

**Styrelsehandling nr 19**  
Utfärdat 2022-12-14  
Diarienummer 2022–0040

Handläggare  
Lars Bankvall  
Telefon: 031-389 7540  
E-post: lars.bankvall@framtiden.se

## Uppföljning strategi för utvecklingsområden

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

1. Uppföljning av strategi för utvecklingsområden hösten 2022 antecknas.

#### Sammanfattning

Ärendet innehåller en uppföljning av *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*. Strategin följs upp tre gånger årligen och föreliggande uppföljning är den andra för år 2022. Uppföljningen av strategin omfattar vid detta tillfälle status på trygghetssäkrade fastigheter, ombildningsuppdraget, bemanning och organisation samt renoverings- och ombyggnadsprojekt. Uppföljningen innehåller också en framåtblick från ansvariga bolag avseende områdenas förutsättningar för att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025.

I dotterbolagens framåtblick och bedömning av områdenas förutsättningar för att kunna nå målet till år 2025 är bilden att läget i områdena är fortsatt relativt stabilt. Samtliga områden beskriver att den gångna sommaren har varit relativt lugn. Tynnered/Frölunda Torg fortsätter att utvecklas i positiv riktning och de övriga områdena ser i varierande grad fortsatta utmaningar.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

#### Bedömning ur ekologisk dimension

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

#### Bedömning ur social dimension

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

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

#### Expedieras

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

## Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Strategin följs upp tre gånger årligen och föreliggande uppföljning är den andra för år 2022.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Under 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om en strategi för koncernens utvecklingsområden. Det övergripande målet i strategin är att Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Uppföljning av strategin sker delvis inom ramen för bolagets ordinarie rapportering till styrelse och kommunstyrelse i delårsrapporter och årsrapporter. Utöver det görs en fördjupad uppföljning av insatser och effekter av strategin med hjälp av ett styrkort. I enlighet med vad som anges i strategin ska denna uppföljning göras till koncernstyrelsen tre ggr/år. Uppföljningen har olika fokus vid olika uppföljningstillfällen. Föreliggande uppföljning av strategin omfattar status på områdena trygghetssäkrade fastigheter, ombildningsuppdraget, bemanning och organisation samt renoverings- och ombyggnadsprojekt. Uppföljningen innehåller också en framåtblick från ansvariga bolag kring områdenas förutsättningar för att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025.

### Styrkort som ger lägesbild

För uppföljning av genomförande och effekter av strategin används ett styrkort som innehåller ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkortet är uppbyggt så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid.

Utifrån styrkortet tas en årlig lägesbild fram. Lägesbilden fungerar som underlag för en bedömning av utvecklingen i koncernens utvecklingsområden och områdenas förutsättningar för att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till år 2025. Lägesbilden utgör också grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser. Den senaste lägesbilden, för år 2021, presenterades i samband med årsbokslutet i februari 2022. Utöver den årliga lägesbilden görs också två ytterligare uppföljningar per år, en på våren och en på hösten.

### Uppföljning hösten 2022

Höstens uppföljning har fokuserat på följande fyra teman/frågeställningar:

- trygghetssäkrade fastigheter
- bemanning och organisation
- ombildning
- renoverings- och ombyggnadsprojekt

För vart och ett av områdena har följande frågeställningar diskuterats.

- Vad har gjorts och vad återstår? Vilken är planen för genomförande?
- Vilka risker ser ni? Finns behov av korrigerande åtgärder?

### Trygghetssäkrade fastigheter

Trygghetssäkrade fastigheter är en av insatserna inom superförvaltningen i strategin för utvecklingsområden. I nuläget är bedömningen att trygghetssäkringen till stor del kommer att vara genomförd till årsskiftet 2023/2024. Vissa åtgärder bedöms kunna slutföras först under 2024, vilket beror på osäkerhet kring leveranstider och kostnader. För att åtgärden trygghetssäkrade fastigheter ska kunna betraktas som slutförd krävs att dotterbolagen gör liknande tolkning av vad det innebär.

