

Styrelsehandling nr. 20
Utfärdat 2022-12-14
Diarienummer 2022–0040

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

Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2022

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Redovisning av genomförda ägardialoger med dotterbolag 2022 antecknas och handlingen översänds till Stadshus AB.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har genomfört ägardialoger med samtliga åtta dotterbolag under perioden 24–26 oktober 2022. Föreliggande ärende innehåller en skriftlig redovisning av genomförda dialoger. Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning framgår att moderbolag i stadshuskoncernen minst en gång per år ska genomföra ägardialog med dotterbolagen med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt från moderbolag till Stadshus AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

1. Stadshus AB
2. Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

1. Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2022

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 25 oktober 2022

Närvarande:

Johan Zandin, 2:e vice ordförande Bostadsbolaget (medverkade via Teams)

Kicki Björklund, VD Bostadsbolaget

Josefin Stenmark

Anna Hejdenberg Stoltz

Isabelle Yalcintas

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Martin Nilsson

Claudia Nistor – Pedrini

Erica Friberg

Tove Krabo

Johannes Hulter

Simon Kappelmark

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till Kicki Björklund som lämnar ordet till styrelsen.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?
 - **Varsam renovering**
 - Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?
 - Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?

- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?
 - Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
 - Hur fungerar det sammanhängande ansvaret för utvecklingsområdet Biskopsgården/Tynnered Frölunda Torg?
 - Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?
 - Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
Inga punkter kvarstod sedan förra årets ägardialog.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Distriktskontoren, stadsdelens "huvudkontor" är belägna i bolagens utvecklingsområden Hammarkullen och Biskopsgården.

Under 2021 och 2022 har bolaget fått in tolv förfrågningar från nybildade bostadsrättsföreningar om ombildning. Två fastigheter i Bostadsbolagets bestånd uppfyller koncernens kriterier, Järnbrott 164:15 (Briljantgatan) och Järnbrott 134:11 (Dragspelsgatan), totalt 141 lägenheter.

Bostadsbolaget har uppmuntrat ombildning till bostadsrätt i Södra Biskopsgården. Två fastigheter har visat intresse och bildat bostadsrättsförening, totalt 169 lägenheter. Visionsarbetet i Hammarkullen pågår i samarbete med Framtiden Byggutveckling och LINK-arkitekter. Stängning av garagen i Hammarkullen är en pusselbit. Markfrågan och ekonomin är dock en utmaning.

Organisationen för Bostadsbolagets samordningsansvar i Biskopsgården är formerad och fullt implementerad i december 2022.

Bolaget planerar för återflytt till Engelbrektsgatan under 2023.

4. Nyproduktion

På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?

Bolaget bidrar genom kartläggning av egen mark i syfte att identifiera platser där nyproduktion av bostäder kan genomföras i förtätningsprojekt. Rutinen finns redan och ett flertal projektidéer är aktuella nu, till exempel Drakblommegatan, Käppen och Trädgårdsstaden i Biskopsgården.

År 2023 kommer ytterligare tolv vindslägenheter i Haga att byggas. Även renoverings- och förändringsarbetet i Hammarkullen kommer att ge ett antal lägenheter i befintligt bestånd. Lokalerna samlas på torget och lokalerna på Bredfjällsgatan byggs om till bostäder. Aktivitetshuset kommer att inrymmas i det nya Hammarkulletorget. Det frigör lokaler som ger ett tiotal stora lägenheter.

Bolaget får frågan om de små verksamheter som i nuläget finns på Bredfjällsgatan ska flytta med till torget? Bolaget svarar att de verksamheterna som fungerar bra och sköter sig ska flytta med. Förhoppningen är att de "dåliga verksamheterna" kommer att försvinna.

Bolaget får frågan om när aktivitetshuset i Hammarkullen blir klart. Bolaget svarar att det kommer att starta upp under nästa år.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?

Bolaget menar att man kan nå en bredare marknad genom att aktivt marknadsföra och erbjuda fler upplåtelseformer. Egnahemsbolaget kan därför fortsätta bygga bostadsrätter genom att de bostadsförvaltande bolagen förvärvar bostadsrätterna och hyr ut dem om det blir låg efterfrågan. Ökat lärande i respektive organisation ger färre fel i produktionen genom erfarenhetsåterföring över bolagsgränserna. Samnyttja resurser för projektutveckling, projektering, entreprenadupphandling och genomförande.

Man anser att det är en fördel att vi både har förvaltande och byggande bolag i koncernen.

5. Varsam renovering

Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

En fördjupad diskussion äger rum kring bolagets långsiktiga underhållsbehov och begreppet underhållsskuld. Bolaget pekar på betydande behov för den kommande tioårs-perioden. Särskilt stora behov finns i Rannebergen, på Bredfjällsgatan och på Kalendervägen.

Varsam renovering

Bolaget redovisar här nuläget i pågående och beslutade projekt gällande varsam renovering; Träkilsgatan – beslutad, 357 lgh, basalternativ 2 rok 380 kr/mån (7,5%)
I nuläget har 24 av 108 har valt bas (22% bas)

Kalendervägen – 2 hus beslutade. Start i nr 18
I nuläget har 7 av 34 har valt bas (20,5%)

Södra Biskopsgården – beslutas 2022, 570 lgh
Käppen Västra järnbrott – beslutas 2022, 405 lgh

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?

Bolaget anser att estimerade kostnadsökningar kan påverka möjligheten att klara kommande investeringsbeslut. Bostadsbolaget menar att det inte är möjligt att minska investeringarna i våra utvecklings-områden om vi ska nå målet om inga särskilt utsatta områden på polisens lista.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

Bostadsbolaget har tre planerade projekt 2023 gällande solceller, Eriksberg, Västra Järnbrott, och Brunnsbo. Eriksberg var dock ute på förfrågan våren 2022 men inga anbud godtogs. Skall åter ut på upphandling under hösten 2022.

Bolaget har dock inte nått målen för 2021–2022.

Bostadsbolaget anser att det finns både möjligheter och osäkerhetsfrågor angående solcellsutbyggnaden.

Några av de möjligheter man ser är bland annat nytt samverkansavtal/RAM-avtal, nytt regelverk kring lokala elnät, mer fasadlösningar/integrerade solceller.

De osäkerhetsfaktorer man ser är bland annat prisutvecklingen, bygglov från SBK, elmarknadspriser, leveranstider med mera.

Bolaget får frågan om vad man menar med RAM-avtal. Bolaget svarar att om man tillsammans i koncernen gör en större upphandling så är möjligheterna större.

6. Utvecklingsområden

Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområdena?

Bolaget anser att torgen är en mycket viktig del i utvecklingen av utvecklingsområdena. GöteborgsLokaler kan inte tillgodoräkna sig värdeutvecklingen i området vid renovering/investering då de bara äger torgen. Detta var en utav anledningarna till att Bostadsbolaget köpte Hammarkulletorget.

Koncernstyrelsen påtalar att det är av stor vikt att man samarbetar gällande torgen.

Bolaget får frågan om hur man arbetar med trygghetsfrågan på torgen? Bolaget svarar att bolagets trygghetsvärdar arbetar med utgångspunkt från torget. Man arbetar mycket med att hålla rent och snyggt kring torgen.

Bolaget ser att utvecklingen av Hammarkullen är av större vikt på grund av den stora investeringsvolymen. Bolaget visar en visionsbild på hur det kan se ut, och koncernstyrelsen svarar med att man ser fram emot detta.

Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?

Bostadsbolaget har en överenskommelse i samband med förvärvet i Hammarkullen parat med uppdraget om ombildning.

50% av 890 lägenheter i Hammarkullen	445
Nybyggda bostadsrätter i Hammarkullen	-46 klar
Tynnered/Frölunda 1 ombildningar	-58 klar
Tynnered/Frölunda 2 ombildningar	-144 pågående
Brf Kalendervägen 16	- 35 pågående
Södra Biskopsgården (2 st hus)	-169 pågående
Summa	-7

Bolaget ställer frågan till koncernstyrelsen om hur koncernen ställer sig till att tomställa hus för att ombilda? Det kan vara en möjlighet i områden med låg hyra och stora lägenheter exempelvis i Norra Biskopsgården och Hammarkullen.

Koncernstyrelsen svarar att det kan vara en möjlighet, förutsatt att det är i ett område där det behövs fler bostadsrätter. Man förtydligar med att det är svårt att ge ett generellt svar då det beror på många olika faktorer.

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

De hinder bolaget ser är bland annat att arbetet med planprogram ofta ger förseningar i detaljplaner och byggande. Vidare ser man höga kostnader för köp av tillskottsmark vilket bidrar till högre produktionskostnader vilket i sin tur medför hög hyra.

Stadens bolag och förvaltningar har inte alltid samma ambitionsnivå, vilja eller möjlighet att satsa i utvecklingsområden. Stadens förväntan att bolaget, som villkor för att få bygga nytt, ska bidra med mark till kringfunktioner som förskola och skola. Det finns också en generellt låg betalningsförmåga i utvecklingsområden.

Bolaget ser dock också fler möjligheter, bland annat anser man att ett bra samarbete med stadens planerande förvaltningar är nyckeln till framgång. Gällande utvecklingen av Hammarkullen har man samverkansmöten (1ggr/mån) för att undanröja hinder som uppkommer och för att få en bra framdrift. Liknande modell behövs i Biskopsgården. Utbredd trångboddhet medför stort behov av nya/större bostäder. Uttalade mål för utvecklingsområdena ger investeringsvilja.

Hur fungerar det sammanhängande ansvaret för utvecklingsområdet Biskopsgården/Tynnered Frölunda Torg?

