2020-09-30.

§ 9

Organisering strategi för utvecklingsområden

T.f. VD redogör för bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa förslag till bedömning av lämplig organisation för utvecklingsområde Tynnered och Bergsjön.



Bostads AB Poseidon

**Styrelsehandling nr 9**

Utfärdat 2020-10-20

Diarienummer PO2020-0047

Handläggare

Ulf Lindén

Telefon: 031-332 11 60

E-post: ulf.linden@poseidon.goteborg.se

Organisation avseende "Lokala strategier för utvecklingsområden"

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

Att

1. Fastställa bolagets bedömning av lämplig organisation avseende "Lokala strategier för utvecklingsområden".
2. Hemställa ärendet vidare till Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Beskrivning av ärendet

På styrelsemötet 2020-09-14 fastställdes Poseidons förslag till lokala strategier för våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet och Frölunda Torg. Dessa strategier inkluderade inte beskrivning av hur vi avser att organisera oss för att genomföra de lokala strategierna. Föreslagen organisationsbeskrivning för respektive utvecklingsområde framgår av bilaga 1-4.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vår bedömning är att den ekonomiska satsningen på organisationen som strategierna för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverad för att nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Den organisation som beskrivs i detta ärende bedömer vi som väsentliga för att genomföra strategierna för utvecklingsområden. Dessa strategier kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025 och de insatser som genomförs kommer sannolikt ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden

Samverkan

De fackliga organisationerna har informerats om ärendet 2020-10-12. Ärendet ska samverkas enligt MBL med start i november 2020.

Bilagor

1. Organisation utvecklingsområde Biskopsgården
2. Organisation utvecklingsområde Hjällbo
3. Organisation utvecklingsområde Lövgärdet
4. Organisation utvecklingsområde Frölunda Torg

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Bolagets bedömning

Poseidons bedömning är att föreslagna organisationsbeskrivningar ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla för genomförandet av de lokala strategierna för våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet och Frölunda Torg.

Datum 2020-10-20

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Lena Molund Tunborn

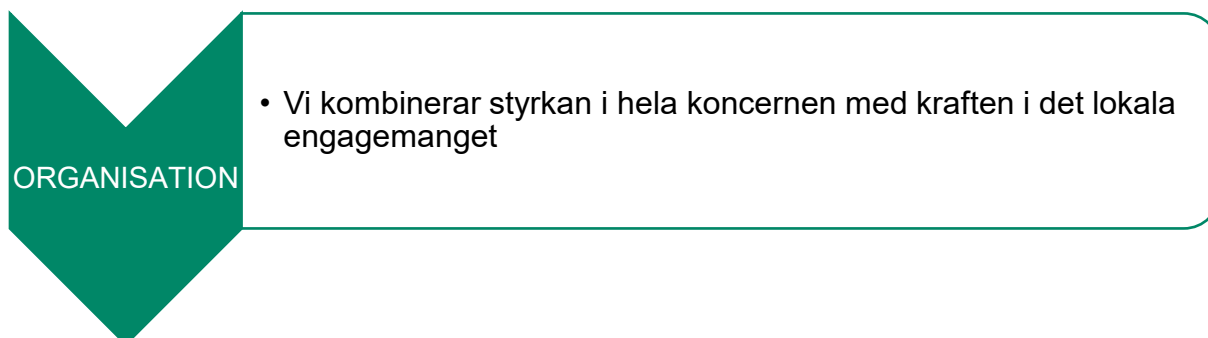
Vd

.....

Ulf Lindén

Chef Förvaltningsutveckling

Organisation Utvecklingsområde Biskopsgården

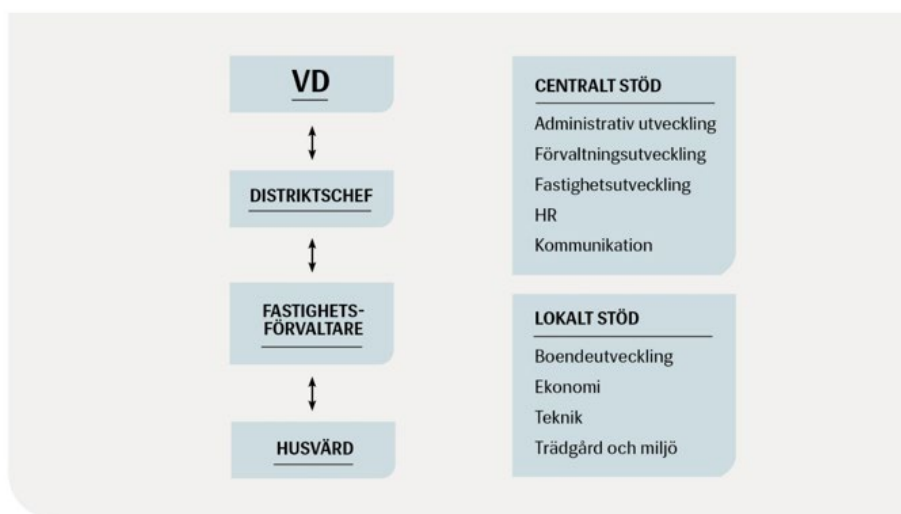


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Efter koncernens utredning kring gränsdragningar i särskilt utsatta områden definieras Poseidons bestånd i Biskopsgården som särskilt utsatt från 2020. Även om uppdraget i viss mån förändrats, är utmaningarna och frågeställningarna inte nya för oss.

Poseidon äger 2 351 lägenheter i Biskopsgården fördelade i Länsmansgården, Svartedalen och Jättesten. Vi är väl etablerade i området med ett distriktskontor och tillhörande organisation i Bernhards Gränd.

Möjligheter, behov och risker:

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Biskopsgården.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Biskopsgården uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Då koncernen äger 67 procent av hyresrätterna i Biskopsgården och samtliga tre torg i området finns goda förutsättningar för en gemensam strategi. Poseidon har en pågående dialog med Bostadsbolaget om att bilda ett partnerskap av fastighetsägare ihop med berörda privata fastighetsägare.

Från Poseidons sida kan vi samtidigt se en risk i att vi är flera aktörer inom koncernen. Det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år. Vi ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

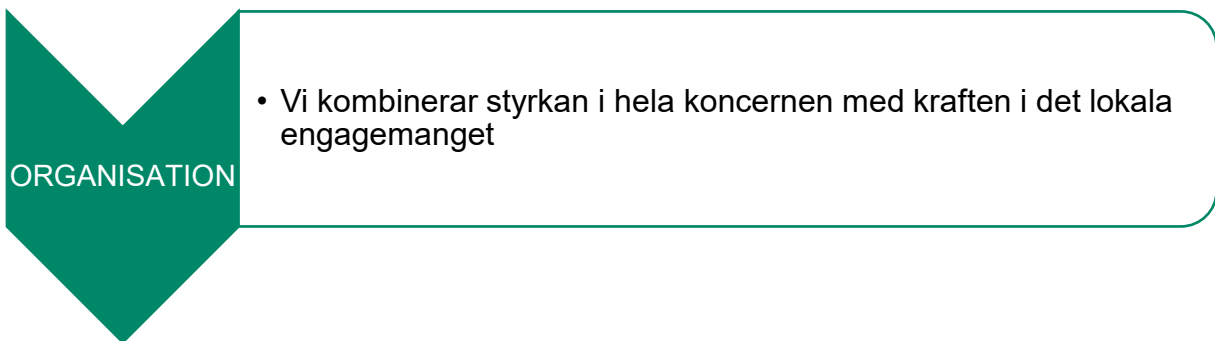
Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Biskopsgården som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

Våra fastigheter på Dagdroppegatan och Klimatgatan har behov av varsam renovering under den kommande femårsperioden. Långströmsgatan har stort behov av varsam renovering inom samma tidsrymd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion och renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling inom stadsutveckling kopplat till Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram ett stadsutvecklingsprogram för stadsdelen.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Hjällbo

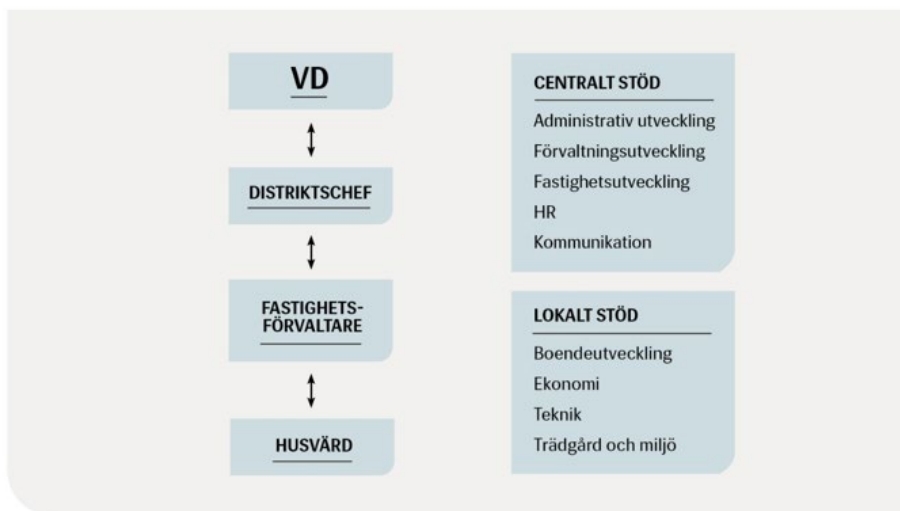


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Den 1 april slog vi även ihop distrikten Angered och Hjällbo till ett: distrikt Angered. Det fanns flera argument som talade för en sammanslagning. I SDF Angered fanns våra två utvecklingsområden i nordost: Hjällbo och Lövgärdet. Områdena hade liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvårdar och ett IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap, för Hjällbo/Lövgärdet. Distrikten samverkade med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Distrikten låg nära varandra rent geografiskt och var också våra två minsta distrikt.

Vi har under det senaste halvåret arbetat vidare med att säkerställa att vi är rätt bemannade för att genomföra distriktets lokala strategier för såväl Hjällbo som Lövgärdet. Stödfunktioner och därtill kopplade medel som tidigare legat centralt, har nu förts ut på lokal nivå. Vi har till exempel anställt en utvecklingschef som stöd till ansvarig distriktschef. Vidare har vi flyttat en tjänst som affärsutvecklare integration från att vara ett centralt stöd, till att verka lokalt på distriktet under utvecklingschefen. Rollen benämns nu utvecklingsledare och samordnar och driver frågor ihop med befintliga lokala stödfunktioner på distriktet och vår nyligen rekryterade koordinator till Mötesplats Hjällbo; en satsning inom ramen för det etablerade IOP Hjällbo/Lövgärdet. Utvecklingsledaren är tillika verksamhetsledare i vårt pågående partnerskap med fastighetsägaren Victoria Park i Lövgärdet. Båda satsningar har redan börjat ge avtryck. En rad andra planerade insatser finns beskrivna i denna plan.

Möjligheter, behov och risker:

Poseidon äger 100 procent av hyresrätterna i Hjällbo, i dagsläget 2 290 lägenheter. Som dominerande fastighetsägare ser vi stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Hjällbo.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare.

Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Hjällbo uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

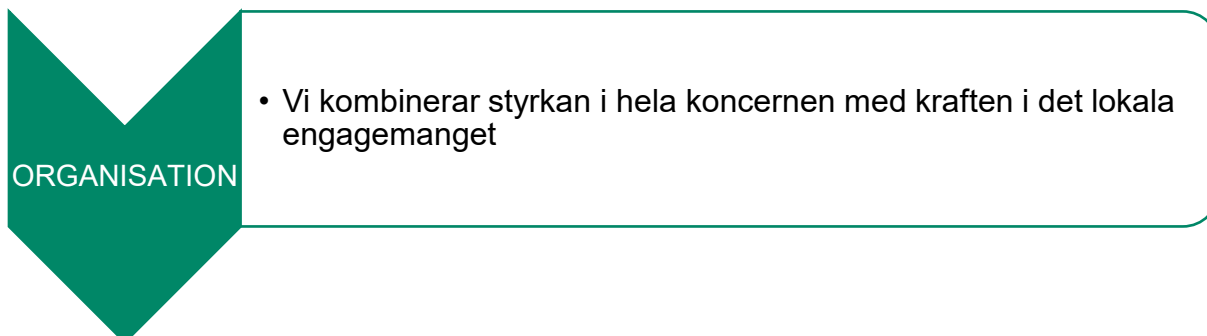
Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Hjällbo som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till superförvaltning.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion. Styrningen och organisationen av arbetet i förhållande till de externa bostadsutvecklare som visat intresse för att delta i nyproduktionen, måste också klargöras. Vi tar gärna initiativet för att formera dessa samarbeten.

Vi önskar också samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Lövgärdet

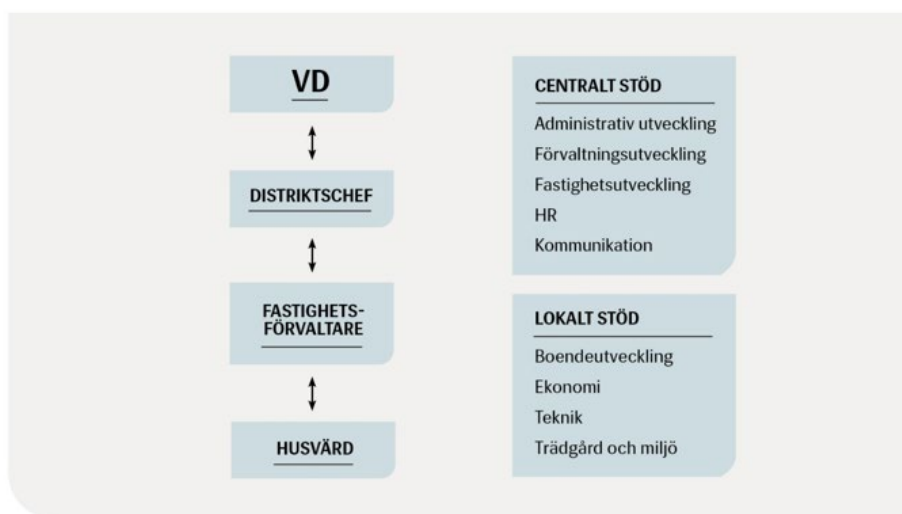


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Den 1 april slog vi även ihop distrikten Angered och Hjällbo till ett: distrikt Angered. Det fanns flera argument som talade för en sammanslagning. I SDF Angered fanns våra två utvecklingsområden i nordost: Hjällbo och Lövgärdet. Områdena hade liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvårdar och ett IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap, för Hjällbo/Lövgärdet. Distrikten samverkade med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Distrikten låg nära varandra rent geografiskt och var också våra två minsta distrikt.

Vi har under det senaste halvåret arbetat vidare med att säkerställa att vi är rätt bemannade för att genomföra distriktets lokala strategier för såväl Hjällbo som Lövgärdet. Stödfunktioner och därtill kopplade medel som tidigare legat centralt, har nu förts ut på lokal nivå. Vi har till exempel anställt en utvecklingschef som stöd till ansvarig distriktschef. Vidare har vi flyttat en tjänst som affärsutvecklare integration från att vara ett centralt stöd, till att verka lokalt på distriktet under utvecklingschefen. Rollen benämns nu utvecklingsledare och samordnar och driver frågor ihop med befintliga lokala stödfunktioner på distriktet och vår nyligen rekryterade koordinator till Mötesplats Hjällbo; en satsning inom ramen för det etablerade IOP Hjällbo/Lövgärdet. Utvecklingsledaren är tillika verksamhetsledare i vårt pågående partnerskap med fastighetsägaren Victoria Park i Lövgärdet. Båda satsningar har redan börjat ge avtryck. En rad andra planerade insatser finns beskrivna i denna plan.

Möjligheter, behov och risker:

Poseidon äger 1 364 lägenheter i Lövgärdet, vilket motsvarar 50 procent av antalet hyresrätter. Resterande 50 procent ägs av Victoria Park, som vi bedriver ett formaliserat samarbete med inom ramen för ett partnerskap. Partnerskapet syftar till ett gemensamt agerande i förvaltningsrelaterade frågor med fokus på fastigheter, trygghet och samverkan med andra goda krafter. Polis, socialtjänst, skola och föreningsliv är några viktiga aktörer som vi redan samverkar med och stödjer.