Område	Genomförande-grad	Osäkerheter	Angivna avvikelser
Bergsjön	80 %  Kommer färdigställa till halvårsskiftet 2023.	-	-
Biskopsgården	Kommer färdigställas under 2023.	<b>Bostadsbolaget:</b> Kommande bolagsgemensam upphandling. Primärt kring källarförråd och dörrar.  <b>Poseidon:</b> Lås i lgh-fönster i markplan under utredning	<b>Poseidon:</b> Källarförråd Länsmansgården kan gå över på 2024. Så även fönstersäkerhet markplan beroende på lösning.
Hammarkullen	60 %	Kommande bolagsgemensam upphandling, osäkerhet kring leveranstider och tillgång till material.	
Hjällbo	80 %	Avvaktar resultat av inlämnade bygglov för att flytta upp två tvättstugor i markplan på Skolspåret.	Beslutat att inte byta ut totalt 1100 säkerhetsdörrar (gäller både Hjällbo och Lövgärdet) från 1991.
Lövgärdet	95 %	-	Beslutat att inte byta ut totalt 1100 säkerhetsdörrar (gäller både Hjällbo och Lövgärdet) från 1991. Viss del av yttre miljö klart först 2025-2026, på grund av pågående nyproduktion och ombyggnad.
Tynnered/Frölunda Torg	40-90 %, kommer i allt väsentligt	Källarförråd och beröringsfria lås innebär utmaningar då de representerar stora upphandlingar och även	<b>Bostadsbolaget:</b> Viss del av området kan komma att flyttas fram med hänsyn till kommande renovering.

	färdigställas under 2023.	ökat i pris avsevärt senaste tiden.  <b>Bostadsbolaget:</b> Kommande bolagsgemensam upphandling.	
--	---------------------------	---	--

### Bemanning och organisation

Den övergripande bedömningen är att samtliga bolag och distrikt har förstärkt sina organisationer för att säkerställa strategins genomförande. Några rekryteringar återstår men bedöms vara slutförda till kvartal 1 2023. Förstärkningen handlar i huvudsak om lokala utvecklingsresurser, men även etablerandet av trygghetsgrupper och tillkommande personal i övriga delar av den operativa förvaltningen.

När det gäller trygghetsvårdsgrupperna beskriver bolagen fortsatt vissa utmaningar med att rekrytera och behålla rätt kompetens i grupperna samt behov av att stärka den operativa arbetsledningen knutet till grupperna. Bedömningen är att kommande rekryteringar och viss omorganisation av grupperna kommer att stärka gruppernas förutsättningar att genomföra sitt uppdrag. I Tynnered/Frölunda Torg har Poseidon getts det samordnande ansvaret för förvaltningen av området och bolaget kommer att ansvara för organisation och ledning av samtliga trygghetsgrupper. I Biskopsgården har Bostadsbolaget getts det samordnande ansvaret för förvaltningen av området och samtliga trygghetsgrupper i området kommer på motsvarande sätt att organiseras och ledas av bolaget.

I Bergsjön har Familjebostäder hittills delvis köpt tjänsten trygghetsvårdar. Från nästa år kommer bolaget driva båda sina trygghetsgrupper i egen regi.

### Ombildning

I samtliga områden, med undantag av Lövgärdet, pågår aktivt arbete för att öka antalet ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.

Område	Status
Bergsjön	Familjebostäder gick under slutet av sommaren ut med en intresseförfrågan till flera fastigheter i området. Intresset från hyresgästerna har uppgått till i genomsnitt cirka 15 procent och bolaget ser utmaningar i att arbeta vidare med ombildningsprocessen i området.
Biskopsgården	Poseidon har nyligen påbörjat ett arbete för ombildning i Länsmansgården. Ett antal fastigheter har identifierats som lämpliga för att arbeta vidare med ombildningsprocessen. Bostadsbolaget har gått ut med intresseförfrågningar till fastigheter i Södra Biskopsgården. I två av fastigheterna har hyresgästerna organiserat sig och bildat bostadsrättsförening och Bostadsbolagets styrelse beslutade i oktober att ge vd i uppdrag att ta fram underlag för köperbjudande.
Hammarkullen	Bostadsbolaget har med hjälp av konsultstöd utrett och identifierat lämpliga fastigheter för ombildning i Sandeslätt och Gropens Gård. Utredningen pekade på ett antal utmaningar vilket lett till att bolaget bedömer förutsättningarna för att kunna arbeta vidare med ombildning som svåra.