Biskopsgården

- **Förvaltningen utvecklas med en starkare organisation**
 - Ny organisation för social hållbarhet och samverkan är rekryterad och kommer att vara på plats december 2022.

- Samordningen BoBra 2.0 kommer att drivas av två verksamhetsledare, en från Bostadsbolaget och en från Socialförvaltningen Hisingen. Trygghetschef har rekryterats med uppdraget att leda och utveckla arbetet med trygghetsvärdar i samtliga utvecklingsområden.
- Vår lokala förankring i Biskopsgården stärks markant genom att Hisingens kontor lokaliserar på Friskväderstorget.
- **Samordning med Poseidon utvecklas**
 - Gemensamma strategidagar med Poseidons chefer planerade.
 - Gemensamma APT med områdespersonalen planerade.
 - Gemensamt trygghetsarbetet genomförs
- **Samordning i "BoBra"**
 - Gemensamma vision (BID) för staden, fastighetsägare, ideella föreningar och näringslivet (Volvo mm)

Tynnered

- Skapat plattform för långsiktigt arbete – Destination Tynnered.
- God förankring i den egna organisationen hos aktörerna
- Medel finns för satsningar
- Följeforskning - för framtagande och spridning av arbetsmetod

Man ser goda effekter av detta genom en bra dialog och samarbetsklimat, gemensamma mål och insatser. Det har varit ett stort intresse från media och intresserade företag och organisationer.

Frölunda

- Tydliga roller, mandat och förarbete
- Uppstart BID – Polis, kommun, Fastighetsägarna och Poseidon
- Skapat en organisation mellan Framtidens bolag som nu ska fyllas med aktiviteter
- Integreringen i Tynnereds arbete kan påskynda uppstartsfasen

De goda effekter som bolaget ser här är att det blir samma fokus i de tre systerbolagen, en gemensam planering inför 2023. Man ser också att det är lätt för andra aktörer att samarbeta med bolaget.

Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?

Man bedömer att det är svårt men möjligt.

Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?

All personal på Bostadsbolaget har utbildats i koncernens rutiner om hot och våld inklusive polisanmälan, otillåten påverkan samt koncernens incidentrapporteringssystem. En del av introduktionen för alla nyanställda är att gå koncernens webbutbildning om en säker och trygg arbetsplats.

Alla chefer på Bostadsbolaget har utbildats i personsäkerhet, samt hur de kan arbeta förebyggande mot hot, våld och otillåten påverkan. Alla chefer utför också årliga riskanalyser tillsammans med medarbetarna och ansvarar för att vidta lokala åtgärder. Exempelvis så har alla trygghetsvårdare utbildats i säkert beteende vid riskfyllda situationer.

Bolaget har en ny säkerhetschef och en säkerhetsavdelning.

7. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Samverkan genom råden. Man behöver hitta formerna för diskussioner och samverkan i koncernen.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar togs upp under denna punkt.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att dialogen har präglats av samarbete, både inom koncernen och utanför koncernen.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande avslutade mötet och tackar för bra diskussioner.

Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 24 oktober 2022

Närvarande:

Michael Pirosanto, Vice ordförande Framtiden Byggutveckling

Dan Sandén, VD Framtiden Byggutveckling AB

Camilla Hallquist

Erik Windt Wallenberg

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Martin Nilsson

Erica Friberg

Tove Krabo

Johannes Hulter

Daniel Augustsson

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till vice ordförande Michael Pirosanto som inleder med att gå igenom föregående års punkter, beskriver kortfattat nuläget i bolagets verksamhet, och lämnar sedan över till bolagets VD Dan Sandén.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - Hur planerar bolaget för att nå volymmålen från år 2023 och framåt?
 - Hur planerar bolaget för att nå målen i strategin för lägre produktionskostnader?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?
 - Hur arbetar bolaget för att ställa om produktionen till en ökad andel småhus och bostadsrätter?
 - Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för nyproduktionen?

- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
Framtiden Byggtutvecklings vice ordförande går igenom föregående års anteckningar och uppehåller sig bland annat vid:

- Fokusområden
 - Samverkan i koncernen
 - Fokusområden
 - Väsentliga risker

Gällande väsentliga risker så ser bolaget det som en väsentlig risk att SBK inte får fram fler planer, samt att det finns för lite mark från fastighetskontoret.

Bolaget får frågan om hur man ser på problemet med Cementa. Bolaget svarar att man ser på det som en stor risk. Hur förbereder sig bolaget för detta, kan man använda annat material som exempelvis trä? Bolaget svarar att man då måste bygga lägre hus, annars är stommen fortfarande av betong.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Bolaget har en ny VD, Dan Sandén som är på plats sedan den 19 september. Årets leverans av bostäder är klar, man har byggt 479 lägenheter, och har 3000 lägenheter i pågående projekt, varav 1500 är planer som har vunnit laga kraft. Bolaget ser framför sig en lägre leverans av bostäder de närmsta åren. Detta på grund av bland annat för lite byggrätter och projekt i tidiga skeden. Man ser också mycket stora och svåra utmaningar i form av oroliga tider, som genererar i höjda priser, räntor med mera.

Bolaget har dock stort fokus att leverera på mål/strategier och uppdrag.

4. Nyproduktion

Hur planerar bolaget för att nå volymmålen från år 2023 och framåt?

Bolaget menar att det är många faktorer som samverkar för att nå volymmålen för år 2023 och framåt, bland annat;

- Aktivt arbete med portföljen
- Säkerställa planerad produktion
- Projekt för alla befintliga outnyttjade byggrätter
- Få fram fler byggrätter och mark
- Samsyn/samverkan med staden
- Markanvisningar
- Samverkan med andra aktörer
- Förenkla och snabba upp processer och arbetssätt
- Prioritera volymprojekt
- Öka planbeskedsansökningar och planstarter
- Prioritera områden där vi har hög rådighet
- Förtätning på egen mark/områdesutveckling enligt GUI (Göteborgs utvidgade innerstad) och politiska förväntningar
- Mindre volym i projekten behöver bli fler projekt
- Student-/ungdoms-/trygghetsbostäder

Koncernstyrelsen ställer frågan om att dotterbolagen uttrycker att de vill ha stöd i mindre egna projekt i befintligt bestånd. Bolaget svarar att när det gäller konverteringar med mera i befintligt bestånd ägs den frågan av dotterbolagen själva. Man hjälper självklart till med den kunskap man har om det behövs, och är öppna för samverkan i den utsträckning som krävs.

Bolaget får frågan om vad man fått för känsla från staden gällande fler detaljplaner. Bolaget tycker att det finns ett bekymmer hos staden med bristande resurser. Man har i staden just nu prioriterat större projekt såsom till exempel batterifabriken.

Hur planerar bolaget för att nå målen i strategin för lägre produktionskostnader?

Bolaget fortsätter arbetet i enlighet med strategin för lägre produktionskostnader samt bland annat;

- Omtag och riktade åtgärder i pågående projekt
- Prioritering och aktiv projektstyrning alla nya projekt
- Hård styrning i tidigt skede inkl. projektchefer
- Egen mark
- Fler/utvecklade typhusprodukter som är inriktade mot exempelvis trädgårdsstadsbebyggelse.
- Mobilitetslösningar för tillgång till mark och lägre p-tal samt utan belastning för bostadsaffären
- Realisera Benchmarkingprojekt. Man har hittat mängder med bra projekt runt om i landet.
- Entreprenörsmidverkan och optimerad konkurrens
- Bevaka/nyttja möjligheten till stöd. Det finns till exempel stöd till äldreboende.
- Förbättra kalkylering och kontroll i våra projekt.

Bolaget får frågan angående hur man prioriterar mellan att hålla nere kostnaderna och att hålla en bra kvalitet. Bolaget svarar att i grunden garanterar Boverkets regler en hög kvalitet, men att avvägningar kan behöva göras. Just nu pågår exempelvis diskussioner om gemensamma tvättstugor, kontra tvättmaskiner i varje lägenhet. Det är billigare att bygga gemensamma tvättstugor, men hyresgästen kan uppleva en högre kvalitet med en egen tvättmaskin i lägenheten. Prioriteringen blir oftast att hålla nere kostnaden.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggtveckling och bostadsförvaltande bolag?

Bolaget ser bland annat följande möjligheter till synergier mellan bolagen;

- Ökad samverkan i tidiga skeden
- Tydliggörande av affärsmodell och roller genom hela processen
- Minimera kostnader
- Ökad samutnyttjande av resurser
- Produktutveckling, de som sitter nära marknaden kan mycket.
- Gemensamma förhållningssätt till till exempel tvättstugor mm
- Marknadsanalyser
- Utveckling av arbetet i nyproduktionsrådet.
- En ökad flexibilitet i omställningar mellan HR/BR
- Viktigt att samverka kring områdesutveckling/lokala torg och även blanda in staden här.

Bolaget får frågan om hur samarbetet med de förvaltande bolagen sker i fråga om standard vid nybyggnation. Bolaget svarar att man har en gemensam byggstandard i koncernen som man går efter.

Bolaget får också frågan hur man arbetar med materialval vid nyproduktion för att det inte ska bli för hög hyra. Bolaget svarar att det egentligen inte är så stor skillnad i pris vid till exempel klinker/plastmatta. De stora kostnaderna ligger mer i själva stommen på huset, och mindre i materialvalet. Man ser också vikten av att det material man sätter in har en lång livslängd.

Koncernstyrelsen efterfrågar jämförelsematerial där man kan se skillnader i pris mellan de olika materialvalen. Bolaget tar med sig frågan.

Diskussioner förs också gällande hur mycket av materialet man som hyresgäst själv kan påverka, likt självbyggeri. Bolaget svarar att det är svårt vid produktion av hyreslägenheter.