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Lövgärdet.

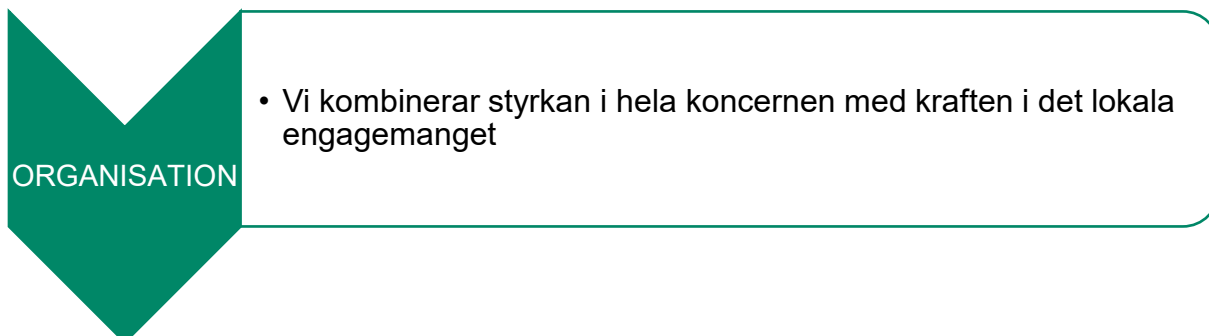
Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Lövgärdet uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Lövgärdet som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet. Renoveringen av Lövgärdet som påbörjades 2008 är inne på den sista etappen, som beräknas vara avslutad under 2023.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Frölunda Torg

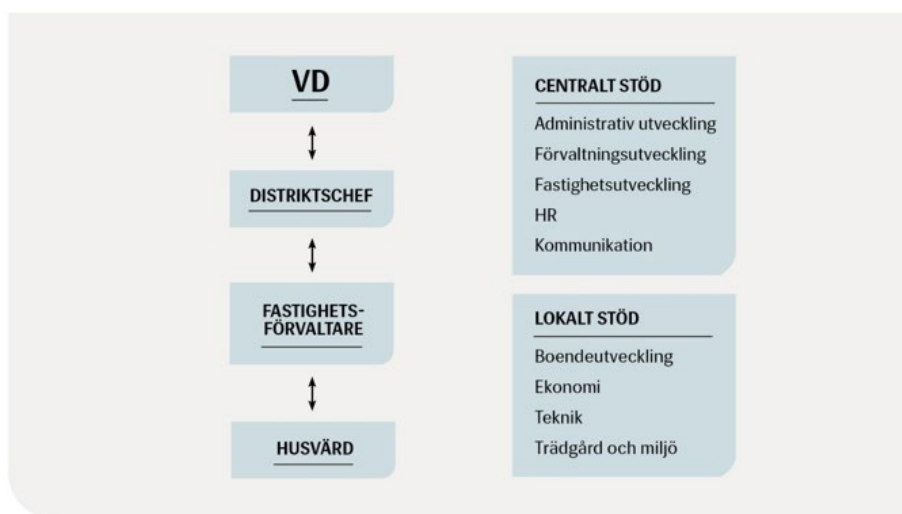


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Framtidens styrelse har uppdragit åt Poseidon att inkomma med förslag till lokala strategier, som inom ramen för strategin för utvecklingsområden möjliggör att berörda områden flyttas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. I uppdraget ingår att identifiera områden som riskerar att utvecklas till särskilt utsatta och föreslå förebyggande åtgärder för dessa.

Polisen har ännu inte klassat Frölunda Torg som särskilt utsatt område, men situationen har försämrats och området är inne i en negativ spiral. Med anledning av den ökande droghanteringen i området med närvaro av kriminella nätverk tog polisen och stadsdelsdirektörerna i Askim-Frölunda-Högsbo och Västra Göteborg under 2020 initiativet till ett gemensamt arbete för trygghet i Frölunda och Tynnered. Poseidon har deltagit från start. Vi ser ett stort intresse för en närmare platssamverkan från större privata fastighetsägare kring Frölunda Torg.

Poseidon äger 2 148 lägenheter runt Frölunda Torg fördelade i följande områden:

Näverlursgatan 437 lägenheter, Marconigatan 287 lägenheter, Mandolingatan 808 lägenheter och Gångglåten 616 lägenheter. Vi är väl etablerade i området med ett distriktskontor och tillhörande organisation på Näverlursgatan.

Möjligheter, behov och risker:

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Frölunda Torg.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Frölunda Torg uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Då samtliga stora förvaltande bostadsbolag i koncernen har egna fastighetsbestånd kring Frölunda Torg/Tynnered, finns goda förutsättningar för en gemensam strategi för området. Från Poseidons sida kan vi samtidigt se en risk i att vi är flera aktörer inom koncernen. Det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år. Vi ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Frölunda Torg som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

Våra fastigheter på Näverlursgatan, Marconigatan och Mandolingatan, som byggdes under rekordåren och miljonprogramsåren, har stort behov av varsam renovering under den kommande tioårsperioden. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi har en mycket god samverkan med Framtiden Byggutveckling inom stadsutveckling och den pågående nyproduktionen av cirka 560 hyresrätter på Mandolingatan.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Protokoll (nr 8)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-10-20

Tid: kl. 13:30 – 14:50

Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Åke Fransson (L)	ordförande
Åke Björk (M)	1:e vice ordförande
Calle Jershed (MP)	2:e vice ordförande
Jennifer Merelaid Hankins (V)	ledamot
Peter Kirksaether (S)	ledamot
Torkel Bergström (D)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Axel Andersson (S)	suppleant
--------------------	-----------

Suppleanter

Cajsa Ottesjö (FI)	suppleant
--------------------	-----------

Arbetsstagarrepresentanter

Jan-Olov Isacsson	LO
Per-Åke Westlund	LO
Göran Helgegren	PTK
Diana Pusac	PTK

Övriga

Lena Molund Tunborn	VD
Catharina Törnqvist	administrativchef
Markus Svedberg	chef fastighetsutveckling
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Marie Stenquist (S)	ledamot
Sofie Bichler (M)	suppleant
Per Olsson	PTK

Underskrifter

Sekreterare



Mohamed Hama Ali

Ordförande



Åke Fransson

Justerande



Calle Jershed

§ 7

Protokoll presidiummöte

Protokoll från presidiums sammanträde den 13 oktober 2020 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 8

VD-rapport

VD lämnar rapport enligt utsänd handling och uppehåller sig därutöver i huvudsak till följande rubriker;

- Koncerngemensamt lönecenter
- Boplat, internomflyttningsplats
- VD, koncernrepresentant i Boplats styrgrupp

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 9

Organisation utvecklingsområden

VD redogör för organisation avseende lokala strategier för utvecklingsområden, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att fastställa bolagets bedömning av lämplig organisation avseende ”lokala strategier för utvecklingsområden”
2. att hemställa ärendet till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden.

§ 10

Mobilitetsansvarig

Markus Svedberg redogör för utseende av mobilitetsansvar i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att utse Malin Strandin till mobilitetsansvarig.



Bostads AB Poseidon

Styrelsehandling nr 13 a

Datum: 2020-12-03

Diarienummer PO2020-0047

Handläggare

Lena Molund Tunborn

Telefon: 031-332 10 00

E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Remissvar – Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

Att

1. Fastställa styrelsens remissvar och ställningstagande avseende ”Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.
2. Hemställa remissvaret till Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Beskrivning av ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 beslutade om koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 beslutade man också:

- Att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur.
- Att ge Poseidon i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.
- Att förbereda koncernen för en eventuell utökning av antalet dotterbolag.

Poseidon har under oktober 2020 inkommit med bedömningar av fortsatt lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolagen är fastighetsägare. Förvaltnings AB Framtiden har beaktat de inkomna bedömningarna tillsammans med andra parametrar i en sammanvägd bedömning av fortsatt styrning och organisering av områdena.

Framtidens styrelse fick på sitt sammanträde 2020-11-10 information om tänkt inriktning på fortsatt styrning och organisering. För att komplettera beslutsunderlaget ytterligare fick VD i uppdrag att remittera utkastet till förslag till Poseidon.

Detta remissvar är ett komplement till tidigare inlämnade bedömningar och redogör enligt begäran för styrelsens ställningstagande i följande frågor:

- Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget
- Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningens i bolaget

Remissvaret innehåller även en kort sammanfattning av styrelsens synpunkter och bedömningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Poseidons styrelse bedömer de ekonomiska konsekvenserna av förslaget som begränsade och att de inte utgör något hinder för förslagets genomförande. Vi bedömer att förslaget väsentligt ökar möjligheterna att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 och därmed bidrar till att stödja affärsmässigheten i strategin.

Försäljningen av fastigheter till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka Poseidons stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet, då belåningsgraden bedöms vara på en fortsatt låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Beräkningar påvisar att de nya bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Vi bedömer att de prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller, kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Vår bedömning är också att förslaget till styrning och organisation i utvecklingsområden, väsentligt ökar möjligheten för att nå målen i koncernens strategi i dessa områden.

Genom förslaget fördelas ansvaret för att förflytta de särskilt utsatta områdena tydligt mellan dotterbolagen i koncernen, vilket möjliggör en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen. Det innebär ökade förutsättningar för måluppfyllelse då Poseidon ges möjlighet att fokusera på Hjällbo och Lövgärdet vilket stärker våra förutsättningar att bedriva ett aktivt utvecklingsarbete även i Backa.

Genom att skapa bättre förutsättningar för att utveckla samtliga utvecklingsområden i rätt riktning skapas en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara lika goda för alla växer upp, bor och verkar i våra utvecklingsområden, som på andra håll i Göteborgs Stad.

Samverkan

De fackliga organisationerna informerades om ärendet 2020-11-25.

Bilagor

1. Framtiden styrelseh. nr 11b - Remittering av förslag till styrning & org. utv.områden
2. Remiss - Förslag styrning och organisation utvecklingsområden
3. Styrelsens ställningstagande

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Datum 2020-12-03

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Lena Molund Tunborn

Vd

Styrelsens ställningstagande

Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget

Föreslagen fastighetsförsäljning till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka Poseidons ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå och den justerade soliditeten på en hög nivå, i enlighet med de beräkningarna som gjorts av moderbolaget.

De beräkningar som gjorts på 2019 års utfallssiffror, visar att den negativa påverkan på resultatet och kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas uppgå till cirka -56 mnkr.

Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget

Bemanning och organisering

Poseidon har idag sammanlagt 40 medarbetare inom de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Vi är väl etablerade i båda områdena med distriktskontor och tillhörande organisation.

Vi vitsordar det föreslagna tillvägagångssättet för att bemanna de nya bolagen; att våra medarbetare ges möjlighet att själva välja om de vill följa med till nya bolag eller om de vill vara kvar i Poseidon, men i ett annat område. Ett sådant tillvägagångssätt skapar trygghet i omställningsprocessen och goda förutsättningar för fortsatt målfokus och engagemang i våra utvecklingsområden, under tiden som förslaget om bolagsbildning behandlas.

Om medarbetare i berörda utvecklingsområden väljer att stanna kvar i bolaget, ger det en tillfällig överbemanning som inte kommer att resultera i övertalighet. Poseidon kommer då att genomföra en bolagsövergripande översyn av bemanningen, för att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande för bolaget som helhet med särskilt fokus på måluppfyllelsen för bolagets övriga utvecklingsområden. Om samtliga berörda medarbetare väljer att stanna kvar, ökar personalkostnaderna med 26,7 mnkr, vilket motsvarar 17 kr/kvm beräknat på kvarvarande yta efter att fastigheter överförs till nya bolag. En eventuell överbemanning minskar över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar.

Bildandet av två nya bolag kommer inte i nämnvärd grad att påverka nuvarande behov av bemanning inom de centrala stödfunktionerna på Poseidons huvudkontor. Distrikten har lokala stödfunktioner inom exempelvis ekonomi och teknik. Bemanningen på huvudkontoret är därför väl anpassad efter bolagets decentraliserade organisation.

Arbetsmiljö

En organisationsförändring kommer att innebära en påfrestning och högre arbetsbelastning för chefer och medarbetare, samtidigt som den ordinarie verksamheten ska löpa på. Framtiden bör därför tillsätta en moderbolagsorganisation som hanterar övergångsfrågor och säkerställer att Poseidon får det stöd som behövs för att kunna genomföra omorganisationen effektivt. Annars finns risk för att förändringen tar så mycket resurser i anspråk, att det påverkar bolagets förmåga att leverera på mål och uppdrag.

Ett snabbt och effektivt genomförande av en omorganisation minimerar också risken för att det uppstår osäkerhet bland berörda medarbetare, och att kraften i arbetet i dessa utvecklingsområden avstannar. Framtiden och Poseidon kommer att behöva ha stort fokus på kommunikationsarbetet gentemot våra medarbetare under hela processen.

Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Förslaget till ny organisation och styrning för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär för Poseidons del att 32 legala fastigheter med 2 351 lägenheter inom distrikt Hisingen och 23 legala fastigheter med 2 148 lägenheter inom distrikt Väster överläts till nya bolag.

En sådan förändring kommer att föranleda en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Det senaste årets utveckling av bolagets linjeorganisation med fastighetsförvaltare som ny roll i linjen, ger oss goda förutsättningar att hantera sådana justeringar. En översyn kommer även att innefatta nuvarande utemiljöorganisation, då bemanning, maskinpark och verksamhetslokaler är anpassade för skötsel av nuvarande ytor.

Sammanfattning av styrelsens synpunkter och bedömningar

Tidigare inlämnade bedömningar

Poseidons styrelse inkom under oktober 2020 med bedömningar av lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolaget är fastighetsägare. Vi framhöll då att det senaste årets utveckling av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. De ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

För två utvecklingsområden – Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg – pekade vi samtidigt på risken med att vi är flera aktörer i koncernen, och menade att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år.

Bedömning av möjliga organisationsalternativ

Att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden är omfattande och svårt. Vi anser fortsatt att det kommer att ställa betydande krav på styrning och samordning, om det ska ske inom ramen för befintlig bolagsstruktur, alternativ A. Vi ser redan att koncernens samverkan i ovan nämnda områden inte är okomplicerad. Det bottnar bland annat i bolagens olika syn på vad som utgör en problemyta och behovet av insatser och samverkan kring denna. Det medför i sin tur oklarheter i samverkan med polis, stadsdelar, fastighetsägare och andra lokala aktörer som är viktiga för strategins genomförande. Bolagen har också olika kunskap och erfarenhet av sätt att organisera och formalisera samverkan med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

Vi delar därför moderbolagets bedömning; att ett bolag leder det operativa arbetet i Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg kommer att underlätta genomförandet av strategin, i jämförelse med att två eller tre bolag ska bedriva arbetet i samverkan. Ett exempel på det är Poseidons starka närvaro i Lövgärdet, som på relativt kort tid resulterat i ett formaliserat samarbete med Victoria Park.

Alternativ D innebär för Poseidons del att vi ges möjlighet att fokusera på att leda utvecklingen av Hjällbo och Lövgärdet. Vi ges också förutsättningar att bedriva det arbete som krävs för att Backa inte ska förflyttas från utsatt till särskilt område.

Alternativ B, att geografiskt samordna fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att ett och samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden, menar vi ökar risken för bristande måluppfyllelse. Det kommer att vara svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt.

Mot bakgrund att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin, anser vi att alternativ C är olämpligt, då det kommer att innebära en mycket komplicerad styrning, såväl legalt som politiskt och operativt. Vi ser också följder i form av ökad administrativ överbyggnad.

Styrelsens samlade ställningstagande

Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ. Styrelsens intryck är att moderbolaget, genom nuvarande förslag till styrning och organisation av koncernens utvecklingsområden, lyssnat till våra tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter.

Vi tillstyrker organisationsalternativ D, bildande av nya bolag i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Det är styrelsens bedömning att detta alternativ skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden.