Hjällbo	Poseidon har lämnat ett köperbudande om ombildning till en nybildad bostadsrättsförening om ca 100 hushåll på Bondegärdet. Ytterligare ca 300 hushåll på Sandspåret, Skolspåret och Bergsgårdsgärdet har fått information om möjligheten till ombildning.
Lövgärdet	I Lövgärdet pågår inga aktiva insatser för att främja ombildning i nuläget.
Tynnered/Frölunda Torg	En ombildning om 58 lägenheter på Brilljantgatan 66-76 genomfördes under 2021. Bostadsbolaget arbetar med ytterligare två ombildningsärenden i området, dels ett på Brilljantgatan med 86 lägenheter, dels ett på Södra Dragspelsgatan med 55 lägenheter.

### Renoverings- och ombyggnadsprojekt

Samtliga bolag och distrikt har påbörjat och/eller genomfört omfattande renoveringsåtgärder i respektive område. I Hammarkullen och Biskopsgården råder osäkerhet kring i vilken utsträckning vissa planerade renoverings- och ombyggnadsåtgärder i Bostadsbolagets bestånd kommer hinna påbörjas till år 2025. Detta beror i huvudsak på förväntat ökade leveranstider och materialpriser, men även av pågående detaljplanarbete.

### Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025.

En sammanfattande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 gjordes första gången hösten 2020 (utgångsläge), en andra gång våren 2021 (lägesbild 2020) och senast i samband med årsskiftet 2021/2022 (lägesbild 2021).

Nästa koncerngemensamma bedömning av områdenas förutsättningar för att nå målet görs i samband med 2022 års lägesbild. I nedanstående tabell kompletteras de två senaste lägesbilderna med dotterbolagens bedömningar av förutsättningarna att nå i mål till 2025. Dotterbolagens bedömningar kommer från de dialog- och uppföljningsmöten som genomförts under oktober 2022.

Den sammanfattande bedömningen är att läget i områdena är relativt stabil. Samtliga områden beskriver att den gångna sommaren har varit relativt lugn. Tynnered/Frölunda Torg fortsätter att utvecklas i positiv riktning och de övriga områdena ser i varierande grad fortsatta utmaningar.

Goda förutsättningar

Medel förutsättningar

Svåra förutsättningar

Område	Koncernens lägesbild 2020	Koncernens lägesbild 2021	Dotterbolagens bedömning hösten 2022
Bergsjön			Förutsättningarna för att nå målet bedöms fortfarande som medel. Den gångna sommaren har varit lugn och stabil. Under hösten drabbades området av en skjutning med dödlig utgång som bedöms påverka den upplevda tryggheten i området negativt. Det nyinvigda kulturhuset och att andra aktörer investerar i området bidrar positivt.
Biskopsgården			Läget bedöms som fortsatt svårt men möjligt. Det upplevs fortfarande vara relativt lugnt i området och bolagen har fått flera positiva signaler.
Hammarkullen			Läget i området är fortsatt oroligt med ett antal individer som skapar stor otrygghet. Förutsättningarna att nå målet bedöms fortsatt som svåra.
Hjällbo			Läget i området bedöms som fortsatt svårt men möjligt. Det har varit relativt lugnt i området under sommarmånaderna. Torgets attraktivitet bedöms central i den fortsatta utvecklingen.
Lövgärdet			Läget i området bedöms som oroligt. Polisen beskriver en situation där fler kriminella agerar i området vilket skapar otrygghet. Bolaget betonar fortsatt vikten av ett fördjupat samarbete med Victoriahem.
Tynnered/Frölunda Torg			Förutsättningarna bedöms som fortsatt goda för att området inte heller 2025 ska vara särskilt utsatt. Den gångna sommaren, och till viss del även hösten, har varit en av de lugnaste och tryggaste i området på många år. Genomförda aktiviteter för barn och ungdomar och trygghetsvårdar på plats bedöms ha haft en positiv påverkan.