Bolaget får frågan om vad som händer om någon hoppar av sin markanvisning. Kan till exempel vi ta över den? Bolaget svarar att det är möjligt under förutsättning att man kommer överens med staden. Dessutom kan man förvärva byggrätter i marknaden. Sådana diskussioner förs.

Hur arbetar bolaget för att ställa om produktionen till en ökad andel småhus och bostadsrätter?

- Bolaget har tagit fram förslag på möjliga pågående projekt att ställa om från HR till BR, exempelvis Smörslottsgatan i Robertshöjd.
- I kommande investeringsbeslut föreslås att huvudprincipen ska vara att möjligheten att bygga bostadsrätter och småhus i stället för hyresrätter prövas och redovisas.
- Man ska delta i större områdesutvecklingar i befintligt bestånd där det finns utrymme och stor potential för förtätning med småhus och bostadsrätter.
- Medverkar till att rätt förutsättningar sätts i planarbetet som möjliggör småhus och BR.
- Deltar aktivt i samverkan med andra aktörer för att möjliggöra nya stadsutvecklingsprojekt med stor andel småhus och BR, exempelvis Oklandsåsen.
- Ökad samverkan med Egnahemsbolaget.

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för nyproduktionen?

- De flesta projekt har index som hanterar kostnadsökningar i pågående projekt.
- Bolaget följer noga kreditsäkerheten i bolagen, man har en särskild grupp för löpande bevakning av detta. Ett bra sätt att utnyttja konkurrensen.
- Aktivt och kontinuerligt arbete i kreditutvärderingsgruppen (KUV)
- Försöker utnyttja möjlig konkurrens
- Entreprenörsträffar, frukostmöten där man bjuder in och berättar om sina projekt.
- Flertal upphandlingar före årsskiftet ger en del svar
- Kan avbryta upphandlingar vid för högt kostnadsläge
- Arbetar med olika entreprenadformer
- Kan anpassa förfrågningsunderlagen

Bolaget får frågan om hur man arbetar för att motverka illegal arbetskraft. Bolaget svarar att man ser allvarligt på problemet och bevakar det noga. Även Stadsrevisionen kommer att granska frågan. Det förs liggare i varje projekt om vem som befinner sig på arbetsplatsen, och med jämna mellanrum sker stickprovskontroller.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

Bolaget har under 2021/2022 installerat solceller på nio projekt i varierande omfattning med en sammanlagd effekt på 880 kWp, det vill säga toppeffekten på anläggningarna. Inga fler anläggningar är planerade för 2022. Man planerar för solcellsanläggningar i samtliga framtida projekt, dock kan planförutsättningar och bygglov i vissa fall begränsa mängden installerade paneler.

Bolaget får frågan om man har märkt av långa leveranstider för solceller. Bolaget svarar att vid nyproduktion har man så lång framförhållning i sina projekt att det då inte blir problem. Dock har de förvaltande bolagen kortare ledtider i befintligt bestånd och då kan det bli problem med långa leveranstider.

Koncernstyrelsen ställer frågan om det finns något nytt inom energieffektivisering förutom solceller. Bolaget svarar att det kommer att komma fram många bra lösningar framöver, men kan dock inte säga någon speciell nu. I nyproduktionen ligger man bra till för detta, och har också fått investeringsstöd i projekt där man energieffektiviserar.

5. Utvecklingsområden

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

Bolaget pekar på att vid lägre exploateringsgrad/nyproduktionsyta så krävs större markarealer om höga volymer ska kunna bibehållas eller ökas. Andra hinder kan vara antal detaljplaner som staden maximalt kan hantera per år, risk för splittrat arbete samtidigt i alla områden, risk för splittrad hantering. Markpriser och exploateringsavtal blir dyrare än beräknat från början.

De möjligheter som bolaget ser rör sig bland annat om områdesplaner/lokala torg. Man kan skapa en samsyn med staden och tillsammans med våra dotterbolag, där Framtiden kan ta ett större ansvar för både bostäder och andra lokaler. Det finns stora projektmöjligheter i planprogram. Man har en stor del egen mark. Det är dock viktigt att prioritera och välja rätt områden.

6. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Samutnyttja Byggutveckling/Egnahemsbolaget. I övrigt se punkten 4.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

7. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att den stora frågan är samverkan, både med dotterbolagen och med övriga staden, och uppmanar bolaget att fortsätta lägga stor vikt vid detta.

8. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande avslutar mötet och tackar för en bra dialog, som man har lärt sig mycket av.

Anteckningar från ägardialog med Egnahemsbolaget den 25 oktober 2022

Burgårdens konferenscenter, lokal Carmen

Närvarande:

Joel Wickman, ordförande Egnahemsbolaget
Per Lind, 1:e vice ordförande Egnahemsbolaget
Erik Windt Wallenberg, VD Egnahemsbolaget
Jens Lindström
Susanne Grandin Björnerud

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Martin Nilsson
Claudia Nistor – Pedrini
Erik Woxlin
Erica Friberg
Johannes Hulter
Daniel Augustsson
Tove Krabo
Göran Helgegren
Camilla Claesson
Niklas Nordell
Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Joel Wickman.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - Hur planerar bolaget för att nå volymmålen från år 2023 och framåt?
 - Hur planerar bolaget för att nå målen i strategin för lägre produktionskostnader?
 - Hur hanterar bolaget marknadsrisken i en situation av förändrade bostadspriser?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?

- Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för nyproduktionen?
- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.

Se under övrigt, punkten:

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Just nu står Egnahemsbolaget inför ökande kostnader och minskade intäkter på grund av vikande marknad. De stora prisförändringarna finner man främst i de dyrare områdena. Sett till de områden man framför allt bygger i är förändringen betydligt lägre. Orsakerna till det är flera:

- Det finns färre objekt till salu
- Värdet på marknaden redan lågt, kan inte sjunka så mycket
- Behoven av bostad är enorma.

Trots det dystra läget kan det faktiskt innebära möjligheter för bolaget. Prognoser på antal startade bostäder nästa år har skrivits ned i omgångar. Med startade projekt menas de som fått startbesked. Ett rimligt antagande är att ett flertal av de projekt som fått startbesked väntar med att sätta spaden i backen. Det kommer att drabba både fastighetsutvecklare och entreprenörer med tanke på att många projekt kommer att stanna av. För att få in kapital till sin verksamhet finns det några sätt. Till exempel att sälja byggrätter samt att lämna låga anbud för att hålla i gång verksamhet. Även om situationen är ansträngd och försiktigheten i marknaden mycket stor kan det trots detta finnas vissa möjligheter, så som till exempel att förvärva byggrätter och att handla upp entreprenörer till konkurrenskraftiga priser.

4. Nyproduktion

Hur planerar bolaget för att nå volymmålen från år 2023 och framåt?

- Aktivt arbete med att försöka förvärva mark med byggrätter. Möjlighet till färdiga bostäder under perioden.

- Aktivt arbete att förvärva mark utan detaljplan alternativt mark med detaljplan för annat ändamål än bostäder. Krav är att mark av intresse ligger inom stadens prioriterade utbyggnadsområde. Att förvärva mark för att därefter driva detaljplaneprocess löser inte volymmål på kort sikt men är långsiktigt strategiskt viktigt.
- Driver på processer för att möjliggöra byggnation på egen mark.
- Lämnar in anbud på markanvisningar.
- Pröva bygglov utan detaljplan.

Hur planerar bolaget för att nå målen i strategin för lägre produktionskostnader?

Egnahemsbolagets produktionskostnader ligger redan idag lägre än snittet i Stor-Göteborg. Bolaget utvärderar sin produktstandard för att minimera kostnadsdrivande faktorer. Vidare minskar man antalet byggda parkeringsplatser genom att jobba aktivt med olika mobilitetslösningar. Bolaget utvärderar andra entreprenadformer än totalentreprenader för att kunna sänka kostnaderna, och öppnar därmed upp för fler anbudslämnare och mindre entreprenadföretag.

Bolaget får frågan gällande självbyggeri på Plutovägen i Bergsjön. Bolaget svarar att det blir spännande att utvärdera projektet som startar under 2023.

Bolaget får frågan gällande hur "hyrköp" fungerar. Bolaget svarar att det finns olika lösningar hos olika bostadsrättsaktörer, ett exempel kan vara att köparen de första fem åren hyr bostaden och sedan får option på att köpa den till det priset som var aktuellt för 5 år sedan, med en viss indexuppräkning. Bolaget menar att man där måste se över vad som händer med besittningsrätten om köparen ångrar sig? Bolaget får frågan om hur stort intresset för detta är. Bolaget har i nuläget inte någon klar bild över intresset, men följer utvecklingen.

Hur hanterar bolaget marknadsrisken i en situation av förändrade bostadspriser?

Säljtakten bromsas in och bolaget ser nu fler avhopp och kontrakt som bryts. Avgiften för avhopp har reviderats i syfte att få kunderna att noggrant värdera sitt köp innan avtal sluts.

Bolaget får frågan om och i så fall när en köpare kan hoppa av. Bolaget svarar att det egentligen inte är möjligt att hoppa av. Dock har den nuvarande situationen med bland annat höjda räntor gjort att mycket har ändrats sedan beslutat köp och tillträde. Vid tillträde krävs nytt lånelöfte från banken, som i det läget kan se annorlunda på situationen och då kan neka lånelöfte. Bolaget har hitintills i de fallen valt en mjukare linje, där man i första hand ser att köparen själv säljer lägenheten, går inte detta tar bolaget tillbaka den.

Bolaget får frågan om det är möjligt att sälja osålda lägenheter i en förening till något av våra förvaltande bolag som i sin tur hyr ut dem. Bolaget tittar på lösningar för detta och anser att en bättre lösning är att man säljer bostadsrätterna till föreningen som i sin tur kan hyra ut dem för att sedan sälja dem.