Protokoll (nr 9)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-03

Tid: kl. 13:30 – 15:45

Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Åke Fransson (L)	ordförande
Åke Björk (M)	1:e vice ordförande
Calle Jershed (MP)	2:e vice ordförande
Jennifer Merelaid Hankins (V)	ledamot
Peter Kirksaether (S)	ledamot
Marie Stenquist (S)	ledamot
Torkel Bergström (D)	ledamot

Suppleanter

Sofie Bichler (M)	suppleant
Cajsa Ottesjö (FI)	suppleant

Arbetsstagarrepresentanter

Jan-Olov Isacsson	LO
Per-Åke Westlund	LO
Göran Hellegren	PTK
Diana Pusac	PTK

Övriga

Lena Molund Tunborn	VD
Catharina Törnqvist	administrativchef
Nina Havner	dataskyddsombud (§ 9)
Sofia Björkled	bolagsjurist (§ 9)
Markus Svedberg	chef fastighetsutveckling (§§ 11-12)
Gunilla Eriksson	HR-chef (§ 14)
Ulf Lindén	chef förvaltningsutveckling (§ 16)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Axel Andersson (S)	suppleant
Per Olsson	PTK

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Justerande

Åke Fransson

Calle Jershed

§ 13

Remiss till bolaget

VD redogör för nedanstående remiss till bolaget i enlighet med utsänd handling.

a. Förslag till styrning och organisering i utvecklingsområden

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att fastställa styrelsens remissvar och ställningstagande avseende ”Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.
2. att hemställa remissvaret till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden.

Styrelsehandling nr 9

Datum: 2020-12-07

Diarienummer: FB2020-3305

Handläggare

Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

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

Ärendet

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

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

Föreliggande ärende innehåller begärt yttrande över förslaget.

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagets bedömning

Påverkan på bolagets satsning på utvecklingsområden

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

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

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

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

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

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

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

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

Tynnered under övergångsskedet

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

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser för medarbetare

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

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

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

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

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

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

Samlad bedömning

Bolagets samlade bedömning kan sammanfattas enligt följande:

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

2020-11-29

Ulf Berglund

Tf VD

Protokoll (nr 9)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-07

Tid: kl. 09:00 – 11:50

Plats: Södra vägen 12/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Magnus Nylander (M)	ordförande
Ulf Lindh (L)	1:e vice ordförande (§§ 9-19)
Ulla Ekman (V)	2:e vice ordförande
Thomas Edin (S)	ledamot
Joel Abrahamsson (MP)	ledamot (§§ 1-8)
Karin Lindberg (D)	ledamot
Mai-Britt Wilhelmson (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Jim Tellefsdal (S)	suppleant (§§ 1-8)
--------------------	--------------------

Suppleanter

Jim Tellefsdal (S)	suppleant
--------------------	-----------

Arbetsstagarrepresentanter

Karin Jaxmark	unionen
Annika Berntsson	akademikerna (§§ 1-8, 12-19)
Camilla Claesson	fastighets

Övriga

Ulf Berglund	t.f. VD
Ann-Catrin Skeppstedt	HR-chef (§ 10)
Sara Hamon	chef fastighetsutveckling (§ 11)
Mattias Pettersson	specialistchef (§ 12)
Alan Schürer	chef förvaltningsutveckling (§ 13)
Nina Havner	dataskyddsombud (§ 15)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Peter René (M)	suppleant
Christopher Skog (Fi)	suppleant

Underskrifter

Sekreterare



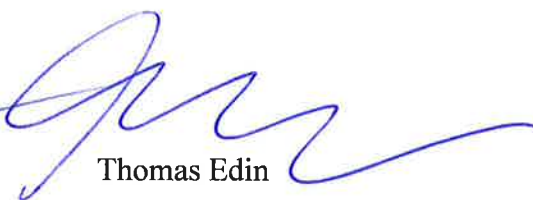
Mohamed Hama Ali

Ordförande

Justerande



Magnus Nylander



Thomas Edin

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 7

Utfall oktober

T.f. VD redogör för utfall oktober 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna resultatrapporten per 2020-10-31.

§ 8

Budget 2021

T.f. VD redogör för budget 2021 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att godkänna förslag till budget 2021.
2. att hemställa till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden fastställer budget för 2021.

§ 9

Yttrande över förslag till styrning och organisation för utvecklingsområden

T.f. VD redogör för remissyttrande avseende förslag till styrning och organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområden, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar

1. att besvara remissen över förslag till styrning och organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområden i enighet med synpunkterna i remissvaret, samt att omedelbart justera ärendet.

Karin Lindberg (D) avstår från att delta i beslutet och anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 1*).

Ulla Ekman (V) avstår från att delta i beslutet och anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 2*).

Protokollsanteckning

Remissyttrande styrning och organisation av utvecklingsområden.

Karin Lindberg, Demokraterna

Styrelsemöte: 20201207

Eftersom jag inte fick lova att reservera mig mot beslutat, pga att jag inte inkommit med ett skriftligt yttrande, så fick jag välja att inte delta i beslutet och inkomma med nedan protokollsanteckning.

Familjebostäder har en viktig roll i att hjälpa våra utvecklingsområden och kan göra stor skillnad. Jag instämmer inte med att det krävs ett nytt bolag för att genomföra detta. För att ta huvudansvar krävs inte nya bolag. Att skapa tryggare områden är inte avhängt bolagsformen utan möjligheter finns att göra detta genom god förvaltning i Familjebostäder, och tydlighet i uppdraget från Framtiden AB.

Några av anledningarna till att jag motsätter mig detta.

- Det finns en risk att kostnadseffektiviteten minskar.
- Det finns risk att tappa personal som ej vill vara med om övergången.
- Familjebostäder säljer fastigheterna för ett undervärde. Vi ger bort vårt övervärde i fastighetsbeståndet.
- Det finns redan möjligheter att skapa ett tydligare ansvar, genom arbetsgrupper och samverkan med privata aktörer som man dessutom kan både dela arbete och risk med.
- Det finns en svårighet att bygga bolag och kultur i pandemi som gör att vi inte kan ses rent fysiskt.
- Att börja bygga upp ett nytt bolag, istället för att sätta igång med arbetet att göra området tryggare, skulle kunna startats skyndsamt, är enligt mig – fel prioritering och gör att vi tappar värdefull tid till administration.
- Att driva fram ett nytt bolag, samtidigt som vi har nyproduktionsprogram att slutföra samt renoveringar att genomföra (enligt 80-20), tror jag är mycket svårt.

Protokollsanteckning att bifoga till protokollet för Familjebostäders Styrelsemöte 2020-12-07

Jag deltog inte i styrelsens beslut idag angående punkten ”Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.

Gällande vilken organisation som är mest effektiv för att nå det utsatta målet för att inga utvecklingsområdena ska finnas 2025, kan jag mycket väl se svårigheterna med att tre bolag ska samverka när det gäller område Tynnered och Frölunda. Det finns absolut fördelar med det lagda förslaget eftersom det kan vara gynnsamt och mer effektivt att ”själv äga” frågan om ett eget bolag bildades för området.

Samtidigt ser jag vikten av att tänka i ett än längre perspektiv, bortanför 2025 och kan då se en eventuell risk med att det föreslagna beslutet kan innebära en ny riktning i hur tänka för att komma vidare när det gäller utvecklingsområden. Kanske det banar väg för att fler av utvecklingsområdena skulle kunna avdelas och organiseras i egna bolag inom AB Framtiden. När jag ser den eventuella risken kan jag se faran i att vi rör oss bort från ett jämlikt Göteborg istället för, som syftet är, arbeta för ett mer jämlikt Göteborg. Det kan vara en början till att än mer särskilja områden i staden där skillnaden blir tydlig mellan bolagen och dess invånare i ekonomiskt hänseende. Det skulle kunna öka stigmatiseringen istället för tvärt om.

Att benämna bolagen som exempelvis Gårdstensbostäder ökar dessutom risken för den nämnda stigmatiseringen. Där har gjorts ett fantastiskt arbete inom Gårdstensbostäder, inte tal om annat och där finns mycket att lära därifrån. Men att benämna bolaget utifrån stadsdelen Gårdsten är inte bra. Det sitter djupt i folks medvetande att områden som ingår i Angered, Bergsjön, Tynnered, Biskopsgården, Hisings Backa med flera är så kallade utsatta/utvecklingsområden. Så hur väl en än arbetar i området så kommer det sannolikt ta generationer innan människors bilder byts ut över dessa områden. Så om förslaget till beslut går igenom är det inte lämpligt att kalla det nya bolaget för ex Tynnered/Frölundabostäder eftersom det som sagt, ökar risken ytterligare för stigmatisering.

Ulla Ekman (V)

Styrelsehandling nr 8

Datum: 2020-12-09

Diarienummer: BB-2020-0661

Handläggare

Kicki Björklund

Telefon: 031-731 50 05

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Remiss på förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Biskopsgården/Svartedalen/Jättesten.

Att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Tynnered/Frölunda torg.

Att föreslå Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att snarast besluta att överföra Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered (med fastighetsbeteckningarna Järnbrott 758:565, 164:3, 164:4, 164:5, 164:6, 164:7, 164:8, 164:9, 164:14, 164:15, 164:17, 164:19, 164:20, 164:25) till Familjebostäder, totalt 792 lägenheter samt Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården (med fastighetsbeteckningarna Biskopsgården 730:369, 830:847, 830:848, 830:768, 82:1, 84:1, 87:1, 87:2, 96:5, 96:6, 96:7, 96:8, 52:2, 52:4, 52:5, 52:6, 52:7, 52:9, 52:10, 52:13, 52:14) totalt 1 435 lägenheter till Bostadsbolaget.

Att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Stadshus AB för kännedom.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden har remitterat ett förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Bostadsbolagets styrelse för synpunkter, (nedan kallat Förslaget). Svaret ska vara inlämnat senast 9 december 2020 och skall omfatta: Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget, Förslagets konsekvenser för medarbetare i bolaget samt Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget.

Förvaltnings AB Framtiden har ”...identifierat styrning som den största utmaningen.” för att uppnå målet om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Bostadsbolaget ifrågasätter den prioriteringen.

Kriminalitet, trångboddhet, arbetslöshet och utanförskap torde vara betydligt större risker för att misslyckas med att uppnå målet.

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag anser att förslaget till styrning och organisation av utvecklingsområden, innebärande ny bolagsbildning, inte kommer att ge

avsedd effekt. Tvärtom riskerar det att leda till att målet, att inga delar av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden år 2025, inte uppnås.

De risker styrelsen ser är följande:

- Genomförs Förslaget kommer det inte bara att innebära en stor synlig omställningskostnad utan också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans, dels genom all den tid som går åt till formalia i samband med ny bolagsbildning, dels genom alla nya systeminstallationer och tillsättandet av ny styrelse och ledning.
- Arbetet med de särskilt utsatta bostadsområdena kräver uthållighet och stabilitet i förvaltningen, samt trygghet och kontinuitet i ledarskapet. Att slå ihop delar av olika bolag med skilda företagskulturer kommer ta mycket tid och kraft från medarbetarna och under lång tid gör det svårare att fokusera på uppdraget.
- Förslaget berör 66 personer från Bostadsbolaget. Löftet om att ”Medarbetare ska själv välja om de vill följa med till de nya bolagen eller vara kvar i befintligt bolag” kan få svåra konsekvenser för Bostadsbolaget om en större del av de berörda väljer att stanna kvar. Det skulle innebära en mycket stor övertalighet hos Bostadsbolaget. Detta faktum skapar stor oro hos medarbetarna redan idag och tar fokus från uppdraget superförvaltning. Vi kan redan idag se en nedgång i Winningtemp på index arbetsglädje med -17 procent och meningsfullhet -11 procent.
- Förslaget innebär att samtlig nyproduktion i Frölunda, cirka 1 100 lägenheter, kommer att hamna i det nya bolaget. Att ta hand om nyproduktion kräver särskild kompetens och kraft i ett bolag. Denna faktor är inte belyst i Förslaget.

För att få mer enhetliga förvaltningsområden genomfördes bytesaffärer mellan dotterbolagen 2016. För att få ännu mer kraft i de särskilt utsatta områdena kan ytterligare geografisk samordning behövas. Detta kan uppnås genom att Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder om intresse finns och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I Förslaget anges att ”föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet”. Bostadsbolaget menar tvärtom att det initialt leder till en stor synlig omställningskostnad men också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Den mer eller mindre dolda kostnaden riskerar att vara betydligt större än den initialt synliga kostnaden. Dessutom är det ofrånkomligt att det blir en långsiktigt större overheadkostnad i koncernen, t ex ny VD och bolagsledning, ny styrelse samt administrativ personal, nya affärssystem och kostnader för att anpassa nya lokaler.

Att skapa två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Tid som kunde läggas på det viktiga uppdrag som är fastslaget i Kommunfullmäktiges Budget 2021 det vill säga att ingen göteborgare ska bo i ett särskilt utsatt område efter 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Hela situationen har redan skapat oro hos medarbetarna i Bostadsbolaget. Detta påverkar arbetsglädjen. Under tiden då osäkerhet om arbetssituationen råder kommer arbetet med superförvaltning att påverkas negativt. Att bilda nya bolag med allt vad det innebär riskerar att det tar betydligt längre tid att nå målet att ingen göteborgare ska bo i ett särskilt utsatt område.

Samverkan

Löftet att "Medarbetare själva ska få välja om de vill gå med till de nya bolagen eller stanna kvar" torde vara svårt att hålla. Väljer flertalet av medarbetarna att stanna kvar i nuvarande bolag är risken för en stor övertalighet överhängande. Det kommer att krävas förhandlingar kring övertalighet och turordning. Hela situationen skapar oro hos medarbetarna och framförallt för yrkesgruppen lokalvårdare. Bostadsbolaget är ensam om att ha lokalvårdare i egen regi.

Bilagor

1. Svar på Förvaltnings AB Framtidens förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande bolagsbildning
2. Redan uppstartade arbeten i Bostadsbolagets utvecklingsområden

2020-12-09

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Kicki Björklund

VD

Svar på Förvaltnings AB Framtidens förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande bolagsbildning

Ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden har remitterat ett förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden, innebärande ny bolagsbildning, till Bostadsbolagets styrelse för synpunkter, (nedan kallat Förslaget). Det ska vara inlämnat senast 9 december 2020. Svaret skall omfatta Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget, förslagets konsekvenser för medarbetare i bolaget samt förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget.

Styrelsens ställningstagande

Bostadsbolagets styrelse ser betydligt fler nackdelar än fördelar med Förslaget att utöka antalet bolag i koncernen. Väl att märka har Kommunfullmäktige i budget för 2021 fastslagit att antalet bolag inom staden ska minska.

Det finns däremot stora fördelar med att bibehålla dagens bolagsstruktur för att klara Kommunfullmäktiges uppdrag att ingen göteborgare efter 2025 skall bo i ett särskilt utsatt område. Ett stort diversifierat fastighetsbestånd ger större möjligheter att kraftsamla insatser där det behövs och när de behövs. Fler relativt små bolag skapar inlåsningseffekter samt en större riskexponering.

Förvaltnings AB Framtiden har identifierat styrning som den största utmaningen för att uppnå målet om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Bostadsbolaget ifrågasätter den prioriteringen. Kriminalitet, trångboddhet, arbetslöshet och utanförskap torde vara betydligt större risker för att misslyckas.

Bolagsbildning och styrning av operativ verksamhet är två olika saker. Ett bolags primära roll är att säkerställa lagreglerad transparens gentemot tredje man, till exempel långivare och leverantörer samt reglera formella mellanhavanden mellan ägare och bolagsledning. För kommunala bolag sker detta genom bolagsordning, kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv. I kommunfullmäktiges budget för 2021 ges under avsnittet bostäder följande uppdrag att "Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025."

Den operativa verksamheten leds av VD och utförs av medarbetarna som har den nära kontakten till kund/hyresgäst och levererar tjänsterna till dem. Därför är bolagsbildning, oavsett vilka fastigheter som ska ingå, ett irrelevant verktyg för att nå de mål som Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag har.

För att få mer enhetliga förvaltningsområden genomfördes bytesaffärer mellan dotterbolagen 2016. För att få ännu mer kraft i de särskilt utsatta områdena behövs ingen ny bolagsbildning. Betydligt enklare och mer kostnadseffektivt är att göra en ytterligare geografisk samordning. Detta uppnås genom att Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. På detta sätt skulle både Familjebostäder och Bostadsbolaget få ansvar för två

särskilt utsatta områden i likhet med Poseidon. Bostadsbolaget ansvarar då för Hammarkullen och Biskopsgården, Familjebostäder ansvarar för Tynnered och Bergsjön samt Poseidon ansvarar för Hjällbo och Lövgärdet. Kombinerat med en konsekvent uppföljning och systematiskt och transparent erfarenhetsutbyte inom koncernen kan det möjliggöra en turboeffekt som sätter extra fart på utvecklingen. I jämförelse med Förslagets bolagsbildning finns betydande tidsvinster och mindre personalförflyttningar med mindre oro från personalen.

Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget

I Förslaget anges att ”föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet”. Bostadsbolaget menar tvärtom att det initialt leder till en stor synlig omställningskostnad men också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Den mer eller mindre dolda kostnaden riskerar att vara betydligt större än den initialt synliga kostnaden. Dessutom är det ofrånkomligt att det blir en långsiktigt större overheadkostnad i koncernen.

Att skapa två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Tid som kunde läggas på det viktiga uppdrag som är fastslaget i Kommunfullmäktiges Budget 2021. Nya bolag kräver fler systeminstallationer, fler ekonomisystem, fler uppsättningar av Fast2 samt fler kopplingar till andra system. Detta är tids- och kostnadskrävande och kräver resurser från externa leverantörer/aktörer, vilket måste beställas och upphandlas i god tid. Bostadsbolagets uppfattning är att de nya bolagen inte kommer att vara i ”full drift” förrän tidigast under 2023.

De eventuella nya bolagen föreslås ledas av en icke politisk vald styrelse utan istället en bestående av tjänstemän och hyresgäster. Allt för att få en tydlig lokal förankring. Styrelsen ser dock en risk med att målkonflikter kan uppstå mellan hyresgästerna i det nya bolagets styrelse med tanke på de nya bolagens geografiska utbredning där delar av området inte är att betrakta som särskilt utsatt. Det framstår uppenbart att den geografiska utbredningen endast skapats för att stärka ekonomin i de nya bolagen. Följden blir att själva målet med den föreslagna bolagsbildningen, det vill säga 100 procent fokus på de särskilt utsatta områdena, knappast blir möjlig.

Frölundaområdet, som föreslås ingå i ett av de nya bolagen, är ett av Göteborgs mest expansiva stadsutvecklingsområden. Samtliga förvaltande bolag har och kommer under de närmaste 5 - 10 åren ha sin absoluta tyngdpunkt gällande nyproduktion här. Sammantaget ca 1 100 lägenheter med en investering på ca 2,2 mdkr. Med Förslagets geografiska gränsdragning för Tynnered kommer samtliga dessa lägenheter att placeras i det nystartade bolaget. Det krävs förutom en ny organisation för förvaltning omfattande organisatoriska resurser för att medverka i och ta in nyproduktion i ett bolag som ännu inte existerar. Dessutom får det stora effekter i balansräkningen med så stor andel nyproducerade lägenheter vilket riskerar att hämma investeringar i det befintliga beståndet. Den kompetens som behövs i bolaget är svårrekryterad och det ska ske snabbt, parallellt och i takt med fokus på att bygga upp en organisation för superförvaltning. Detta förhållande belyses överhuvudtaget inte i Förslaget från koncernen.

Medarbetare

Att slå ihop delar av olika bolag med skilda företagskulturer är en stor utmaning och tar tid och energi. En bättre väg att gå är att flytta fastigheter eller upprätta tydliga samverkansavtal mellan olika aktörer.

Det är uthålligheten som är avgörande för framgången i arbetet med superförvaltning. Det är medarbetarna som jobbar operativt som måste känna trygghet och kontinuitet i ledarskapet. Förslaget till bolagsbildning skapar oro och är därmed kontraproduktivt. Särskilt som tidsaspekten med målgång 2025 gör att den effektiva tiden som ägnas åt uppdraget är särskilt viktig.

I utredningen anges att ”Medarbetare ska själv välja om de vill följa med till de nya bolagen eller vara kvar i befintligt bolag”. Den största delen av direkt berörd personal, 66 medarbetare, arbetar idag hos Bostadsbolaget. I den mån personal väljer att stanna kvar i Bostadsbolaget uppstår en övertalighet som måste hanteras och som kommer att beröra flertalet anställda i bolaget på grund av turordningsreglerna. Denna situation är redan idag uppenbar för flertalet medarbetare vilket naturligt skapar en oro i hela organisationen. En särskild utmaning är att Bostadsbolaget är det enda bolaget i koncernen som har lokalvård i egen regi.

När man tar bort så stor del av bolaget som blir fallet vid en eventuell bolagsbildning påverkas även stödfunktionerna som idag är bemannade för att också hantera utvecklingsområdena. Övertalighet lär uppstå även här. Risken är att kompetenta medarbetarna lämnar bolaget för andra uppdrag.

Bostadsförvaltningen

Bostadsbolaget har sedan 2015 en etablerad och successivt utökad förvaltningsorganisation med lokal förankring i Hammarkullen och Biskopsgården. Varje särskilt utsatt område har bland annat fler förvaltare med ett begränsat antal lägenheter, fler fastighetsvärdar, fler miljövärdar och fler lokalvårdare. Förvaltarnas arbete leds av distriktschefen som har det övergripande ansvaret.

Bostadsbolagens tre distrikt har samma geografiska utbredning som stadens nya socialförvaltningar Hisingen, Öster och Väster/Centrum vilket avsevärt underlättar samarbetet med Staden. För att ytterligare markera vikten av att stärka den lokala närvaron i de utsatta områdena flyttas distriktskontoret i distrikt Öster från Kortedala till Hammarkullen i februari-mars 2021 och distriktskontoret Hisingen kommer att flyttas till Friskvåderstorget i Norra Biskopsgården i slutet av 2021. Dessutom finns områdeskontor i nära anslutning till varje bostadsområde. Samtal har påbörjats med GöteborgsLokaler om att förlägga områdeskontoren till torgen i Länsmansgården och Södra Biskopsgården. I den utökade förvaltningsorganisationen från årsskiftet ingår en förstärkning med ett närvarande praktiskt ledarskap inom social hållbarhet i form av en utvecklingschef enligt bolagets organisationsplan för den så kallade superförvaltningen. Detta för att ytterligare stärka pågående samarbeten för att motverka kriminalitet, öka hyresgästdialogen och skapa fler arbetstillfällen.

För att lyckas med uppdraget krävs fortsatt engagemang och åtagande. En bolagsbildning riskerar i detta läge att vara negativ för utvecklingen i områdena. Risken är uppenbar att det arbete, som sedan flera år pågår helt i linje med önskad inriktning, skulle avstanna och till

delar vara bortkastad. Inget av detta analyseras eller belyses i Förslaget från koncernen. Utan fungerande bemanning lokalt kan heller ingen styrning få effekt i verkligheten.

Bostadsbolaget har under perioden 2015 - 2020 arbetat med att göra områdena mer attraktiva bland annat genom att fokusera på åtgärderna rent, snyggt och tryggt. I bilaga 2 finns ett axplock över åtgärder som genomförts. Effekten på kundbetygen framgår av nedanstående tabell.

Andel nöjda Rent & Snyggt	2020	2018	Förändring 2018-2020
Norra Biskopsgården	76,8	75,8	+1,0
Hammarkullen	66,4	64,7	+1,7
Tynnered	71,0	69,1	+1,9

Andel nöjda Tryggt	2020	2018	Förändring 2018-2020
Norra Biskopsgården	70,8	67,3	+3,5
Hammarkullen	68,9	66,1	+2,8
Tynnered	77,6	73,1	+4,5

Utdrag ur kundmätning för de särskilt utsatta områdena

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag anser att förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande en ny bolagsbildning inte kommer att ge avsedd effekt. Tvärtom är risken stor att själva målet inte uppnås 2025.

För att förstärka styrningen över de särskilt utsatta områdena föreslår styrelsen istället en geografisk samordning, där Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. En geografisk samordning innebär att varje bolag ansvarar för två särskilt utsatta områden. Denna mindre förändring är kostnadseffektiv och ger betydande tidsvinster i jämförelse med Förslaget.

Redan uppstartade arbeten i Bostadsbolagets utvecklingsområden

Sedan 2015 har Bostadsbolaget kraftigt växlat upp arbetet i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Tynnered och resten av Biskopsgården har tillkommit först i år. Att utveckla ett bostadsområde tar tid och sker ett steg i taget med lojala, skickliga och trygga medarbetare. Bostadsbolaget har den organisation och de upparbetade kontakter och samarbeten som behövs, inte bara med stadens bolag och nämnder utan också med polis, föreningar och övriga fastighetsägare.

Nedan finns ett stort antal exempel på vad som gjorts hittills i Norra Biskopsgården och ungefär samma aktiviteter har genomförts i Hammarkullen. Tynnered är nytt för oss som utvecklingsområde men planerna framåt är lagda och finns sammanfattade sist i bilagan.

Norra Biskopsgården

Styrning och organisation

- Stärkt upp förvaltningen genom strategiska förvärv och utökning av personal i det vi kallar Plusförvaltning. Personalstyrkan har utökats med fler fastighetsvärdar, lokalvårdare och miljövärdar för att uppnå samma servicegrad som i övriga områden. Utöver detta har vi tillsatt ytterligare en förvaltare, kundvärd, områdesvärd, fastighetsvärdssamordnare, utvecklingsledare och en trygghetsgrupp. Torgen är viktiga i utveckling av bostadsområden därför förvärvades höghuset på Friskvåderstorget samt torgfastigheten från Willhem och Thröphy.

Trygghetssäkrade fastigheter

- ”Snyggt- & Tryggtvandringar” med tillsyn i området och löpande åtgärder av skalskydd, belysning, utökad städning osv. Belysningsprojekt, nya lekplatser, upprustning av basket- och fotbollsplan, genomgång av uteplatser, flertalet utemiljöprojekt.

- Målning av trapphus, källare, miljörum, bytt till dörrar med insyn till de miljörum som saknat detta samt andra trygghetsskapande åtgärder.

- Friskvåderstorget – fasadtvätt, upprustning/målning av allmänna utrymmen, nya brytskydd, låsbyte till elektroniskt passersystem, gallergrindar till källarplan, rensning av behörigheter i bricksystemet, infört digitala bokningstavlor till tvättstugorna, upprustning av otrygga platser utomhus. Uppstart av torggruppen med GöteborgsLokaler, trädinventering kring torget samt nya bänkar och bord i samarbete med polisen för ett bättre flöde kring torget. Samtliga skyltar för torgets lokalinnehavare har bytts ut för trevligare intryck och solceller samt konstinstallation på huset för positiv uppmärksamhet.

Lokal närvaro 7 dagar/vecka

- Trygghetsvärdar, 7 personer i Norra Biskopsgården, från och med 2021 ny trygghetsgrupp i Södra Biskopsgården.

Trygghetsdialoger

- Med Park- och Naturförvaltningen kring otrygga platser, beskärning, nedskräpning, samarbete med Bo Bra och närpolis, vi har skapat ett föreningsråd med representanter från lokala föreningar i området, deltar i medborgarlöftet i stadsdelen, byggt en lokal – Orkanen – som bl a används till trygghetsskapande aktiviteter, workshops, boendemöten och

hyresgästdialoger. 2019 testade Bostadsbolaget som första bostadsbolag i Norden Boendebudget som ett verktyg där hyresgästerna utformar förslag till åtgärder som man sedan röstar fram. Ett mycket bra sätt för hyresgästengagemang och förståelse för demokratisom vi fortsätter att utveckla i alla våra utsatta områden.

Trygghetsvårdar

- Ronderar områdena, tillsyn av miljöhus och allmänna utrymmen och arrangerar trygghetsvandringar, besöker nyinflyttade och har öppet på fasta tider på Orkanen för barn och ungdomar och för dialog med p-bolag angående felparkerade bilar på området.

Nolltolerans mot kriminell verksamhet

-Kartläggning av lokalkontrakt till föreningar och en handlingsplan har upprättats, uppsägning av lokal pga interna konflikter i föreningen som skapar stor otrygghet i området. Genomgång av samtliga lokalkontrakt på Friskvåderstorget 2-8 som resulterat i två uppsägningar, ett övertagande, två pågående ärende samt att Vårdcentralen Nötkärnan kan utöka sin verksamhet.

Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter

- Ökat samarbete med Störningsjouren. Under 2021 görs en systematisk genomgång av samtliga hyresavtal.

24h-åtgärd av skadegörelse och klotter

- Beställning av klotteråtgärder sker löpande av fastighetsvärdarna och vi åtgärdar även klotter på lokalinnehavarnas ansvarsområden. Vi går igenom våra avtal och ökar kraven mot entreprenör för att snabba upp åtgärdstiden. Koncernens system för incidentrapportering ger snabbare åtgärder.

Sophantering utan nedskräpning

- Miljöhusens användning analyseras och antalet kärl har justerats efter behov. Vi har skapat team i arbetsgruppen för ökad tillsyn i miljöhus, infört insamling för textilier, skapat fler miljörum. Vi har även deltagit i event för att lära hyresgäster om sortering, infört störningsavgift vid nedskräpning på gård, uppdaterat skyltning, ställt krav på våra entreprenörer för bättre avfallshantering. Inför nyinflyttning har vi infört inflyttningspåse med miljö- och avfallsinriktat innehåll som ska underlätta rätt avfallshantering för hyresgästerna. Vi bemannar ett Fixotek, deltar i avfallsprojekt samt hyr in entreprenör för att upprätthålla skräpplockshantering och miljörumstillsyn under sommarmånaderna.

Sociala aktiviteter / Boendedialoger

- Erbjuder sommarjobb till boendes barn, har infört sommarvärdar som hjälper till att skapa ett innehållsrikt sommarlov till hemmavarande barn, erbjuder läxhjälp, anordnar projekt där barn i området får hjälpa till att smycka området. ”Boservice på gården” – temabaserade dagar med boendedialog, städdagar med häst och vagn var tredje lördag där boende får delta.

- Deltar i olika arrangemang, föreningsdagar, Bonnier Hoops, Street Games, Biskopsgårdens dag, Megaloppis, Lights i Biskopsgården, Meeting plays, fotbollsaktiviteter etc, etc.

- Startat upp boendebudget som första område i Norden. Boendebudgeten mynnar ut i ett stort antal sociala projekt initierade av de boende själva. Samlingslokalen Orkanen är ett nav.

Pågående i Tynnered

- Belysning utomhus moderniserad till LED, trafikbommar har elektroniskt passagesystem, ommålning av trapphus, underhållsarbete på parkeringsdäck.
- Erbjuder sommarjobb till hyresgästers barn, vi har gårdsombud som ansvarar för vissa planteringar, deltar i samverkansprojekt "Tillsammans för Tynnered" ihop med stadsdelen, HGF, Stena Fastigheter och Familjebostäder för att skapa en attraktivare stadsdel.
- Genomför trygghetsvandringar samt motverkar oriktiga hyresförhållanden.
- Vi har en helt nyproducerad fastighet på Briljantgatan där inflyttning pågår, samt arbetar med ombildning till bostadsrätt på annan adress på Briljantgatan.

Protokoll (nr 7)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-09

Tid: kl. 14:30 – 17:30

Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Margita Björklund (L)	ordförande
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Josefin Stenmark (MP)	ledamot
Peter Näslund (S)	ledamot
Dijana Koturanovic (S)	ledamot
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot

Suppleanter

Rickard Eriksson (M)	suppleant (§§ 8-19) (EJ §10)
Isabelle Yalcintas (S)	suppleant
Lilijana Hadrovic (V)	suppleant

Arbetsstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	fastighets

Ej närvarande

Magnus Adamsson	ekonomichef
-----------------	-------------

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Elisabeth Carlsson	HR-chef (§ 10)
Sofia Öst	bolagscontroller (§ 9)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande



Margita Björklund

Justerande



Johan Zandin

§ 7

Styrande dokument 2020

Ordföranden redogör för styrande dokument 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna förteckning över styrande dokument 2020.