Bolaget får frågan om hur man hantera osålda bostadsrätter. Finns det någon garanti för att koncernen gör dem till hyresrätter? Bolaget svarar att man i nuläget har ett fåtal osålda lägenheter i två projekt, närmare bestämt elva lägenheter där man bör finna en lösning. Man har nu inlett en process där man talar med respektive bostadsrättsförening om de själva vill köpa och hyra ut. Om det inte går att genomföra arbetar bolaget parallellt med en lösning

för att hyra ut dem. Egnahemsbolaget kommer då att hantera detta i egen regi, då man redan nu har ett system för att hantera uthyrning i mindre skala. Skulle det visas sig att det blir i större omfattning framöver kommer man att se över om man kan hantera detta tillsammans med de förvaltande bolagen i koncernen.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?

I dag:

- Kunskapsutbyte och samarbeten via nyproduktionsrådet
- Utbyte av specialistkompetens: miljö, juridik, fastighetsköp, upphandlingar

Möjligheter framåt:

- Verkställa en fördelning mellan hyresrätter/bostadsrätter/äganderätter som bättre motsvarar den breda politiska viljan.
- Tydligare inriktning från koncernens styrelse för att öka andelen småhus och bostadsrätter.
- Inkludera Egnahemsbolaget vid utveckling av projektidéer.
- Tätare samarbete vid upphandlingar, serviceavtal, jour och uthyrning med mera.

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för nyproduktionen?

Bolaget menar att de höjda energipriser och brutna leveranskedjor som uppstod redan under pandemin ligger till grund för de ökade råvaru- och transportpriserna. Man försöker hantera detta genom att redan före kontraktsskrivning indexreglera i kontraktet för att minimera entreprenörens riskpåslag i anbudet. Om priset blir för högt avbryts upphandlingen.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

Egnahemsbolaget har installerat solceller i ett projekt av åtta. I alla kommande projekt installeras solceller där det är möjligt. De hinder bolaget ser för detta är negativ påverkan på projektets kostnader vilket kan försämra projektresultatet i områden med svagare ekonomi.

5. Utvecklingsområden

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

Bolaget vill gärna öka produktionen av småhus i utvecklingsområden, då man ser att de som har lite bättre ekonomi stannar kvar i området, utarmning minskar, attraktiviteten ökar. Det blir också mer hållbart och mänskligare med ett mer småskaligt samhälle, som skapar ökat engagemang, ökad trygghet och då också minskad skadegörelse.

Egnahemsbolaget önskar se en tydlig inriktning från koncernens styrelse för att få strategier i kommande affärsplaner avseende nyproduktion av småhus på koncernens mark i miljöprogramområden.

Utöver byggnation av småhus på koncernens mark lämnar Egnahemsbolaget in anbud på stadens markanvisningar avseende projekt i utsatta områden.

Ett medskick från koncernstyrelsen är att det är värdeskapande om man bygger områden som är mer levande, med bland annat varierande bebyggelse, samt service som gör att man inte behöver lämna sitt område för att utföra sina ärenden.

Markpriserna i utsatta områden

Marknaden i de utsatta områdena är svag. De utsatta områdena är i stort behov av ägda bostäder. Ska det bli möjligt måste staden se över principer för hur priset på mark ska sättas. För att nyproduktion av ägda bostäder i miljonprogramsområden ska vara möjlig måste staden investera och ta kostnader.

Kravet att en detaljplan i utsatta områden måste bära sina egna kostnader för att starta måste bort. Det blir en inlåsningseffekt när Fastighetskontoret strävar efter kostnadstäckning, i områden där marknadsvärdet är lägre än kostnaden, för utbyggnad av infrastruktur och allmän platsmark.

En konsekvens är att bolagets projekt får svårt att klara sin ekonomi och att privata aktörer väljer att inte exploatera alls i de utsatta områdena. Bolaget går gärna in i dessa områden och bygger nya småhus och lägenheter, men under förutsättning att man får en rimlig ekonomi.

Egnahemsbolaget har tagit diskussion om detta med tjänstepersoner på exekutiva nivåer på Fastighetskontoret. För att en förändring ska ske måste det komma tydliga politiska direktiv som tjänstepersoner kan förhålla sig till. Här ber vi om er hjälp att få till en förändring, för våra utsatta områdens skull. Koncernstyrelsen svarar att frågan är viktig och kommer bevakas på olika nivåer.

6. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Bolaget menar att man bör bli bättre på att erbjuda och dra fördel av de kompetenser som finns i koncernen. Om alla koncernens bolag arbetar tillsammans med gemensamma frågor och utbyter erfarenheter har man mycket att vinna.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

7. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet och konstaterar att det finns olika vägar framåt, och att man fått ta del av många intressanta saker.

8. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande avslutar mötet och tackar för bra diskussioner.

Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder den 24 oktober 2022

Närvarande:

Magnus Nylander, ordförande Familjebostäder AB

Ulf Lindh, 1:e vice ordförande

Thorbjörn Hammerth, VD Familjebostäder AB

Maria Lundgren

Karin Jaxmark

Ulf Berglund, ekonomichef Familjebostäder

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Martin Nilsson

Claudia Nistor-Pedrini

Erica Friberg

Tove Krabo

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Camilla Claesson

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Magnus Nylander som öppnar med att säga att det är trevligt med fysiska möten igen.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?
 - **Varsam renovering**
 - Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

- Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?
- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?
 - Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
 - Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?
 - Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.

Bostadsrättsombildningar i Bergsjön var en kvarstående punkt från 2021. Den behandlas nedan under punkt 6.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget arbetat något mer med BID i Bergsjön. Bolaget svarar att man arbetar med det både i Bergsjön och i Tynnered, då man ser att sådant samarbete gynnar de särskilt utsatta områdena.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Familjebostäders ordförande berättar kortfattat om nuläget i bolagets verksamhet och uppehåller sig bland annat vid punkterna;

- Utvecklingsinriktat år men håller budgeterat resultat och kassaflöde
- Största underhållsåret någonsin
- Investerar i nyproduktion
- Infört ett nytt verksamhetssystem i bolaget för bättre styrning
- Hyresgäståret med många nya hyresgästaktiviteter
- Tuff budgetsituation 2023 och hyresförhandling

4. Nyproduktion

På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?

Familjebostäder bidrar till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet genom bland annat omvandling av lokalkontrakt till bostäder. Exempel på det är Änggården där man skapar 40–45 nya bostäder. Bolaget har möjligheter till påbyggnader på Jungmansgatan. Ett annat exempel är konverteringar av torkvindar och förvaring, framför allt i Majorna. Även påbyggnader på centrala fastigheter skapar fler lägenheter. Bolaget pekar på att det är viktigt med koncernsamverkan om hur man kan konvertera mer.

Bolaget ser vidare att man skulle kunna bygga nya bostäder där distriktskontoren ligger idag, där nya kontoren kan integreras i husen, exempelvis i Majorna. Familjebostäder ser också en stor potential i förtätning av områden.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggtveckling och bostadsförvaltande bolag?

- En tät dialog med Framtiden Byggtveckling och Egnahemsbolaget är viktig för att kompletterings- bebygga i våra stadsdelar (Eriksbo, Kortedala, Högsbo osv) – bra markytor och infrastruktur.
- Gemensamma omvärldsanalyser kring framtidens bostäder och hur man gemensamt kan produktutveckla för att pressa priser.
- Gemensamt reducera tiden för detaljplaner – Bergsjön har tagit 10 år vilket bedöms mycket försvårande när flera vill investera i området.

Vidare menar Familjebostäder att det är viktigt att man är ute i tidiga skeden för att ha potentiella projekt på gång framåt. Man anser det vara av vikt att ha ett nära samarbete i koncernen, och bolaget ser här att huvudansvaret för detta ligger hos Framtiden Byggtveckling.

5. Varsam renovering

Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

Familjebostäder renoverar varsamt, renoverar styckvis, och tar sällan hela fastigheter på en gång. Bolaget har i sitt material bifogat en 11-års prognos. Framtidenkoncernens VD ställer frågan om bolaget kommer att nå det relativt högt satta målet. Bolaget svarar att kurvan ska ner lite.

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?

Då köpta tjänster, material, råvaror och transporter ökar menar bolaget att man behöver bli tydligare med att sätta sin egen ram för vad man har råd med. I flera projekt omarbetas och förändras kostnadskalkylen. Det behöver bli mer fokus på uppföljning och kontroll vid eventuella avvikelser och då ska entreprenören kunna ta fram alternativ som man kan godkänna.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

Familjebostäder har en årlig budget och ett årligt utfall för solceller på 10 mkr. Man har definierat fyra nivåer när solceller ska införas utifrån ekonomi, funktion och i kombination med takomläggning. Bolaget anser att man bör fördubbla detta även om lönsamheten skulle försämrats något. I nuläget ser bolaget att det är det svårt att få tillgång både till installatörer och solceller.

Diskussioner förs kring alternativ/komplement till solceller, såsom exempelvis batterier

6. Utvecklingsområden

Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?

Bolaget anser att torgen är en ytterst viktig mötesplats som man behöver förstärka. Familjebostäder anser att utvecklingen av de lokala torgen fungerar mycket väl runt bland annat Opaltorget där man förstärkt med en skola. Ytterligare ett exempel är Bergsjön som bland annat förstärkts med skola och vårdcentral.

Diskussioner förs om hur man kan utöka antalet lokaler vid torgen, framför allt i Tynnered där det finns ett mindre antal verksamhetslokaler. Bolaget tittar bland annat på om man kan använda sig av redan befintliga lokaler, exempelvis skola och Fastighetslabbet som finns i Tynnered.