§ 8

Remissvar från Förvaltnings AB Framtiden angående förslag till bildande av nya bolag i norra Biskopsgården och Tynnered

VD redogör för förslag till remissvar från Förvaltnings AB Framtiden angående förslag till bildande av nya bolag i norra Biskopsgården och Tynnered, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Biskopsgården/Svartedalen/Jättesten.
2. att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Tynnered/Frölunda torg.
3. att föreslå Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att snarast besluta att överföra Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered (med fastighetsbeteckningarna Järnbrott 758:565, 164:3, 164:4, 164:5, 164:6, 164:7, 164:8, 164:9, 164:14, 164:15, 164:17, 164:19, 164:20, 164:25) till Familjebostäder, totalt 792 lägenheter samt Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården (med fastighetsbeteckningarna Biskopsgården 730:369, 830:847, 830:848, 830:768, 82:1, 84:1, 87:1, 87:2, 96:5, 96:6, 96:7, 96:8, 52:2, 52:4, 52:5, 52:6, 52:7, 52:9, 52:10, 52:13, 52:14) totalt 1 435 lägenheter till Bostadsbolaget.
4. att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.
5. att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Stadshus AB för kännedom.
6. att omedelbart justera punkterna 1-5.




Risikanalys – styrning och organisation utvecklingsområden

En övergripande riskanalys har genomförts ur ett koncernperspektiv. Mer detaljerade riskanalyser kommer behöva göras inom fler områden inför ett genomförandebeslut (som kan fattas efter kommunfullmäktiges ställningstagande). Riskanalysen omfattar 12 riskområden som har bedömts vara väsentliga. Med de åtgärder som koncernen förfogar över bedöms den övergripande risknivån som hanterbar.

Risikområde	Bedömning	Åtgärder
Ledning och styrning av koncernen Risk för att bolagsbildningen påverkar moderbolagets möjlighet att styra och leda koncernen i andra viktiga frågor under organisationsförändringen.		Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin för utvecklingsområden.
Ledning och styrning av nybildade bolag Risk för att det tar lång tid innan ledningarna för de nya bolagen får ledning och styrning på plats, vilket försvårar för leverans på målet.		Tydlig tidplan för beslut och genomförande.
Ledning och styrning av befintliga bolag Risk för att omorganisationen tar så mycket resurser i anspråk att det påverkar dotterbolagens förmåga att leverera på mål och uppdrag.		Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin för utvecklingsområden som stöd för dotterbolagen i genomförandefasen.
Finansiell påverkan på koncernen Risk för att framtida stämpelskatt kan leda till resultatpåverkande kostnad på längre sikt.		Koncernens förvaltande bolag är långsiktiga ägare av fastigheter.
Finansiell påverkan på berörda dotterbolag Risk för påverkan på berörda dotterbolag.		Beräkningar avseende finansiell påverkan för åren 2021-2025 har genomförts. För påföljande år (2026 och framåt) kommer en finansiell prognos upprättas längre fram.
Omstruktureringskostnader Risk för att kostnaden för omorganisationens genomförande på kort sikt inte står i proportion till effekten.		En ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin med stort fokus på uppföljning av genomförda insatser, resultat och effekt samt behov av korrigering åtgärder minskar risken.
Förtroendeskada hos hyresgäster Risk för att omorganisationen kan leda till minskat förtroende hos hyresgästerna. Kan leda till ökad arbetsbelastning och försvåra för koncernen att genomföra andra viktiga åtgärder inom ramen för strategin.		Framtagande av kommunikationsplan och tydlighet i att hyresgästernas förutsättningar i allt väsentligt kvarstår som idag.
Förtroendeskada hos medarbetare Risk för att omorganisationen leder till minskat förtroende för såväl moderbolagets ledning som det		En riskanalys utifrån arbetsmiljöperspektivet genomförs som en del av underlaget för genomförandebeslut. Stort fokus på kommunikationsarbete

enskilda bolagets ledning. Kan leda till minskad lojalitet för strategin för utvecklingsområden och påverka möjligheten att uppnå koncernens mål och uppdrag.		gentemot medarbetare under hela processen. Berörda medarbetare erbjuds anställning i de nya bolagen eller får möjlighet att stanna kvar i nuvarande bolag men på nytt distrikt.
Extern kommunikation Risk för bristande extern kommunikation vilket kan medföra svårigheter i samarbeten med andra aktörer som bedöms väsentliga för strategins genomförande.		Framtagande av kommunikationsplan.
Intern kommunikation Risk för bristande intern kommunikation vilket kan försena och försvåra omorganisationen och därmed möjligheten att uppnå koncernens mål och uppdrag.		Framtagande av kommunikationsplan. Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin.
Tidplan Risk för att omorganisationen inte kan genomföras så snabbt och effektivt som bedöms nödvändigt för att kunna erhålla tillräckligt snabba resultat utifrån strategin.		Tydlig tidplan för besluts- och genomförandeprocess.
Resurser för genomförande Risk för att koncernen inte har eller får tillgång till de personella och/eller administrativa resurser som krävs för att genomföra omorganisationen effektivt.		Moderbolaget har anställt ny kompetens inom social hållbarhet för genomförande. Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin.

Yrkande



2021-10-27

Sverigedemokraterna

Ärende 3 Handling 2021 nr 165

Yrkande angående – Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden.

Förslag till beslut

I kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 enligt följande anvisningar:

- a. Bolaget ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter om önskan finns från befintliga hyresgäster, samt bidra till fler bostäder, småhus och radhus i nyproduktion med olika upplåtelseformer. Det sker genom ansvarsfull försäljning av bygggrätter till aktörer väl insatta i stadens trygghetsarbete, som vill bygga bostäder, småhus och radhus. Försäljningsintäkter ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.
- b. Förvaltnings AB Framtiden ska verka för att övriga förvaltande bostadsbolag sätter upp trygghetsskapande krav för sina hyresgäster likvärdigt Gårdstensmodellen.
- c. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler tar fram åtgärder för att förstärka lokalstrukturen i det bestånd som är beläget i utvecklingsområden genom att anlägga eller förstärka trygghetsskapande stråk med stadskvaliteter i eller nära bostadsområden.
- d. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler tar fram förslag på hur fler lokaler för kommunala och kommersiella ändamål kan skapas i utvecklingsområdenas kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i torg / gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning.
- e. Förvaltnings AB Framtiden ska med nyproduktion och renovering i utvecklingsområden, motverka konsekvenserna av modernistisk stadsplanering, på så vis att hela eller delar av utvecklingsområden harmonierar och byggs samman vackert, lämpligen som kvartersstad eller trädgårdsstad.
- f. Klassisk arkitektur skall utgöra största delen i nybebyggelse / renovering (befintlig äldre produktion som är i gott skick kan rustas upp med klassiska och vackra fasader).
- g. Småhus / radhus med olika upplåtelseformer bör anläggas vid kollektivtrafiknära lägen i utvecklingsområdena, där befintliga och skötsamma hyresgäster erbjuds förtur vid fördelning av hyreskontrakt i dessa.

2. Samtliga förvaltande bostadsbolag får i uppdrag att vika minst 80 procent av beståndet i socialt utsatta områden, enligt Gårdsten- och Landskronamodellen åt hyresgäster med lön, pension och studiemedel.

Yrkandet

Vi tycker att det här ärendet har hanterats olyckligt, därför uppmanar vi Alliansen och Demokraterna att dra tillbaka sitt yrkande.

Vill dessa partier runda AB Framtidens styrelse och sälja ut stora delar av allmännyttan bör det göras i ett separat ärende. Frågan i sig är så stort att dessa partier bör driva den i valrörelsen 2022. AB Framtidens styrelse är politisk sammansatt utefter valresultatet 2018. Att blanda ihop detta med ett ärende som handlar om hur vi kommer till bukt med våra särskilt utsatta områden, är helt fel väg att gå.

Från början handlade ärendet om en hemställan från AB Framtiden, om bildandet av två nya dotterbolag – för att nå kommunfullmäktiges mål att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden till 2025, till att nu handla om omfattande ombildningar av stadens hyresbestånd. Man skulle lite cyniskt kunna påstå att huvudärendet har kidnappats av Alliansen och Demokraterna.

I syfte att nå målet om ”inga särskilt utsatta områden år 2025” är ett förstärkt trygghetsarbete viktigt, något Sverigedemokraterna länge kämpat för. Arbetet med att lyfta de utsatta områdena kommer tyvärr pågå i många år framöver. Vi anser dock att man måste ta ett samlat grepp och attackera problematiken från samtliga håll. I alla nämnder, i alla bolag. Man måste också först inse och erkänna varför dessa områden är utsatta, och vad de är utsatta av.

Om en del av ambitionen är att komma åt de territoriella nätverk och strukturer som finns i dessa områden, kommer omfattande ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter inte komma åt problemet. Det är snarare en risk att dessa destruktiva strukturer förstärks.

AB Framtiden

Sverigedemokraterna ställer oss positiva till att fler kan få möjligheten att äga sitt eget boende. Det är i längden den billigaste boendeformen. AB Framtiden ska vara behjälpliga i processen när hyresgästerna går ihop och vill bilda en bostadsrättsförening. Detta är något AB Framtiden redan gör idag. Bolagen bör varken verka för fler eller färre ombildningar. De ska lyssna till vad de boende själva vill.

Bostadsförsörjning är ett av de kommunala uppdragen som är lagstadgat och ett av våra kärnuppdrag.

Landskronamodellen:

2013 förändrade det Liberalt styrda Landskrona sin uthyrningspolicy för sina kommunala fastighetsbolag. I stora drag innebar dessa förändringar att personer som lever på försörjningsstöd inte kan flytta till en hyreslägenhet ägt av ett kommunägt fastighetsbolag, bortsett från de som redan bor i Landskrona.

Göteborg förändrade sin uthyrningspolicy för sina fastighetsbolag 2012 till att acceptera försörjningsstöd som inkomst. Bostadsbolagen kan göra undantag i socialt utsatta

områden. Där kan man ge förtur till sökande med förvärvsinkomst upp till 80 % av alla lägenheter.

Förslaget om att neka personer som uppbär försörjningsstöd att flytta till en hyresrätt i Göteborg *påverkar inte* de med försörjningsstöd som redan bor i staden.

Sverigedemokraterna anser att det, i stadens nuvarande ekonomiska läge, är ett fullt rimligt krav att stadens nyinflyttade ska ha en inkomst som inte belastar stadens kostnader för försörjningsstöd. Det är en av många åtgärder som skulle kunna förbättra situationen med våra utsatta områden. Alla bäckar små.



Yrkande
2021-10-28

Socialdemokraterna

Yrkande angående - Hemställan från Förvaltnings AB Framtiden om förslag till styrning och organisation i utvecklingsområden

Förslag till beslut

I kommunfullmäktige:

1. Beslutspunkterna 2-14 i kommunstyrelsens förslag till beslut avslås.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 enligt följande anvisningar:
 - a. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska genomföra relevanta åtgärder för att förstärka lokalstrukturen i det bestånd som är beläget i utvecklingsområden genom att anlägga eller förstärka stråk med stadskvaliteter i eller nära bostadsområden.
 - b. Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler ska ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i utvecklingsområdenas kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning.
 - c. AB Framtiden ska använda nyproduktion i utvecklingsområden för att motverka konsekvenserna av modernistisk stadsplanering, exempelvis genom att anlägga kvartersstad eller trädgårdsstad på ett sådant sätt att hela utvecklingsområden eller delar av utvecklingsområde byggs ihop fysiskt. Klassisk, icke-modernistisk arkitektur bör utgöra stort inslag i nybebyggelsen.
 - d. Hyrradhus ska anläggas i kollektivtrafiknära lägen i utvecklingsområdena. Befintliga hyresgäster i utvecklingsområden ska erbjudas förtur vid fördelning av hyrradhuskontrakt.
 - e. Samtliga hänvisningar till ombildning av hyresrätter stryks.

3. Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon får i uppdrag att vika 80 procent av beståndet i av AB Framtiden definierade utvecklingsområden åt hyresgäster med lön, pension och studiemedel enligt modell som används av Gårdstensbostäder.

Yrkandet

Integration och otrygghetsbekämpning kräver en stor tillit till polisen, privata fastighetsägare, näringsidkare, medborgare, hyresgäster, allmännyttan, forskningen och den beprövade erfarenheten. Vi är övertygade om att det går att vända utvecklingen och fundamentalt förbättra levnadsstandarden för de 84 000 göteborgare som bor i ett särskilt utsatt område – men det kräver beslutsamhet, insikt, förmåga, ödmjukhet och långsiktighet. Den moderatledda fempartikonstellationen har, som enda egna förslag i integrationspolitiken, föreslagit massombildningar och långtgående utförsäljningar av hyresrätter i alla områden som domineras av hyresrätten som upplåtelseform. Några exempel på sådana områden är Majorna, Guldheden, Olskroken, Landala och Haga. Uppdraget har ingenting med segregationen och otryggheten att göra. Konsekvensen blir enbart färre hyresrätter i en stad som lider av bostadsbrist i allmänhet och hyresrättsbrist i synnerhet.

Istället för att ta situationen i Göteborgs utsatta och särskilt utsatta områden på allvar har fem partier valt att förvandla ärendet till ytterligare ett försök att tvinga fram färre hyresrätter i Göteborg. Argumentationen, att detta skulle handla om att skapa blandade upplåtelseformer över hela staden, faller på att samma partier konsekvent har stoppat och avvecklat planer för nya hyresrätter i Göteborgs villatäta områden. Sentida erfarenheter visar dessutom att ombildade bostadsrättsföreningar i särskilt utsatta områden befinner sig i stor risk att infiltreras av kriminella grupperingar och användas som central för brottslig aktivitet, med svåra konsekvenser för de boendes välmående och trygghet. Detta har vi ett ansvar att förhindra. Varken Göteborg som samhälle eller AB Framtiden som bolag gynnas av att det allmännyttiga beståndet minskar, och särskilt inte i centrala Göteborg. Risken är stor att långtgående utförsäljningar får bostadsmarknaden att urarta på samma sätt som skett i landets huvudstad, där ombildningar skiktat om hela stadsdelar och lett till drastiskt minskad jämlikhet.

Socialdemokraterna står fast vid våra ursprungliga kompletteringar av och invändningar mot vissa delar i AB Framtidens långsiktiga strategi. Vi menar att segregationen måste bemötas med reformer som förbättrar jämlikheten, premierar arbete, förstärker tryggheten, stöttar lokalt näringsliv, lyfter skolan, begränsar invandringen till hållbara nivåer och gör upp med en såväl förlegad som dysfunktionell stadsplanering. Genom en kombination av välfärdsupprustning, stadsutveckling, trygghetsutbyggnad och tydlig integrationspolitik är vi övertygade om att den negativa utvecklingen – sakta men säkert – kan gå att vända och färre invånare leva i utsatthet, otrygghet och segregation. Att dessa förslag förkastas för att ge de ideologiska experimenten förtur är djupt beklagligt. Göteborg behöver ett politiskt styre som lyssnar på polisen, allmännyttan, vetenskapen, erfarenheten och befolkningsmajoriteten. Integrationspolitiken och bostadsförsörjningen kräver, mer än många andra områden, långsiktighet och bred enighet. Det uppnås inte genom att en brokig koalition, genom bruten praxis och utan konsekvensanalys, försöker genomföra oåterkalleliga och programmatiska utförsäljningar av göteborgarnas gemensamma tillgångar.

Datum
2022-02-08

Till: Förvaltnings AB Framtiden

Hyresgästföreningens remissvar på Förvaltnings AB Framtidens förslag på hantering av uppdrag från kommunfullmäktige angående ombildning

Hyresgästföreningen region västra Sverige har av Förvaltnings AB Framtiden utsetts till remissinstans för förslaget på hantering av uppdraget från kommunfullmäktige om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Först och främst bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar av hyresrätter ur flera olika perspektiv. Allmännyttan spelar stor roll för kommunens möjlighet att klara av sitt bostadsförsörjningsansvar att se till att alla människor har tillgång till en bostad. Forskning visar att ombildningar inte bidrar till att minska segregationen, utan tvärtom att ombildningar tenderar att öka segregationen där färre har råd att efterfråga bostäder i centrala delar av staden. Samtidigt är det i områden med mycket hyresrätter som mångfalden är som störst i staden.¹

Att sälja ut allmännyttiga lägenheter genom ombildning riskerar att leda till stora konsekvenser för dagens och morgondagens göteborgare.

Här följer en sammanfattning av Hyresgästföreningen region västra Sveriges synpunkter på förslaget till hantering av ombildningar som Förvaltnings AB Framtiden lämnat. Därefter följer de fördjupade synpunkterna av varje kapitel.

1. Sammanfattning - Ekonomisk dimension

Förvaltnings AB Framtidens antagande om de ekonomiska konsekvenserna av ombildningarna är baserade helt på konsekvenser för bolagen, inte utifrån hela staden. Kostnadsstrukturen förskjuts uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet. Eftersom ägaren är kommunen anser vi att det är orimligt att inte göra konsekvensbedömningar på helhetsperspektivet.

Allmännyttan är en del av välfärden och ägs av göteborgarna. Vi utgår från att politiken tar sitt ansvar för att förvalta den väl, inte förminska den till en affär bland andra.

2. Sammanfattning - Social dimension

Syftet med ombildningarna är enligt uppdraget från kommunfullmäktige att bryta segregationen. Stödet för att ombildningar skulle leda till minskad

¹ <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/ombildningar-i-goteborg.pdf>

segregation är dock tveksamt. Mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds.

Förvaltnings AB Framtiden har enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ett uppdrag att främja kommunens bostadsförsörjning. Uppdraget blir i praktiken främst för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden. Dessa grupper inkluderar unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten. Frågan är hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag att erbjuda goda bostäder för alla - oavsett inkomst, ålder och hushållstyp - och att motverka segregation i framtiden, när man gjort sig av med delar av verktygen för detta.

3. **Sammanfattning - Ekologisk dimension**

Hyresgästföreningen delar inte Förvaltnings AB Framtidens bedömning att frågan om ombildningar saknar en ekologisk dimension. I beslut gällande utformning av vår framtida stad bör man väga in aspekter rörande ekologisk hållbarhet och möjlighet att påverka med politiska styrmedel.

Hyresgästföreningen ser hyresrätten som det klimatsmarta framtidsboendet för alla samhällsgrupper och för olika faser i livet. Hyresrätten främjar lång materialanvändning, effektivare energiförsörjning, goda möjligheter att resurseffektivt dela utrymmen, samt kan bära plattformar för delningsekonomi och tjänster. Delningsekonomi ger alla rätten till tillträde och bruk istället för enskilt ägande.

4. **Sammanfattning - Definitionen av områden**

Först bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar som verktyg för att finansiera nyproduktion och anser att AB Framtidens nyckeltal indikerar att nyproduktion går att finansiera genom lån. Men givet att ombildning ska ske har vi starka synpunkter på andelen hyresrätter som enda kriterium för att räkna ett område som "dominerat" av hyresrätten.

AB Framtiden refererar frekvent till *antalet* hyresrätter som riktmärke istället för att se till den *yta* som upplåtelseformen totalt upptar. Det ger upphov till en skev bild av verkligheten. Verkligheten är att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten. Ännu större skillnad finns mellan äganderätter och hyresrätter.

Hyresgästföreningen vill påpeka att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade. Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där AB Framtiden öppnar upp för ombildningar, givet att det är tvunget att ombilda alls.

5. **Sammanfattning - Risker vid ombildningsprocessen**

Vi vill i detta kapitel ägna några ord åt processen som sker vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och vad konsekvenserna kan vara för hyresgästerna. Vi ser att ombildningsprocessen kan innehålla fallgropar och risker för

hyresgästernas demokratiska rätt att själva ta välinformerade beslut om de vill ombilda eller ej.

I utbildningsprocessen är det vanligt att konsulter engageras som ska verka som ett stöd för hyresgästerna som vill genomföra utbildningen.

Utbildningskonsulterna erbjuder sina tjänster till höga arvoden och tjänar pengar på att utbildningen genomförs. Därför finns risken att informationen som hyresgästerna får från utbildningskonsulter inte är saklig och objektiv.

När ett kommunalt bolag aktivt väljer att föreslå utbildningar är det rimligt att de också tar ett ansvar för hyresgästerna under hela utbildningsprocessen. Ansvar måste ligga på det kommunala bolaget att ta del i uppstyningen av utbildningen. Vid en utbildning är det viktigt säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information.

Vi ser inte att Förvaltnings AB Framtiden har en plan för att ta detta ansvar i sitt förslag till hantering.

6. **Sammanfattning - Ungas perspektiv**

Ett viktigt perspektiv på alla politiska beslut som påverkar vår framtida stad är de ungas. Vi bad därför Jagvillhabostad.nu², en organisation för ungas rätt till en trygg bostad, att lämna synpunkter på förslaget. Jagvillhabostad.nu påpekar att ungas perspektiv saknas i förslaget, likaså relevanta ungdomsaktörer som remissinstanser.

Jagvillhabostad.nu ser att flyttkedjor framtvungade av utbildningar riskerar att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation. Unga, varav många har svårt att få lån till bostadsköp utan ekonomiskt stöd från anhöriga, riskerar att drabbas av denna utveckling och förvisas till mindre attraktiva delar av staden. Den strukturella segregation förslaget ämnar motverka riskerar alltså att finnas kvar och i värsta fall spås på.

Fördjupning av synpunkterna

1. Ekonomisk dimension

Förvaltnings AB Framtidens antagande om de ekonomiska konsekvenserna av utbildningarna är baserade helt på konsekvenser för bolagen, inte utifrån hela staden. Kortsiktigt förbättrar avyttringar kassaflödet och om man förutsätter att kapitalet används rätt behöver det inte förminska beståndet. Däremot förskjuts kostnadsstrukturen uppåt för hyresgästerna då nyproduktion inte kommer ha samma kostnadsnivå som det befintliga eller avyttrade beståndet.

Målet med mer blandade områden är önskvärt, men då på baskostnad av nuvarande och framtida göteborgares bostadssituation. Därför är nyproduktion av ägt boende att föredra framför utbildning.

² <https://jagvillhabostad.nu/>

Det är viktigt att bostadspolitiken bygger på idén att ingen boendeform ses som bättre än någon annan. Alla former behövs och alla former är drabbade av en bristsituation. Ur den enskildas eller ur samhällets perspektiv finns olika fördelar. En av just hyresrättens samhälleliga förtjänster är förutom flexibiliteten dess låga trösklar in. Därför är ett stort hyresbestånd viktigt för att säkra boendet för alla oavsett bakgrund, livssituation eller ekonomiska förutsättningar.

Bostadsbristen beräknas krympa de kommande åren även om det är oklart hur det kommer se ut för just Göteborg. Dock kvarstår problemet för de människor som inte har råd att efterfråga större delen av beståndet. Allmännyttans äldre bestånd blir för denna grupp helt avgörande för att kunna skaffa sig ett boende. Utifrån ett ekonomiskt helhetsperspektiv för hela staden är det därför viktigt att bevara detta bestånd, istället för att senare ta kostnaden för till exempel hyra av sociala kontrakt.

Eftersom ägaren är kommunen är det orimligt att inte göra konsekvensbedömningar på helhetsperspektivet. Allmännyttan är en del av välfärden, och ägs av göteborgarna. Vi utgår från att politiken tar sitt ansvar för att förvalta den väl, inte förminska den till en affär bland andra.

Vi vill även lyfta en annan ekonomisk aspekt av ombildningar av allmännyttiga hyresrätter. Då Göteborgs allmännytta är en tillgång som ägs av alla göteborgare gemensamt, måste man fråga sig hur dessa ser på att kommunen säljer dem till enskilda personer till underpris. Vinsten att köpa en allmännyttig hyresrätt kan enbart göras en gång och av enbart den enskilda köparen. Man behöver alltså fråga sig hur kommuninvånarna ställer sig till att kommunen säljer deras tillgångar till en nytta som inte tillfaller någon mer än den enskilda köparen.

2. Social dimension

Syftet med ombildningarna är enligt uppdraget från kommunfullmäktige att bryta segregationen. Stödet för att ombildningar skulle leda till minskad segregation är dock tveksamt. Mekanismerna för att göra ett område mer blandat är mer komplexa än vilken upplåtelseform som erbjuds.

Att en integrationsprocess påbörjas eller att segregation minskar enkom för att bostaden man bor i byter upplåtelseform verkar knappast troligt. En variation av upplåtelseformer kan säkerligen påverka dessa processer, men den mekanismen går i så fall att uppnå med nyproduktion. Utan de negativa konsekvenserna av ombildningar eller andra avyttringar.

Rörligheten och flexibiliteten som finns i hyresbeståndet gör att arbetsmarknaden fungerar bättre. I våra storstäder har många företag tvingats ta på sig ett bostadsförsörjningsansvar för att kunna lösa bostadsbehovet för inflyttad personal. Många vittnar dock om att de ser detta som en nödlösning. En större andel tillgängliga hyresrätter skulle förbättra situationen för företagare.

Vi anser också att Förvaltnings AB Framtiden bör beakta frågan ur ett jämställdhetsperspektiv. Män och kvinnor har inte samma ekonomiska förutsättningar i dagens samhälle och det finns anledning att tro att förslaget till hantering av ombildningar skulle slå olika gentemot människor beroende på kön. En

annan aspekt är att möjligheten att hitta en bostad är ett stort hinder för de som behöver ta sig ut ur en våldsam relation, även det något som drabbar män och kvinnor olika.

Även barnperspektivet behöver beaktas. Till exempel visar Försäkringskassans årliga rapport Barnhushållens Ekonomi 2021 att de ekonomiska skillnaderna ökar mellan barn som bor med en ensamstående förälder och barn som bor med sammanboende föräldrar när det gäller ekonomisk standard. Man ser också att andelen barnfamiljer med låg inkomststandard har ökat dramatiskt under 2020. Nästan var femte ensamstående med barn hade låg inkomststandard.

Vi vill att AB Framtiden tittar på hur utbildningsprocesserna enligt förslaget skulle slå mot grupper som statistiskt sett är mer ekonomiskt utsatta, samt mot barn boende i mindre ekonomiskt starka hushåll.

Förvaltnings AB Framtiden har ett uppdrag att främja kommunens bostadsförsörjning. Uppdraget blir i praktiken främst för grupper som har svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden. Dessa grupper inkluderar unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten³. Frågan är hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag att erbjuda goda bostäder för alla - oavsett inkomst, ålder och hushållstyp - och att motverka segregation i framtiden när man gjort sig av med delar av verktygen för det.

För att kunna axla ansvaret på kort sikt krävs att Förvaltnings AB Framtiden förvaltar över en betydande andel av bostadsobjekten inom varje område. För att kunna axla ansvaret på lång sikt krävs det även att avyttringar av objekt inte per automatik innebär att AB Framtiden avsäger sig framtida möjligheter att kunna erbjuda lågkostnadsboende som alternativ i varje område. Avyttringar i attraktiva områden omöjliggör just denna möjlighet framöver, eftersom nyproduktionskostnader i attraktiva lägen innebär att tidigare nämnda grupper inte kan finansiera ett boende.

Frågan kvarstår hur Förvaltnings AB Framtiden planerar att utföra sitt uppdrag i framtiden.

3. Ekologisk dimension

Hyresgästföreningen delar inte Förvaltnings AB Framtidens bedömning att frågan om utbildningar saknar en ekologisk dimension. I beslut gällande utformning av vår framtida stad bör man väga in aspekter rörande ekologisk hållbarhet och möjlighet att påverka med politiska styrmedel.

Våra bostäder både påverkar och påverkas av klimatförändringarna. För ett framtida hållbart boende måste vi se till att minimera de utsläpp av växthusgaser som våra bostäder orsakar och samtidigt måste vi anpassa våra hus och

³ https://goteborg.se/wps/wcm/connect/513aff6b-ca52-47f3-87a9-da9b66349f05/2021+Riktlinjer+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+i+G%C3%B6teborg_2014_komprimerad.pdf?MOD=AJPERES

samhällen till de nya förutsättningar som klimatförändringarna för med sig. För att klara det måste både stat och kommun skapa förutsättningar att åstadkomma detta. Kommuner som äger allmännyttiga bostadsbolag har möjlighet att genom politiska beslut påverka att bostadssektorn är fossilfri 2030 och klimatneutral 2035. Men då måste samhället också ha politiska verktyg för att kunna genomföra sådana beslut, där är allmännyttiga bostadsbolag ett centralt sådant verktyg.

Att bo i flerfamiljshus har objektivt goda förutsättningar för att vara klimatsmart. Hyresgästföreningen ser hyresrätten som det klimatsmarta framtidsboendet för alla samhällsgrupper och för olika faser i livet. Hyresrätten främjar lång materialanvändning, effektivare energiförsörjning, goda möjligheter att resurseffektivt dela utrymmen och kan bära plattformar för delningsekonomi och tjänster. Delningsekonomi ger alla rätten till tillträde och bruk istället för enskilt ägande.

4. Definitionen av områden

Först bör noteras att Hyresgästföreningen motsätter sig ombildningar som verktyg för att finansiera nyproduktion och anser att AB Framtidens nyckeltal indikerar att nyproduktion går att finansiera genom lån.

Kommunfullmäktiges beslut 2021-10-28 innebär att ombildning ska ske i områden där hyresrätten ”dominerar”. Hyresgästföreningen ställer sig frågande till godtyckligheten att ”dominera” tolkas som ett område där andelen hyresrätter är minst 65 procent. Vi finner inte stöd för denna procentsats i någon tidigare dokumentation.

Underlaget som AB Framtiden tidigare refererat till⁴ bygger på UN-Habitats principer för Hållbar Stadsutveckling. I dessa principer⁵ kan utläsas att inte mer än 50 procent av ett områdes (översättning av engelskans ”neighbourhood”) totala boyta ska upptas av mer än en upplåtelseform. Trots det refererar AB Framtiden frekvent till *antalet* hyresrätter som riktmärke istället för att se till den *yta* vilken upplåtelseformen totalt upptar.

Det ger upphov till en skev bild av verkligheten. Verkligheten är att den genomsnittliga bostadsrätten är cirka tio procent större än den genomsnittliga hyresrätten. Ännu större skillnad finns mellan äganderätter och hyresrätter. Hyresgästföreningen anser att AB Framtiden i framtida beräkningar använder total boyta per upplåtelseform istället för antal objekt per upplåtelseform när man beräknar upplåtelseformers dominans i olika områden.

Rörande definitionen av ”område” så finns det inte heller tillräcklig dokumenterad förklaring till varför just ”primärområde” ska användas som geografisk enhet. Det finns trots allt både större områden (mellanområden och stadsområden) och mindre

⁴ se p.1, Styrelsehandling nr 14, 2017-10-26

⁵ <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/A%20New%20Strategy%20of%20Sustainable%20Neighbourhood%20Planning%20Five%20principles.pdf>

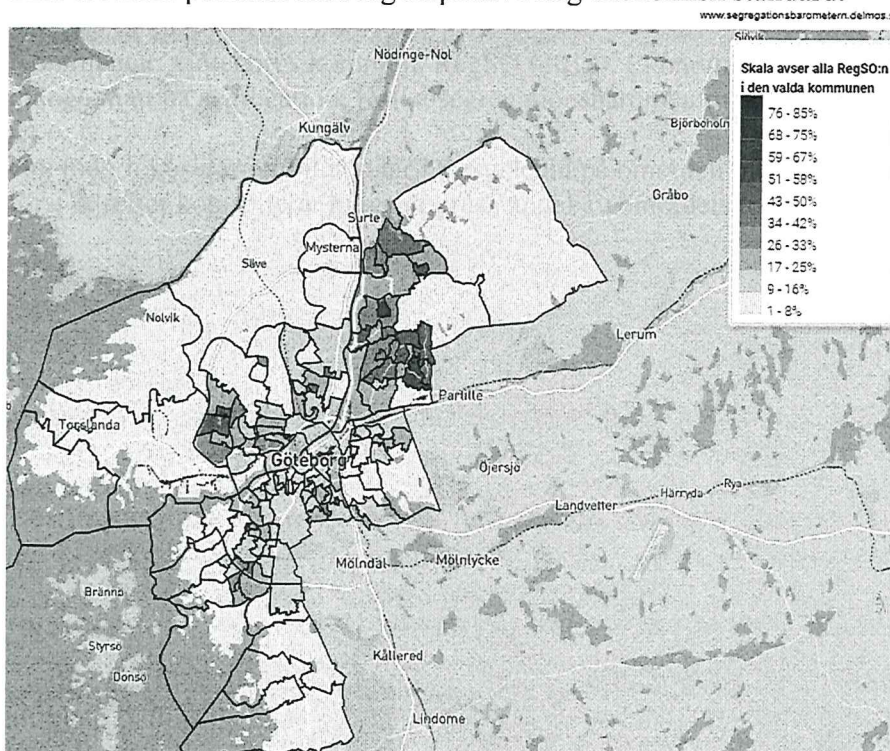
områden (basområden/NYKO och DeSO). Primärområden är inte ett etablerat begrepp i någon annan stad i Sverige, vilket kan ställa till problem i framtida utvärderingar och jämförelse med andra städer.