Familjebostäder ser gärna utökade aktiviteter på torgen, exempelvis fiskbilar, grönsaksförsäljning, mm. För att få näringsidkare till torgen är det viktigt att det är tryggt.

Bolaget får frågan om vad man skulle välja, att behålla lokaler, eller konvertera. Man svarar att man framför allt ser att det finns lokaler i bottenplanen på torget, och prioriterar i så fall konverteringar högre upp i huset.

Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?

Familjebostäders ordförande anser att man inte lever upp till det ägardirektiv som finns gällande ombildning på grund av oenighet i styrelserna.

I Bergsjön har Familjebostäder aktivt gått ut med en intresseförfrågan till 504 hushåll. Intresset är cirka 15%, och bolaget anser att intresset är för lågt för att gå vidare med. Bolaget avvaktar den politiska processen.

Koncernstyrelsens ordförande menar att arbetet med ombildningar i de särskilt utsatta områdena dock måste fortgå. Familjebostäder svarar att man regelbundet informerar och har träffar med hyresgästerna. Information finns också med i *Boskolan* för alla nya hyresgäster. Bolaget anser också att det är viktigt med en tydlig organisation för detta, samt regelbunden kommunikation. Man ser dock att det är svårt just nu, bland annat beroende på läget med räntor mm.

Diskussioner förs om att det vid ombildning till bostadsrätter finns kvar någon/några lägenheter som fortfarande ägs av bolaget. Detta kan vara en trygghet för både bostadsrättsföreningen och för hyresgästerna.

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

I Tynnered har bolaget byggt tre nya bostadshus med mycket god effekt som utvecklar stadsdelen. Man är också beredd att främja mer nyproduktion i Tynnered.

Bolaget har också själva agerat i Bergsjön för att få fram detaljplaner både för Siriusgatan och stråket mellan Komettorget och Rymdtorget.

Man ser också goda möjligheter för nyproduktion från Egnahemsbolaget, Framtiden Byggtutveckling, privata aktörer eller bostadsrättsutvecklare.

Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?

Bolaget anser att man har de förutsättningar som krävs, det är svårt, men möjligt och realistiskt. Man tror att Bergsjön är borta från listan som särskilt utsatt till 2025, samt att Tynnered har förflyttats till den lägsta nivån. Man betonar också vikten av att behålla styrningen när områdena väl förflyttat sig på listan.

Bolaget får frågan från koncernstyrelsen vad det är som gör att man tror sig lyckas i Bergsjön? Familjebostäder svarar att man ser att de insatser man gör ger gensvar. Man arbetar mycket med att trygghetsvärdarna på kvällstid rapporterar till de som arbetar under dagen. Vidare har man en god kommunikation med skola och socialförvaltning. Man har elva läxstödare samt ett bra föreningsliv.

Vid Komettorget är det dock svårare, där man har fler fastighetsägare, och det samarbetet måste man utöka. Enligt mätningar så är 80% av hyresgästerna i Bergsjön nöjda. Frågan ställs om man arbetar med de 20% som inte är nöjda och man svarar att det gör man självklart.

Man får frågan om hur kundnöjdheten ligger i Tynnered. Strax under 79% i Tynnered och detta arbetar man med.

Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?

Bolaget har en kontinuerlig dialog i sina utvecklingsområden Bergsjön och Tynnered vid APT-möten, man har en god säkerhetsprocess och har utvecklat en ny säkerhetsavdelning med fokus på personsäkerhet. Familjebostäder genomför också olika utbildningsprogram samt deltar i koncernens utbildning kring nolltolerans.

Koncernstyrelsen ställer frågan till de fackliga om detta stämmer. Man svarar att det stämmer, man berättar om en incident som nyligen inträffat, och där man såg att det snabbt fungerar som det ska.

7. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Bolaget anser att inköpsprocesser samt beställarkompetens behöver utvecklas. Även samverkan mellan Framtiden Byggutveckling och dotterbolagen i tidiga skeden. Man anser också att koncernen skulle utveckla en superförvaltning "light" i hela beståndet, ha gemensamma krisövningar, samt att det finns potential för social upphandling i alla avtal.

Bolaget får frågan om vad man menar med superförvaltning "light"? Bolaget svarar att om man kan implementera en del av superförvaltningen även i andra stadsdelar så hade det varit väldigt bra.

Frågor från bolaget

Kostnader för klimatanpassning, hur ska dessa hanteras framöver?

Det är ett stort åtagande att klimatanpassa och bolaget ställer frågan om hur man kan arbeta i koncernen gemensamt med detta.

IMD – mäta och debitera varmvatten i hela beståndet.

Bolaget framför önskemål om mer samarbete i koncernen gällande frågan.

Bolaget får frågan från koncernstyrelsen om varför man endast mäter varmvatten och inte kallvatten också? Bolaget svarar att det beror på att det är varmvattnet som kostar mest och därför har man valt denna modell, men det finns mer att göra.

Koncernstyrelsen skickar också med frågan om hur man arbetar med våra hyresgästers beteende av konsumering av både varm och kallvatten?

Hyresförhandlingar

Diskussioner förs om hyresförhandlingarnas organisering.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar med att det har varit en bra dialog, med mycket olika kunskaper från både ledamöter och fackliga representanter.

9. Avslutning

Ordförande avslutade mötet, och tackar för en bra dialog.

Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 26 oktober 2022

Närvarande:

Mohamed Hama Aldrin, ordförande Gårdstensbostäder
Jehan Mansour, tf. VD Gårdstensbostäder
Salam Taieb
Christer Sjölin

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Martin Nilsson
Claudia Nistor – Pedrini
Erica Friberg
Johannes Hulter
Simon Kappelmark
Göran Helgegren
Annika Berntsson
Camilla Claesson
Niklas Nordell
Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Mohamed Hama Aldrin
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?
 - **Varsam renovering**
 - Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

- Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?
- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
 - Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
Inga utestående frågor förekom sedan förra årets ägardialog.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Gårdstensbostäder är ett stabilt bolag som förbereder sig för en ny fas i utvecklingen, Gårdstens samhällsbygge 2.0. Man har ett tydligt mål för hela bolaget, och det är att man ska komma ur polisens lista helt och hållet. Man flyttar snart in i ett gemensamt synligt kontor i centrum. Gårdstensbostäder firade 25-årsjubileum den 11 juni.

Idag finns det en stor andel av andra aktörer i Gårdsten än som tidigare bara Gårdstensbostäder. Flera privata aktörer har etablerat sig i området och både Balder och Robert Dicksons stiftelse kommer att etablera kontor i området. Gårdstensbostäder förväntas dock ta på sig ledartröjan för samarbetet.

Bolaget får frågan om man ser framför sig ett samarbete med personalen från de privata fastighetsbolagen. Bolaget svarar att det gör man absolut.

Arbetet med rekrytering av ny VD till Gårdstensbostäder pågår.

4. Nyproduktion

På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
Nyproduktion inom Vision 2025 enligt nedan:

- Balder Gårdstens Centrum – uthyrning via HomeQ - start inflyttning oktober 2022
- Botrygg Libbstickegatan 124 lägenheter inflyttade –Robert Dickson stiftelse tar över i höst

- Detaljplan öster om Kaneltorget: Generationsboende, Kaneltorget och Gästgiveriet
- Byggprojekt Timjansgatan – FBU två punkthus och Egnahemsbolaget radhus
- Centrumutveckling

Bolaget får frågan gällande den stora nyproduktionen i Gårdsten. Ser alla lika positivt på det? Bolagen svarar att man uppfattar att de boende ser positivt på nybyggnation. Positivt är också att alternativen hyresrätt/bostadsrätt finns. Även samhällsservicen ökar med nybyggnationen.

Bolaget får frågan om man har samma regler som i övriga koncernen gällande kriterier, förvärvsinkomst med mera vid uthyrning av lägenheter. Bolaget svarar att man tillämpar samma regler som övriga koncernen.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?

Gårdstensbostäder anser att samverkan är en viktig del i koncernen. Bolaget finns representerade i alla råd och tycker att arbetet där fungerar bra.

5. Varsam renovering

Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

Gårdstensbostäder har i sin långsiktiga underhållsplan fokus på ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Bland annat så arbetar man med relining i stället för stamrenovering vid badrumsrenoveringar för att endast behöva renovera de badrum som behövs.

Vid underhåll gör bolaget punktinsatser, och byter inte ut saker där det inte behövs. En av huschefernas främsta uppgift är att se renoveringsbehoven i "sina" hus.

Man renoverar ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Man har en medveten strategi för att kunna hålla nere hyrorna.

Bolaget får frågan om man har en underhållsskuld. Har man hus som är i stort behov av renovering? Bolaget svarar att det har man inte.

Hos Gårdstensbostäder finns inte möjligheten som i de andra förvaltande bolagen för hyresgästerna att göra ett tillval vid renovering. Man förbereder om någon vill ha till exempel en tvättmaskin, men hyresgästen köper den själv.

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?

En konsekvens av de ökade priserna är att man just nu pausat en renovering av fristående tvättstugor samt upprustning av gårdsmiljön på Muskotgatan.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt

Gårdstensbostäder har i dag 23 tak med solceller, samt två investeringsbeslut om totalt ytterligare 25 tak. Installation sker i samband med den löpande renoveringen av tak. Risken som bolaget ser är höga priser.

6. Utvecklingsområden

Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?

Bolaget arbetar aktivt med tillskapande av blandade upplåtelseformer genom nyproduktion – målet är en livskraftig blandstad. Inga aktuella förfrågningar om ombildning finns just nu, och man arbetar heller inte aktivt för att få det.

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

Inget förekom under denna punkt.

Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?

Bolaget har medarbetarnas säkerhet i fokus och har nolltolerans gällande hot och våld mot personalen. Polisanmälan sker alltid vid incidenter. Vidare driver bolaget ett långsiktigt förebyggande arbete med trygghetsgruppen och huscheferna. Bolaget har stöd och rutiner för personalen genom exempelvis samtal med psykolog. Man samarbetar företag som gör riskanalyser och kartlägger behov av åtgärder för att trygga personalen vid incidenter. Gårdstensbostäder arbetar också aktivt med korrekt folkbokföring och motverkande av olovlig andrahandsuthyrning.

7. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Gårdstensbostäder anser att samverkan är en viktig del inom koncernen och finns med i koncernens samtliga råd.

Bolaget får frågan om man ser något annat som man kan samverka kring i koncernen? Bolaget svarar att man tycker att samarbetet i koncernen fungerar väl som det är.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

Bolagets egna punkter

Gårdstensbostäder anser att skolan är en fortsatt utmaning i Gårdsten. Det finns i nuläget beslut om att bygga en skola för årskurs 0–6 år där det tidigare funnits en skola för årskurs 4–9. Bolaget ser dock ett stort behov av en högstadieskola i Gårdsten.

Gårdstensbyråns verksamhet

Bolaget är stolta över Gårdstensbyråns verksamhet som bland annat består av;

Jobb

Man har skapat 217 arbetstillfällen inkl. 133 sommarjobbare under 2022 – målet per helår är minst 200.

Utbildning för egenförsörjning

Nya samverkansformer för utbildning som leder till egenförsörjning – Arbvux, Stadsmissionen, Vägen ut, Folkuniversitetet, Familjebostäder (Bergsjön) och Näringslivet
Kakelsättarutbildning, Städutbildning och Serveringsutbildning

Aktiviteter och Hälsa

GAIS i Gårdsten – 24 träningstillfällen ca 100 barn varje gång. 60 barn på sommarfotboll, 27 barn på seglarskola med GKSS, Hopp & spring 31 barn. Föreläsningar om demokrati och hälsa 130 deltagare, familjefester 3 gånger per år, sommarpromenader.
Hälsostugan – 116 medlemmar 65% kvinnor och 35% män. Gym och gruppträningar samt utflykter.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet och tackar för intressanta diskussioner.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordföranden avslutade mötet.

Anteckningar från ägardialog med GöteborgsLokaler den 25 oktober 2022

Närvarande:

Pontus Varga, Ordförande
Göran Larsson, vice ordförande
Yngve Karlsson
Kerstin Billmark
Robert Hörnquist, VD
Michael Bäckeberg, vice VD
Pia Johnsson, Marknads- och kommunikationschef

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Martin Nilsson
Claudia Nistor – Pedrini
Erica Friberg
Tove Krabo
Göran Helgegren
Camilla Claesson
Niklas Nordell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Pontus Varga som gör en kort presentation av styrelsen.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
 - **Varsam renovering**
 - Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

- **Utvecklingsområden**
 - Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?
 - Hur bedömer bolaget att den egna affärsmodellen långsiktigt bör se ut för att möta väsentliga risker och förändringar i omvärlden?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.

Förra året fick bolaget frågan om bland annat en eventuell matbutik i Rannebergen.

I år kan GöteborgsLokaler berätta att i våras öppnade MatRätt i Rannebergen Centrum. MatRätt har goda försäljningssiffror och pizzerians ombyggnation är klar.

Koncernstyrelsen ställer frågan till bolaget om hur samverkan med Trygghetsvärdarna i koncernen går. Bolaget svarar att man i Bergsjön har ett bra samarbete med Familjebostäder. Man har också varit i kontakt med Bostadsbolaget gällande eventuellt samarbete i Rannebergen, men där har Bostadsbolaget hittills valt att sköta det själva. Koncernstyrelsen skickar med att det är viktigt att samarbeta gällande detta, och bolaget svarar att man ser positivt på sådana samarbeten i områden där det är möjligt.

Samarbetet i Bergsjön fungerar så att torgvärdarna (GöteborgsLokaler) och trygghetsvärdarna (Familjebostäder) samarbetar. Man har olika kompetenser och kompletterar varandra. Då samarbetet fungerar så bra i Bergsjön så kommer man att använda det som ett koncept för fortsatt samarbete i koncernen.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Ekonomi:

Bolaget har nästan en halv miljard i hyror (hyresvärdet av det man förvaltar) med en för Göteborg normal vakans. Man har ett bra resultat och god soliditet.

Den totala vakanssituationen per den 1 augusti var, för det totala beståndet som GöteborgsLokaler förvaltar, 3,4%. Denna siffra är en minskning med 2,1 % sedan 1 april. Förändringen beror främst på minskad vakans hos de lokaler bolaget förvaltar för Bostadsbolaget.

För GöteborgsLokalers egna bestånd var vakansen 4,9 %. Denna siffra är en minskning med 0,6 % sedan den 1 april. Vakanssituationen är i nivå med liknande fastighetsbolag i regionen.

Den ökande inflationen kommer att påverka bolaget och dess hyresgäster, då många av hyresavtalen har indexklausul. Det vill säga hyran räknas upp med index.

Engelbrektsgatan

GöteborgsLokaler är mitt uppe i ombyggnationen av fastigheten på Engelbrektsgatan. Bolagets entreprenör hävde entreprenadavtalet den 21 juli. Dagen efter lämnade de in konkursansökan. Entreprenaden är indelad i två etapper. Etapp 1 hade vid konkurstillfället färdigställts till ca 80%. För etapp 2 är en annan entreprenör upphandlad, och bygget är i gång igen med den entreprenör som var upphandlad för steg 2. Man kan konstatera att det har varit väldigt bra att det varit upphandlat i delad entreprenad.

Bolaget får frågan om hur det ser ut med uthyrningen för Engelbrektsgatan. Bolaget svarar att det ser väldigt bra ut och att efterfrågan är stor. Gällande Bostadsbolagets återflytt till Engelbrektsgatan så är man överens och väntar bara på underskrivet avtal.

Trygghet

Tryggheten är fortsatt mycket i fokus för bolaget. Två tragiska händelser med dödlig utgång har inträffat på två av bolagets torg under året, Tuve Torg och Länsmanstorget. Bolaget har ett väl inarbetat sätt och bra samarbeten för att hantera denna typ av händelser. Engagemanget hos bolagets medarbetare är stort kring att återta tryggheten och trivseln på torget. Mycket dialog med lokalhyresgästerna sker.

Bolaget får frågan om man samarbetar med exempelvis föreningar på torgen. Bolaget svarar att man i den mån det går har kontakt med föreningslivet. Man samarbetar också med bostadsbolagen som redan har en god kontakt med föreningslivet.

Bolaget får frågan hur man stöttar näringsidkare på torgen så att de kan finnas kvar även när det är lite sämre tider. Bolaget svarar att man har företagarföreningar på nästan alla torg. Bolaget försöker också stötta näringsidkare till exempel med anstånd av hyra där det behövs, och där det finns förutsättningar för en varaktig verksamhet. Varje ärende prövas individuellt.

Bolaget får frågan gällande torgen i utvecklingsområden, hur ser det ut med exempelvis vakanser för lokaler om man jämför med andra torg. Bolaget svarar att i Bergsjön är det fullt uthyrt. I Hjällbo, pågår dialog, några vakanser finns. Länsmansgården har fullt uthyrt, Vårväderstorget, ett fåtal vakanser.

Finns det något arbete med att få dit några framtida kommersiella verksamheter?

Bolaget svarar att man ser att service, såsom apotek, skomakare, tandläkare med mera ligger i tiden just nu.

Bolaget får frågan gällande hur man agerar när man upptäcker att det pågår kriminell verksamhet i någon av torgets lokaler. Bolaget svarar att man arbetar mycket med detta, och att samarbete med polis sker.

Bolaget får frågan hur man arbetar för att skapa levande torg? Bolaget svarar att man ordnar olika evenemang, man har cirka 60 evenemang per år sammantaget. Problemet är att man

inte äger marken mitt på torget. Man står då inte för vare sig blommor eller snöröjning. Det hade varit bättre om samma aktör ägde hela torget. Bolaget får frågan varför detta inte går att lösa med samverkansavtalet. Det är ändå kommunala aktörer såsom Fastighetskontoret och Trafikkontoret som är inblandade. Bolaget svarar att man under flera år försökt, men inte kommit i mål. Koncernstyrelsen anser att frågan är viktig och ser gärna att detta ses över. Koncernchef tillsammans med VD för GöteborgsLokaler ser över detta och återkopplar till koncernstyrelsen.

Arbetet med Strategin för utvecklingsområden

Organisationen är väl insatt i strategin. Arbetsmodell är etablerad och utifrån bolagets uppdrag och resurser arbetas det med insatser och åtgärder. Exempelvis arbetar man just nu med att trygghetsäkra fastigheterna och under sommaren hade man på torgen i utvecklingsområdena sommarlovsaktiviteter som leddes av feriejobbande ungdomar, så kallade Sommartorg. Utfallet har varit lyckosamt. Feriearbetarna har varit anställda av GöteborgsLokaler.

Bolaget får frågan om hur bolagets strategi för de torg som i nuläget är otrygga ser ut. Bolaget svarar att torgen i de särskilt utsatta områdena har prioritet och man arbetar mycket med detta.

4. Nyproduktion

På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?

I det externt förvaltade beståndet görs genomgång av vakanta lokaler och deras möjlighet att bli bostäder, tillsammans med bostadsdistrikten. Nu är ett dussintal lokaler under utredning för att se om det finns möjlighet att konvertera dessa till bostäder.