Detta bidrar också till en känsla av godtycklighet i val av geografi. Engelskans "neighbourhood" kan snarare översättas med svenskans "kvarter." UN-Habitats principer om hållbar stadsplanering stödjer därför ej annat än DeSO, NYKO och potentiellt RegSO. Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt att AB Framtiden utreder vilka geografier som ska användas och motiverar det valet.

I Framtidens ägardirektiv kan man läsa: *"Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter."* Hyresgästföreningen vill påpeka att antagandet att ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen inte automatiskt är detsamma som att de områden med högst andel hyresrätter är mest segregerade.

Här sker ett inkonsekvent steg i resonemanget som i sin tur motiverar ett skevt beslut om att fokusera på områden med hög andel hyresrätter. Fokus borde istället ligga på de områden som är mest segregerade. Resurs för sådana beslut finns tillgänglig genom DELMOS segregationsbarometer.

Bild 1. Andel personer med låg respektive hög ekonomisk standard.



Kommentar: Göteborgs kommun, RegSO (2018). Ekonomisk standard är ett av många mått på segregation. Källa: segregationsbarometern.delmos.se.

Om man fokuserar ombildningar i första hand på områden med hög segregation och först därefter kontrollerar hyresrätternas andel av områdets totala boyta, så återstår

fortfarande minst ett kriterium innan ombildningar kan vara aktuellt för området i fråga.

Förvaltnings AB Framtiden har ju som vi redan skrivit i tidigare kapitel nämligen ett uppdrag att erbjuda goda bostäder till alla. Ett uppdrag som i praktiken främst blir för grupper med svårigheter att träda in eller förflytta sig på bostadsmarknaden/arbetsmarknaden: unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och hushåll i behov av särskilda insatser av socialtjänsten⁶.

För att kunna axla ansvaret på kort sikt krävs - som vi också beskrivit tidigare i detta dokument - att Förvaltnings AB Framtiden förvaltar över en betydande andel av bostadsobjekten inom varje område. På lång sikt krävs det även att avyttringar av objekt inte per automatik innebär att AB Framtiden avsäger sig framtida möjligheter att kunna erbjuda lågkostnadsboende som alternativ i varje område. Avyttringar i attraktiva områden omöjliggör just denna möjlighet i framtiden, eftersom nyproduktionskostnader i attraktiva lägen innebär att tidigare nämnda grupper inte kan finansiera ett boende.

Ett liknande händelseförlopp kunde observeras i Stockholm under tidsperioden 1990 – 2014. Där medförde ombildningar att andelen hyresrätter halverades i innerstaden, medan ombildningarna i ytterstaden var marginella. Det understryker vikten av att införa fler kriterier för en framgångsrik ombildningsstrategi än förslaget av hantering idag innehåller, där ombildningar sker i linje med stadens arbete att vända trender i utsatta områden utan att det innebär stora avyttringar i attraktiva områden.

Hyresgästföreningen anser det därför lämpligt med fler kriterier än upplåtelseform i valet av områden där AB Framtiden öppnar upp för ombildningar, givet att det är tvunget att ombilda alls.

I Göteborg Stad har bland annat Fastighetsnämnden uppdraget att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Vi undrar därför vad deras synpunkter på avyttringarna och stadens fortsatta möjlighet att svara mot sitt bostadsförsörjningsansvar är.

5. Risker vid ombildningsprocessen

Vi vill ägna några ord åt processen som sker vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och vad konsekvenserna kan vara för hyresgästerna.

I ombildningsprocessen är det vanligt att konsulter engageras. Dessa ska verka som ett stöd för hyresgäster som vill genomföra ombildningen. En ombildningskonsult driver ofta igenom själva ombildningen, sköter kontakten med det kommunala bostadsbolaget och tar fram en ekonomisk plan åt den nya bostadsrättsföreningen.

Ombildningskonsulterna erbjuder sina tjänster till höga arvoden och tjänar pengar på att ombildningen genomförs. Ombildningskonsulterna har alltså ett eget intresse av att ombildningen genomförs. Därför finns risken att informationen som

⁶ https://goteborg.se/wps/wcm/connect/513aff6b-ca52-47f3-87a9-da9b66349f05/2021+Riktlinjer+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+i+G%C3%B6teborg_2014_komprimerad.pdf?MOD=AJPERES

hyresgästerna får från ombildningskonsulter inte är saklig och objektiv. Ombildningar "säljs in" till hyresgästerna utan information om vilka risker som finns. För många hyresgäster som kanske har begränsad kunskap och erfarenhet av juridik, ekonomi och teknik kan det vara mycket svårt att urskilja vilken information som är korrekt.

När det är kommunen som genomdriver en ombildning har de också ansvar för att de hyresgäster som ställs inför frågan om att ombilda får den information de behöver, och att den är saklig och enkel att förstå. Vi förutsätter att kommunen kommer ta ett stort ansvar för ombildningsprocessen och, för det fall då ombildningskonsulter anlitas genom upphandlingsprocesser, säkerställa en god kvalitet.

Vi ser att ombildningar ofta riskerar ställa hyresgästerna mot varandra och motstridiga intressen uppstår. En del hyresgäster är ivriga och ser stora möjligheter med en ombildning medan andra hyresgäster vare sig vill eller kan köpa sin lägenhet. Här är det oerhört viktigt att varje hyresgäst måste få möjlighet att göra ett väl avvägt val utifrån sina egna förhållanden, värderingar och ekonomiska förutsättningar. Ofta läggs dock en stor press på de hyresgäster som inte vill eller kan köpa sin lägenhet. Det är mycket viktigt att den enskilda hyresgästens rätt att bestämma huruvida denna vill köpa eller inte säkerställs i processen. Vi vill - precis som i stycket ovan - påpeka att när det är kommunen som sätter igång en ombildningsprocess för sina egna invånare har de ansvar för att säkerställa hyresgästernas demokratiska rättigheter i den.

Det förekommer också att hyresgäster som inte önskar köpa sin lägenhet erbjuds annan lägenhet inom hyresvärdens bestånd. Ifall de hyresgäster som inte är intresserade av en ombildning flyttar underlättar det naturligtvis ombildningen och ger större möjlighet att en kvalificerad majoritet uppnås vid en köpstämman. Detta eftersom det är antalet uthyrda lägenheter som tas med i beräkningen vid köpstämman. Att ge hyresgäster en möjlighet att flytta från ett hus som står inför en ombildning kan tyckas lovvärt, men riskerar att urholka den demokratiska processen.

När en ombildningsprocess har startat så gör sällan hyresvärderna något underhåll så länge som processen pågår. Detta trots att det kan finnas både behov av reparationer och underhåll i lägenheterna och på fastigheten. En långdragen ombildningsprocess medför därför även olägenheter för hyresgästerna då det råder oklarhet i vem som framöver kommer äga huset och hur det kommer att skötas.

På köpstämman kan en medlem rösta personligen eller genom ombud. Ombudet som företräder medlemmen ska ha fullmakt. Rätten att anlita ombud får begränsas i stadgarna. En medlem har dock alltid rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud. Om inte annat har bestämts i stadgarna gäller att ett ombud får företräda högst tre medlemmar. Det framgår alltså av bostadsrättsföreningens stadgar hur många medlemmar som ett ombud får företräda.

Ifall ett ombud får företräda ett obegränsat antal medlemmar föreligger en ökad risk för att fullmakterna utnyttjas felaktigt. Det är också mycket viktigt att hyresgäster

som lämnar fullmakt förstår vad det innebär och också har möjlighet att återkalla fullmakter ifall de ångrar sig.

Tidningen *Hem och Hyra* har nyligen rapporterat om en ombildning i Järfälla där tveksamheter kring fullmakter ledde till att kommunstyrelsen i efterhand krävde att ombildningen skulle granskas. En granskning av en revisionsfirma kunde inte bedöma om tveksamheter kring insamlandet och hanteringen av fullmakterna skulle kunna vara behäftad med sådana felaktigheter som gör att ombildningen betraktas som ogiltig. Säljaren Järfällahus fick kontrollera fullmakterna genom att ringa runt till fullmaktsgivarna. Trots en del frågetecken efter Järfällahus rundringning beslutade kommunstyrelsen i det fallet att gå vidare med ombildningen. Vi ser att kommunen vid ombildningsprocesser behöver säkerställa att köpstämman gått rätt till och att det verkligen är hyresgästernas vilja som sker i slutändan.

Både den tekniska besiktningen och den ekonomiska planen är viktiga underlag för att hyresgästerna ska kunna ta ställning till en ombildning. Det är viktigt att hyresgästerna granskar vad det kommer att kosta för bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten, hur stora lån som föreningen måste ta och vad det kommer att kosta, vilken insats de enskilda personerna ska betala för sin lägenhet och hur stora månadsavgifterna kommer att vara. Särskilt bör observeras att den ekonomiska planen verkligen är realistisk. Har det exempelvis beräknats realistiska driftskostnader och medel för underhåll och större reparationer av fastigheten. Alla boende kanske inte kommer att köpa sin lägenhet och det påverkar givetvis bostadsrättsföreningens ekonomi. Därför är det också viktigt att kalkylen inte bygger på att kvarvarande hyresrätter ska säljas till marknadspris. Ifall det finns kvar hyresrätter i bostadsrättsföreningen får dessa lägenheter inte säljas så länge det bor hyresgäster i dem. Ifall det kommer finnas hyresrätter kvar, så ska också den ekonomiska planen kunna redogöra för en kostnad för inre underhåll av dessa.

Den ekonomiska planen ska granskas av två s k intygsgivare. Syftet är att bostadsrättsköparen ska kunna förlita sig på att den ekonomiska planen är hållbar. Det är därför grundläggande att den ekonomiska planen är väl underbyggd och att intygsgivarnas granskning av den är opartisk, noggrann och saklig. Det har förekommit att intygsgivare fått varningar av boverket och kritiserats för att de inte varit tillräckligt noggranna. I den statliga utredningen från 2017⁷ om konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har även systemet med intygsgivare behandlats och svagheter med systemet belysts. Utredningen gav flera förslag på att förstärka intygsgivarsystemet men några åtgärder har ännu inte vidtagits.

Ett kommunalt bolag har ett stort ansvar att minimera riskerna för allt som beskrivits här ovan. När ett kommunalt bolag själva aktivt väljer att föreslå ombildningar är det rimligt att de också tar ett ansvar för hyresgästerna under hela ombildningsprocessen.

Ansvar måste ligga på det kommunala bolaget att ta del i uppstyningen av ombildningen. Vid en ombildning är det viktigt säkerställa att processen är demokratisk och att hyresgästerna ges saklig, korrekt och objektiv information.

⁷ SOU 2017:31

Att vara hyresgäst i bostadsrättsförening

En hyresgäst som inte kan eller vill köpa sin lägenhet vid en ombildning har rätt att bo kvar i lägenheten med hyresrätt. En hyresgäst i en bostadsrättsförening har samma besittningsrätt och juridiska rättigheter som andra hyresgäster, och bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

Men även om hyresgäster i en bostadsrättsförening omfattas av hyreslagen och har samma juridiska rättigheter blir det inte alltid så i praktiken. Den nybildade bostadsrättsföreningen har inte någon yrkesmässig erfarenhet av bostadsförvaltning. En stor bostadsrättsförening kan ha möjlighet att anlita professionell hjälp medan en mindre förening kanske inte har det. I de fallen är det grannar som tar emot felanmälningar och grannar som ska ombesörja att reparationer och underhåll av lägenheten görs.

Detta innebär inte sällan problem för hyresgästen som bor kvar i en ombildad fastighet. I Hyresgästföreningen hanterar vi många ärenden från hyresgäster som hyr av en bostadsrättsförening. Och i många av dessa ärenden är bostadsrättsföreningarna inte medvetna om vilka skyldigheter de har som hyresvärd gentemot hyresgästen.

Ibland går det så långt att bostadsrättsföreningen försöker säga upp hyresgästen utan någon rättslig grund. Hyresgästernas lägenheter utgör en latent förmögenhet för bostadsrättsföreningen om hyresgästen flyttar ut. Ifall lägenheten kan avyttras på öppna marknaden tillförs bostadsrättsföreningen kapital för att till exempel betala räntor, amorteringar eller nödvändiga underhållsåtgärder.

I en uppföljning av ombildningar i Stockholm⁸ visar enkäter före och efter ombildning att de som bodde kvar som hyresgäster blivit klart mer missnöjda. Missnöjet var särskilt stort angående underhåll och service och i frågor där de behöver ha kontakt med bostadsrättsföreningen. Andelen hyresgäster som var nöjda med hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål minskade från 80 till 51 procent.

Det förefaller vara mer problematiskt med bostadsrättsföreningar som tillkommit genom ombildning jämfört med nybyggda bostadsrättsföreningar. I nybyggda bostadsrätter aktualiseras aldrig något ansvar för kvarboende hyresgäster. Dessutom är en nybyggd fastighet så gott som underhållsfri de första åren och styrelsen har tid på sig att sätta rutiner och planer. Vid ombildning av en äldre fastighet finns ofta ett stort underhållsbehov och dessutom kan stora insatser av reparationer vara nödvändiga.

Det finns flera exempel på ombildningar (främst i Stockholmsområdet) av såväl privata fastigheter som av allmännyttans fastigheter där både juridiskt och ekonomiskt tveksamma metoder använts, och som till och med resulterat i förskingringar och brottsåtal. Därför är det viktigt att kommunen verkligen har en plan för att säkerställa en demokratisk, juridiskt säker process för samtliga parter i ombildningen.

⁸ Sweco, 2012

6. Ungas perspektiv

Ett viktigt perspektiv på politiska beslut som påverkar vår framtida stad är de ungas. Vi bad därför Jagvillhabostad.nu, en organisation för ungas rätt till en trygg bostad, att lämna synpunkter på förslaget. Detta kapitel återger deras synpunkter.

Ungas perspektiv saknas i förslaget

Det råder redan bostadsbrist i Göteborg vilket drabbar unga hårt. Med en genomsnittlig kötid på 6,5 år via Boplats 2021, höga hyror i nyproduktion och höga prisnivåer på privatägt boende i kommunen är många unga utestängda från såväl den hyrda som den ägda marknaden.

Enligt Hyresgästföreningens senaste rapport "Unga vuxnas boende i Göteborg 2021"⁹ är 19 027 personer i åldrarna 20-27 år ofrivilligt hemmaboende, en historiskt hög siffra. Bland de som har ett "eget boende" är det nästintill var tionde ung (8 procent) som hyr i andra- eller tredje hand. Trots att kommunfullmäktiges beslut om ökade ombildningar inom det allmännyttiga beståndet kan komma att få stora konsekvenser för Göteborgs unga som redan idag har svårigheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden saknas ungas perspektiv i förslaget, likaså relevanta ungdomsaktörer som remissinstanser.