GöteborgsLokaler har en byggrätt vid Rannebergen Centrum, där Egnahemsbolaget har fått positivt förhandsbesked på bygglov för 40–45 lägenheter.

Bolaget får frågan gällande konvertering av lokaler till bostäder. Ser man då över om det finns några föreningar som i stället skulle behöva dem? Bolaget svarar att det oftast är de förvaltande bolagens lokaler, och man känner sig trygg med att bolagen undersöker detta först.

5. Varsam renovering

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

GöteborgsLokaler arbetar utefter en plan där varje taks förutsättningar definieras utefter teknisk status och lämplighet för solceller. Detta sammanställs i en tidplan för att takta med underhållsplaneringen.

De utmaningar bolaget ser är leveranstider för material och installationstider samt budget/ekonomisk ram när fler tak behöver bytas innan installation av solceller kan göras. Mindre tak kan innebära utmaningar med lönsamhetsmålen i investeringen. Följande fastigheter är gjorda/planeras;

- Selma Dunfins gata (socialkontoret Norra Hisingen) 2020
- Brunnsbotorget 2021
- Selma stadsdelshus 2022
- Länsmanstorget 2023

Bolaget får frågan om man kommer att nå målvärdet 2022? Bolaget svarar att den installerade effekten under 2022 är 18,5 MWh.

Koncernstyrelsen gör ett medskick att bolaget borde lägga en längre solcellsplan med tanke på de långa leveranstider som finns.

Koncernstyrelsen ställer frågan till koncernchefen om man kan lösa de långa leveranstiderna med ett gemensamt ramavtal för hela koncernen. Koncernchefen svarar att det i nuläget sköts av respektive bolag, men att det kan vara värt att se över möjligheten.

6. Utvecklingsområden

Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?

Samverkan inom koncernen är i full gång, man har mycket kontakter och samarbeten som pågår, både på central och lokal nivå.

För att vi skall lyckas behöver alla stadens förvaltningar också köra full fart inom sina ansvarsområden för att nå stadens gemensamma mål om inga särskilt utsatta områden 2025. Bolaget arbetar mycket med skötsel av mark, städning med mera för att undvika otrygga platser.

Det är viktigt att arbetet inte stannar upp på grund av omorganiseringen av en del av stadens förvaltningar. Bolaget ser att det kan bli ett problem då det till exempel kommer nya personer, i nya roller, där man får starta om samarbeten igen. Strategiska frågor kan ta längre tid att lösa då de som skall ta beslut inte finns på plats eller vet var de skall hamna i den nya organisationen. Det är viktigt att alla inom Göteborgs Stad hjälps åt att ta bort klotter, rensa ogräs, med mera.

Bolaget får frågan om man har ett konkret exempel på hur samarbetet kan se ut. Bolaget ger ett exempel på hur samarbetet kan förbättras med Park och Natur. Man har fått börja om flera gånger på grund av att personer har bytts ut. Ett annat exempel är Vårväderstorget då Fastighetskontoret äger yta, och GöteborgsLokaler får betala för att få sköta vissa saker så som till exempel att sätta upp blommor.

Hur bedömer bolaget att den egna affärsmodellen långsiktigt bör se ut för att möta väsentliga risker och förändringar i omvärlden?

GöteborgsLokalers affärsmodell ser ut som följer;

Intäkterna och bolagets finansiering kommer från de hyror som lokalhyresgästerna betalar.

Den produkt man erbjuder är lokaler för butik och kontor. Bolaget hanterar inga bostäder. Dock externförvaltar bolaget de lokaler som ligger i bostadsfastigheterna. Bolagets leverans består av lokaler som bidrar till ett lokalt näringsliv och ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna genom att ha bra handel, service och trygga torg. Detta är grunden för hela bolaget.

Det finns dock alltid en risk för att få in kriminella element i lokalerna och att lokalhyresgästerna känner sig hotade. För att åtgärda detta arbetar man kontinuerligt med nolltolerans och gör kontroller både inför uthyrning samt under uthyrning om något inte verkar stämma. Bolaget har ett inarbetat förfarings sätt, och tar ärenden till hyresnämnden när man anser att det finns skäl att avsluta ett hyresförhållande.

Bolagets stora utmaning, liksom samhället i övrigt, är tryggheten. I Bergsjön Centrum kan man se en förbättring kring tryggheten. Bolaget har under året genomfört en hel del positiva förändringar, bland annat har man under året hyrt ut flera lokaler på Vårväderstorget till nya verksamheter.

För att bibehålla bra lokaler och fastigheter har bolaget en långsiktig underhållsplan och jobbar med hållbar förvaltning. Man har en nära dialog med lokalhyresgästerna så att man kan hjälpa till om de får förändrade behov i sin verksamhet.

Bolagets lokalhyresgäster är nöjda med GöteborgsLokalers leverans. Man har ett värdindex på 7,7 på en 10-gradig skala. Vilket är ett mycket bra index, när man jämför med andra lokalförvaltande bolag inom allmännyttan i Sverige. Bolaget ordnar gratis utbildningar för sina hyresgäster, exempelvis hjärt/lungräddning, textning av skyltar mm.

Bolaget har utarbetat ett 25-punktsprogram med insatser som är viktiga för att skapa en positiv utveckling för torgen i utvecklingsområdena.

Bolaget får frågan om man vet om det pågår någon så kallad beskyddarverksamhet i någon av lokalerna? Bolaget svarar att man för ett antal år sedan hade sådana problem där det fanns spelautomater. I nuläget har man inga indikationer på att något sådant pågår.

Bolaget får frågan om det på något torg upplåtes platser till bilpooler eller cykelpooler. Bolaget svarar att arbetet pågår gällande mobilitetsfrågan.

7. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Bolaget besitter stora kunskaper inom handel i de geografiska områdena man verkar i. Koncernen bör använda bolagets kunskap, resurser och tid på ett klokt sätt inom områden där GöteborgsLokaler kan bidra och som ligger inom bolagets uppdrag.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

Bolagets frågor

Fastighetskontorets torg (Kärra C, Landala Torg och Wieselgrensplatsen) återgick till Fastighetskontorets förvaltning år 2020 efter att GöteborgsLokaler haft ett uppdrag att förvalta dessa torg i över 20 år. Bolaget upplever här att de näringsidkare som finns inte är nöjda och önskar GöteborgsLokaler tillbaka.

Bolaget får frågan om hur man arbetar med energieffektivisering. Bolaget svarar att man arbetar med att informera sina hyresgäster hur man kan spara på energin. Bolaget ser också över vissa luftaggregat, om man exempelvis nattetid kan dra ner.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att det är roligt att GöteborgsLokaler är tillbaka i koncernen igen, och att de lokala torgen är en viktig del i koncernen.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande avslutar mötet och tackar för ett trevligt och intressant möte.

Anteckningar från ägardialog med Poseidon den 26 oktober 2022

Närvarande:

Åke Fransson, ordförande Poseidon
Bruno Tiozzo, 1:e vice ordförande Poseidon
Lena Molund-Tunborn, VD Poseidon
Marie Stenquist
Cajsa Ottjesjö
Peter Kirksaether
Jan-Olov Isacsson

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Martin Nilsson
Erica Friberg
Claudia Nistor Pedrini
Johannes Hulter
Simon Kappelmark
Per-Åke Westlund
Annika Berntsson
Göran Helgegren
Camilla Claesson
Annika Berntsson

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Åke Fransson.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Nyproduktion**
 - På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?
 - Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?
 - **Varsam renovering**
 - Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

- Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?
- Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.
- **Utvecklingsområden**
 - Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?
 - Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?
 - Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?
 - Hur fungerar det sammanhängande ansvaret för utvecklingsområdet Biskopsgården/Tynnered Frölunda Torg?
 - Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?
 - Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?
- **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.

Inga utestående frågor fanns från förra årets ägardialog.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Poseidon berättar att man har gjort många nya rekryteringar under året för att förstärka organisationen. Man har en prognos på 381 medarbetare vid årets slut, vilket är en nettoökning med 47 personer under året. Merparten av de tillkommande tjänsterna är kopplade till satsningar i särskilt utsatta områden såsom trygghetsvärdar, trygghetsvärdssamordnare samt utvecklingschefer och utvecklingsledare. Övrig ökning avser förstärkning av organisationen i form av systemförvaltare, säkerhetsstrateg, förvaltningschef, kundtjänstchef och medarbetare till kundtjänst samt tillsättande av vakanser.

Bolaget får frågan om anledningen till den stora ökningen av nyanställningar. Poseidon svarar att man har en helt ny grupp, trygghetsvärdar, som är kopplade till bolagets samtliga utvecklingsområden inkluderat Backa. Bolaget organiserar också trygghetsvärdar åt systerbolagen i Frölunda-Tynnered samt Backa. De flesta andra rekryteringarna är också kopplade till arbetet i utvecklingsområdena.

Bolaget har under året haft fokus på värderingsstyrt ledarskap, då man har många nya chefer. Man har därför startat upp ett ledarforum för att utbilda, inspirera och nätverka

mellan ledare. Under 2022/2023 tar bolaget hjälp av en extern konsult, som leder dem genom "En värdefull resa", med särskilt fokus på att leda värderingsstyrkt.

Poseidon får frågan om på vilket sätt man arbetar med ledarskapet. Bolaget svarar att man arbetar med att aktivera bolagets värderingar genom samtal och diskussion på varje arbetsplats, kopplat till den "spelplan" man verkar på (lagar, ägardirektiv, program och planer, policies/riktlinjer/regler) och den riktning man ska ha, dvs visionen.