Förslaget riskerar att försvåra ungas möjlighet till etablering på bostadsmarknaden

Allmännyttans hyresrätter är ett viktigt redskap för att kommunerna ska klara av sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Hyresrätten är också den boendeform som flest unga i Göteborg tycks kunna efterfråga; enligt Hyresgästföreningens ovan nämnda rapport bor 42 procent av de unga som har ett eget boende i hyresrätt. Emellertid har beståndet av hyresrätter i Göteborg krympt de senaste 20 åren. Hyresgästföreningens rapport om ombildningar från 2021 visar att 16 637 hyresrätter har byggts samtidigt som 15 157 hyresrätter ombildats. Räknar man bort de specialbostäder som byggts finns det cirka 2 500 färre vanliga hyresrätter nu än vad det gjorde år 2000.

Långtgående ombildningar och bristen på rimligt prissatta hyresrätter i Stockholmsregionen belyser också faran med att krympa det allmännyttiga hyresbeståndet; att unga tvingas bo i andra- eller tredje hand är långt vanligare i Stockholm än för riksnittet (11 procent jämfört med 2 procent) enligt rapporten "Unga vuxnas boende i Stockholm 2021".¹⁰ Att minska det allmännyttiga beståndet av hyresrätter som unga kan ha råd med riskerar att försvåra ungas möjligheter till etablering på bostadsmarknaden än mer och förpassa fler till en otrygg andra- och tredjehandsmarknad, dyr nyproduktion och ofrivilligt hemmaboende.

Förslaget riskerar utebliven effekt gällande en mer blandad bostadsmarknad

Genom att omvandla allmännyttans bestånd från hyresbostäder till bostadsrätter vill kommunfullmäktige erbjuda "ett mer varierat utbud av boendemöjligheter i olika prisklasser". Förslaget som beslutats om av kommunfullmäktige innebär därtill att

⁹ https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_goteborg_2021.pdf

¹⁰ https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_stockholm_2021.pdf

bostadsrätter och småhus ska prioriteras i nyproduktion i de utpekade områdena - något som kommer minska andelen hyresrätter ytterligare. Att skapa en jämnare fördelning av hyresrätter/bostadsrätter omfattar dock endast områden med majoritet hyresrätter - inte majoritet bostadsrätter. Förslagets faktiska effekt på en mer blandad bostadsmarknad i Göteborg som helhet kan därför förväntas utebli.

Förslaget riskerar att öka segregationen

Ombildningarna har som syfte att "bryta den strukturella bostadssegregationen genom mer blandade boendeformer i våra bostadsområden". Forskning, bland annat utförd av professor Roger Andersson på IBF, fastslår dock att det inte finns något stöd för idén att ombildningar minskar segregationen. Remissens definition av ökade ombildningar i "områden där hyresrätten dominerar" (65 procent) öppnar också upp för ombildningar i centrala delar av Göteborg. Därmed riskerar effekterna av förslaget utestänga fler unga och resurssvaga grupper från stadsdelar där det redan idag råder mycket hög konkurrens om bostäderna.

Flyttkedjor framtvingade av ombildningar riskerar istället att motverka gemenskap och socialt hållbar utveckling samt leda till ökad segregation¹¹. Detta eftersom resurssvaga grupper som tidigare kunnat bo på en viss plats inte längre kan bo kvar till följd av ökade bostadspriser. Unga, varav många har svårt att få lån till bostadsköp utan ekonomiskt stöd från anhöriga, riskerar att drabbas av denna utveckling och förvisas till mindre attraktiva delar av staden. Den strukturella segregation förslaget ämnar motverka riskerar alltså att finnas kvar och i värsta fall spås på.

Ökad segregation riskerar leda till ökad strukturell hemlöshet

Att erbjuda "ett mer varierande utbud av bostäder i olika prisklasser", vilket förslaget lyfter fram som en målsättning, innebär inte att prisklasserna är satta i relation till vad personer i de utpekade områdena har möjlighet att betala. Hans Swärd, professor i socialt arbete vid Lunds Universitet, framhåller att kommunerna borde bygga för den befolkning de har snarare än den befolkning de önskar ha utifrån det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.¹²

Genom att ombilda hyresrätter samtidigt som det befintliga hyresbeståndet renoveras med oskäligen hyreshöjningar eller är högt prissatta utifrån standard för nybyggnation höjs taket för boendekostnaderna. Detta samtidigt som en stor procentuell andel av de utpekade områdenas invånare erhåller ekonomiskt bistånd eller bostadsbidrag, vilket riskerar öka den ekonomiska utsattheten för berörda individer och eventuellt skapa en ny grupp strukturellt hemlösa där unga kan komma att ingå. Enligt både plan-och bygglagen¹³ samt socialtjänstlagen¹⁴ har kommunen ett ansvar att främja god samhällsutveckling, jämlika och goda levnadsvillkor för kommunens invånare. Om förslaget går igenom kommer det innebära bättre levnadsvillkor för de resursstarka invånarna i Göteborg men en ökad otrygghet och social utsatthet för de som inte har råd att köpa sig in i stadens förändring.

¹¹ Se t.ex. Brusman & Turunen 2018:130

¹² Swärd 2021:170

¹³ PBL 1:1 SFS 2010:900

¹⁴ SOL 3:1 2001:453

Göteborg 2022-02-08



Ronny Bengtsson
Regionordförande

Hyresgästföreningen region
västra Sverige



Pedram Kouchakpour
Regionchef

Hyresgästföreningen region
västra Sverige

Fastighetsägarna GFR:s yttrande till förslag på omhändertagande av kommunfullmäktiges uppdrag om utbildning

Till: Förvaltnings AB Framtiden

Från: Fastighetsägarna GFR, Christina Heikel

Datum: 2022-02-08

Inledning

Fastighetsägarna GFR lämnar enligt begäran från styrelsen i AB Framtiden, vårt yttrande till förslaget om omhändertagande av kommunfullmäktiges uppdrag gällande utbildningar av hyresrätter till bostadsrätter. I vårt yttrande framför vi våra värden och synpunkter utifrån ett fastighetsmarknads-, trygghets- och bostadsförsörjningsperspektiv.

Fastighetsägarna är en branschorganisation som verkar för en bättre fungerande fastighetsmarknad. Vi är organiserade som ett förbund och fyra regionala föreningar. Fastighetsägarna GFR, med huvudsäte i Göteborg, samlar kring 4500 medlemmar.

Fastighetsägarna GFR är generellt positiva till blandade upplåtelseformer. Vi är därmed generellt positiva till utbildningar som verktyg för att tillskapa ägda boendeformer i områden som domineras av hyresrätter. Det kan erbjuda möjligheter för boende som kan och vill äga sitt boende, att bo kvar i sitt bostadsområde och bidra till en positiv utveckling. I områden med bostadsbrist och byggbar mark, vilket är i stort sett alla delar av Göteborgs stad, rekommenderar vi att bostäder i ägd upplåtelseform tillförs genom nyproduktion.

Hyresrätter i äldre befintligt bestånd fyller en viktig funktion i bostadsförsörjningen. Hyresnivån på äldre lägenheter är betydligt lägre än i nyproduktionen. Därmed utgör hyresrätter i det äldre befintliga beståndet ett betydelsefullt utbud av bostäder som kan efterfrågas av resurssvaga hushåll.

I utvecklingsområdena kan det finnas särskilda skäl att ha kännedom om vilka som bor i fastigheterna. Det är också varför riktiga hyresförhållanden är en viktig del i Framtidens strategi och uppdrag för Störningsjouren tillsammans med bostadsbolagen. Hyreskontraktet kan användas som ett verktyg för att avhysa kriminella från områden med lokalt förankrade organiserad kriminalitet.

Vid utbildningar i utvecklingsområden är det viktigt att ha kännedom om de utmaningar och risker som finns. En bostadsrättsförening kommer stå för många av de utmaningar som fastighetsägare med hyreslägenheter står inför. Precis som andra fastighetsägare kommer föreningen att behöva ta hänsyn till otryggheten.

Fastighetsägarnas synpunkter och rekommendationer

Fastighetsägarna delar den gängse uppfattningen att ett bostadsområde tillförs viktiga värden, också avseende trivsel och trygghet, om det innehåller en blandad bebyggelse och en blandning av upplåtelseformer. Att förändra utbudet av bostäder och upplåtelseformer i enhetliga områden som präglas av långvarig homogenitet kan därför vara ett sätt att lyfta området och skapa utrymme för boende att göra bostadskarriärer utan att lämna familj och vänner som de vill bo nära.

En väl fungerande fastighetsmarknad förutsätter en stark äganderätt. Äganderätten och möjligheten att utveckla bostadsområden genom exempelvis tillförsel av nya upplåtelseformer genom ombildning av hyresrätter måste emellertid värnas om de hotas av förändringar i samhället. Organiserad brottslighet, gängkriminalitet och en lokal rättstillämpning som förekommer parallellt med den lagstiftning som fastighetsägare och bostadsrättsföreningar bedriver sin verksamhet enligt utgör exempel på sådana hot. Här måste dagens lagstiftning skärpas och kompletteras för att värna såväl fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som boende i nybildade bostadsrättsföreningar och boende i området.

Vid ombildningar är det särskilt viktigt att säkerställa att föreningen får goda förutsättningar för en trygg förvaltning. I och med att föreningen övertar ansvaret för förvaltningen av huset behöver föreningen i allmänhet direkt upphandla olika typer av tjänster, till exempel för fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och revision. För att undvika dåliga upphandlingar ställs därmed krav på styrelsens kompetens. Det är viktigt att redan från början inrätta rutiner för styrelsens arbete och involvera medlemmarna i föreningens angelägenheter. Hyresgäster som blir bostadsrättshavare måste ha insikt i att innebär att de får ett ansvar för förvaltningen av fastigheten. Vid ombildningar i områden som drabbats av otrygghet och kriminalitet kommer föreningen precis som andra fastighetsägare behöva ta hänsyn till otryggheten.

Fastighetsägarna värnar äganderätten och fastighetsägares rätt att överlåta sin fastighet. Fastighetsägarna anser också att ombildning är något positivt när en tillräckligt stor andel av de boende önskar byta upplåtelseform och därmed överta ansvaret för ägandet och förvaltningen av en fastighet i samband med en fastighetsöverlåtelse. Blandade upplåtelser anses vara positivt för ett områdes karaktär och leder till att segregation motverkas. Vid ombildning i utsatta områden med hög otrygghet och kriminalitet är det dock viktigt att ha kännedom om de utmaningar och risker som finns. En bostadsrättsförening kommer stå för många av de utmaningar som fastighetsägare med hyreslägenheter står inför i samma område.

En ombildad förening i ett utsatt område kan utöver de grundläggande utmaningarna behöva ta hänsyn till en eventuell otrygghet i huset vilket ställer krav på att styrelsen i ett tidigt skede upprättar rutiner och vidtar åtgärder för att säkerställa ett tryggt boende för sina medlemmar. I den mån boende i huset orsakar otrygghet är det viktigt att föreningen med hjälp av rutiner och åtgärder säkerställer att föreningen har en motståndskraft mot inflytande från personer som tillhör kriminella organisationer. En bostadsrättsförenings skydd mot brottslighet bygger på kunskap och engagemang hos föreningens medlemmar. Det är därför viktigt att medlemmarna vid val av förtroendevalda

säkerställer att personer med tillräcklig kunskap och integritet utses. Om personer med andra agendor än föreningens bästa väljs in i styrelsen ökar risken för ekonomisk brottslighet mot föreningen.

En ombildad förening i ett utsatt område kan utöver de grundläggande utmaningarna behöva ta hänsyn till en eventuell otrygghet i huset vilket ställer krav på att styrelsen i ett tidigt skede upprättar rutiner och vidtar åtgärder för att säkerställa ett tryggt boende för sina medlemmar. I den mån boende i huset orsakar otrygghet är det viktigt att föreningen med hjälp av rutiner och åtgärder säkerställer att föreningen har en motståndskraft mot inflytande från personer som tillhör kriminella organisationer. En bostadsrättsförenings skydd mot brottslighet bygger på kunskap och engagemang hos föreningens medlemmar. Det är därför viktigt att medlemmarna vid val av förtroendevalda säkerställer att personer med tillräcklig kunskap och integritet utses. Om personer med andra agendor än föreningens bästa väljs in i styrelsen ökar risken för ekonomisk brottslighet mot föreningen.

Det skydd som en bostadsrättsförening har bygger på medlemmars engagemang och kunskap. Även minoritetsskyddsregler förutsätter att medlemmar påkallar sin rätt. Medlemmars och styrelseledamöters kunskap om föreningens skydd mot ekonomisk brottslighet är många gånger låg. Det ställer höga krav på bostadsrättsföreningar. Särskilt i utsatta områden där olika delar av samhället, även näringsliv och offentlig förvaltning, riskerar utsättas för påtryckningar från kriminella sammanslutningar.

Lagen innehåller i dag brister som gör att medlemmarnas inflytande i föreningen kan sättas ur spel. I en sådan situation försvinner det medlemsinflytande som är en grundläggande förutsättning för att förhindra kapning av bostadsrättsföreningen.

Boende i fastigheten behöver få tillräcklig kunskap om vad som krävs av föreningen för en lyckad förvaltning redan i ombildningsfasen. Bostadsrättsföreningen bör omedelbart bli medlem i en fastighetsägar- eller bostadsrättsorganisation. Föreningen kan då dra nytta av vad medlemskapet erbjuder i form av stöd och utbildning för att ge bostadsrättsföreningen en bra start. Föreningen bör också omedelbart upprätta rutiner och genomföra seriösa upphandlingar för att säkerställa att föreningen får ett bättre skydd mot ekonomisk brottslighet.

Ett beprövat alternativ för att stödja en ny bostadsrättsförening och minska dess sårbarhet, är att bostadsbolagen har ett ägande i den nya föreningen och representation i dess styrelse.

Bostadsrättsföreningen kan ansluta sig till lokala samarbeten för att förbättra området som bostadsrättsföreningen är belägen i, så kallat BID, vilket ger värdefulla kontakter och insyn i vilka problem som finns samt möjligheter att vara med och påverka områdets utveckling.

Målet om inga utsatta områden till 2025

Den dominerande trygghetsproblematiken i utsatta och särskilt utsatta områden är den områdesbaserad organiserade kriminaliteten och dess inflytande i det offentliga rummet. För att

vända utvecklingen behöver de kriminella systemens påverkan i området minska. En strukturell förändring av upplåtelseformerna har ingen påverkan på nämnd problematik. De kriminella individer som utgör områdets själva problem bör i samverkan med myndigheter få sitt inflytande minskat eller flyttat ur området. Hyreskontraktet kan vara ett verktyg för det.

Hyreskontraktet ger även ett verktyg för att kontrollera vilka som bor i området och verka för riktiga boendeförhållanden, vilket också är motivet till att AB Framtiden inom ramen för strategin för utvecklingsområden har arbetet mot oriktiga hyresförhållanden som en viktig del. Fastighetsägarna GFR förordar en nolltolerans mot oriktiga hyresförhållanden och har genom vår plats i Störningsjourens styrelsen bland annat ställt sig bakom ett initiativ för att ytterligare växla upp det arbetet.

Synpunkter utifrån bostadsförsörjningsansvaret

Göteborgs stads huvudsakliga utmaningar vad gäller bostadsförsörjningsansvaret är den generella bostadsbristen samt svårigheten att möta behoven från resurssvaga hushåll i fråga om tillgänglighet och prisnivåer som kan efterfrågas. Det kommunala markägandet och den kommunala bostadskoncernen är stadens främsta verktyg i sitt bostadsförsörjningsansvar.

Bostäder i ägda upplåtelseformer kan i områden med byggbar mark med fördel tillföras genom nyproduktion. Det finns ett generellt underskott av bostäder och staden bör utifrån bostadsförsörjningsansvaret ha ett intresse av att bevara hyreslägenheter i befintligt bestånd vilka har en lägre hyra än vad som är möjligt att få fram i nyproduktion. Staden bör även verka för att fler bostäder byggs syftande till att lindra bostadsbristen.

Övriga rekommendationer

Fastighetsägarna GFR rekommenderar att Regionala underrättelsecentrum (Ruc) ges i uppdrag att utvärdera tidigare genomförda utbildningar i utsatta områden samt att lämna ett yttrande avseende uppdraget från kommunfullmäktige att öka arbetet med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.