Bolaget har som mål att ha ett serviceindex i AktivBo bland de 25 % bästa bolagen i Sverige år 2025 och genomför ett antal förbättringsåtgärder för att öka kundnöjdheten. Bland annat startar man 2023 en central kundservice, man ser över ett antal rutiner i förvaltningen, så som till exempel inflyttning, besiktningar, serviceanmälan, återkoppling med mera, samt bolagets bemötande genom att prata värderingar och service med personalen.

Bolaget har också högt ställda klimatmål. Poseidons mål är att halvera klimatpåverkan till 2025.

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd ökar.

4. Nyproduktion

På vilket sätt kan bolaget bidra till att fler lägenheter skapas i fastighetsbeståndet?

Poseidon arbetar kontinuerligt med att leta möjligheter till konverteringar, samt på- och utbyggnader av befintliga hus och tillsammans med Framtiden Byggutveckling utreda hur man kan förtäta med nya byggnader på egen mark.

Bolaget ser nu att de "lätta" konverteringar börjar sina och att kommande konverteringar i många fall kommer att vara mer komplexa och medföra högre kostnader.

Poseidon ser möjliga volymökningar genom på- och utbyggnader av befintliga hus samt förtätning på egen mark med nya byggnader i följande områden:

- vid **Frölunda Torg** där ser man en potential att kunna bygga ca 400 nya lägenheter (nyproduktion på Lergökgatan, påbyggnad på Näverlursgatan, Marconigatan och Mandolingatan).
- i **Kaverös** möjlig påbyggnad med ca 180 lägenheter vilket planeras under stamreovering 2024 – 2030.
- i **Guldheden**, Doktor Bondesons gata, där bolaget sökt planbesked för ca 70 studentlägenheter.
- i **Kärralund** där man sökt planbesked för ca 120 studentlägenheter.
- i **Biskopsgården** finns både möjlighet till exploatering av egen mark och på- samt utbyggnad av befintliga hus, detta utreds i nytt planprogram för Biskopsgården.
- i **Backa Röd** finns möjlighet till exploatering på egen mark samt utbyggnad av befintliga hus, detta utreds av Framtiden Byggutveckling och i stamreoveringsprojekt 2024 – 2031. Oklart hur många lägenheter som kan tillskapas.
- I **Hjällbo** finns det möjlighet till exploatering på egen mark i hela området där en detaljplan är startad för Sandspåret och planbesked är sökt för Hjällbo Centrum, Bergsgårdsgården och Bondegården. Exploateringen av Hjällbo görs tillsammans med

samarbetsparter för byggnation av mestadels bostadsrätter och äganderätter. Beroende på mängden äganderätter (villa/radhus) så kan totalt 500 – 1 000 bostäder tillskapas.

- I **Lövgärdet** finns det två befintliga byggrätter på egen mark där två punkthus just nu projekteras av Framtiden Byggutveckling. Totalt ca 90 lägenheter.

Bolaget får frågan om man ser någon risk vid konverteringar att det försvinner lokaler från till exempel föreningslivet. Poseidon svarar att konverteringarna i de flesta fall handlar om lokaler som inte har någon verksamhet. Man ser inte att man riskerar detta.

Vilka ytterligare möjligheter till synergier ser bolaget mellan Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och bostadsförvaltande bolag?

- Goda förutsättningar att förtäta i områden där man är majoritetsägare. Sker idag framgångsrikt med Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget vid Litteraturgatan och i Hjällbo.
- Arbetet kring förtätning bör drivas av Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget gemensamt.
- Involvera de förvaltande bolagen tidigare i dialogen med staden.
- Tydligare dialog mellan förvaltande och byggande bolag genom styrgrupper för specifika områden, där även GöteborgsLokaler deltar. Intressanta områden att samverka kring: Biskopsgården, Kortedala, Guldheden, Frölunda/Tynnered, Gårdsten/Lövgärdet.
- Potentiella synergier gällande p-hus, mobilitetsfunktioner och delningstjänster där vi har befintliga fastigheter.
- Utlåning av projektchefer/projektledare mellan bolagen vid tillfälliga toppar/dalar.

5. Varsam renovering

Hur ser bolagets långsiktiga underhållsplan ut för kommande tioårsperiod (med beaktande av varsam renovering)?

Man planerar att komma i gång med ett flertal större stam- och badrumsrenoveringar, parallellt med ett antal mindre omfattande stamrenoverings-projekt, som sprids ut över tid. Man ser ett stort behov av att komma i gång då man kan se en ökning av vattenskador.

Poseidon har lite drygt 4 400 lägenheter som kräver större stam- och badrumsrenoveringar i närtid. Bolaget planerar för att komma i gång med flertalet av dessa under 2023–2026.

Parallellt med detta kommer Poseidon att starta projekt för att åtgärda stammar och badrum även i Bagaregården, Guldheden och Sandarna. Här är projekten dock mindre omfattande.

Bolaget får frågan om man har en så kallad underhållsskuld. Bolaget svarar att i något fall finns hus som borde varit åtgärdade, men har fått stå tillbaka för annat, exempelvis nyproduktion.

Bolaget får frågan om vad det beror på att man hamnar i en underhållsskuld. Poseidons VD svarar att man ser två orsaker, dels svårigheten att balansera nyproduktion med underhåll.

Historiskt sett har Poseidon bedrivit en hög nyproduktion och då har underhållet fått stå tillbaka. Att det har varit svårt att komma fram till en gemensam syn med Hyresgästföreningen under den senaste femårsperioden kan i vissa fall vara en annan orsak.

Bolaget får också frågan hur man tar sig an helhetsgreppet nyproduktion/underhåll? Hur gör man om det kostar lika mycket att riva som att bygga nytt? Bolaget svarar att man inte ser att rivning av hus skulle löna sig, utan man ser hellre en varsam renovering då stommen ofta är bra men tekniska system behöver förnyas.

Hur värderar/hanterar bolaget konsekvenserna av ökade råvaru- och transportpriser för underhålls- och renoveringsprojekt?

- Bolaget handlar upp för de projekt man har i plan.
- Varje upphandling som visar dålig lönsamhet med anledning av prisökningar värderas noga utifrån behovet. En viktig signal till marknaden inte minst.
- Viss risk för att projekt pausas under en tid och svårt att arbeta upp budget 2023.
- Man minskar tiden mellan kalkyl och upphandling för att kunna agera snabbt på marknaden.
- Minskad efterfrågan på marknaden kan leda till ökad konkurrens och bättre priser.
- Bolaget slår därför inte av på takten i sin projektering – för att kunna agera vid rätt marknadsförutsättningar.

Bolaget får frågan om man har en bevakning på om man kan göra en "bra affär". Bolaget svarar att det har man absolut genom egen, mycket erfaren upphandlingsenhet.

Beskriv utfall och prognos för bolagets utbyggnad av solceller under 2021/2022 samt vilka hinder och utmaningar bolaget ser för en högre utbyggnadstakt.

Prognos för 2021/2022 är 1 600 kWp, utfallet 2021/2022 800 kWp (varav 1/3 i nyproduktion).

Bolaget ser en hög utbyggnadstakt de kommande åren. Målet är att installera totalt 8 800 kWp fram till 2030. Projektledning har flyttats in centralt för ett ökat fokus, kunskaps-samlade och framdrift.

De utmaningar som bolag ser är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse där byggloven tar tid, samt att den kraftiga efterfrågan på solceller driver upp pris och leveranstid.

För att lösa utmaningarna har man en dedikerad projektledare för mer samlad kunskap i frågan samt fler projekt på gång. Man har också en kontinuerlig dialog med stadsbyggnadskontoret.

Bolaget får frågan gällande problemen med leverans av solcellsanläggningar. Hur ser bolaget på en koncerngemensam upphandling av solceller? Bolaget tar med sig frågan.

6. Utvecklingsområden

Hur bedömer bolaget att samverkan inom koncernen och staden fungerar gällande utvecklingen av de lokala torgen för full effekt i strategin för utvecklingsområden?

Poseidon anser att stadens förvaltningar behöver höja kvaliteten på förvaltningen av sina ytor (exempelvis belysning, grönytor, hårdgjorda ytor). Bolaget poängterar att det är viktigt att stadens pågående omorganisation inte ytterligare påverkar förvaltningen.

I Lövgärdet har Poseidon en god samverkan med Victoriahem kring utvecklingen av torget. Gällande Länsmanstorget så har GöteborgsLokaler en god förvaltningskunskap, men man saknar en fullt ut gemensam målbild för utvecklingen. Poseidon önskar att vara mer delaktig i utvecklingen av Länsmanstorget.

I Hjällbo ser bolaget ett särskilt behov av kortare ledtider för åtgärder i förvaltningen. Man vill se en tydlig plan för utveckling av centrumhuset och torget som helhet för ökad trygghet. Torget är en viktig pusselbit i trygghetsarbetet och man skulle önska att vara delaktiga i de strategiska planerna för utveckling av torget.

Bolaget får frågan om hur det borde fungera? Bolaget svarar att en väg att gå är att bolaget tar över ytorna och sköter dem. Till exempel att man tar över från Park och Natur. Man ser skillnaderna i både skötselintervall och utförandekvalitet i områdena där Park och Natur har skötseln. Bolaget upplever att man inte får önskat gehör när man påtalar saker man ser så som till exempel klotter.

Bolaget får frågan om hur ett samarbete mellan dotterbolagen gällande torgen kan se ut, när det är ett bolag som har det sammanhållande ansvaret? Bolaget svarar att det skulle behöva knytas en budget till detta så att samarbetet blir långsiktigt. Koncernstyrelsen framhåller att det är en viktig fråga som man tar med sig.

Hur arbetar bolaget för att främja ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar?

Bolaget arbetar efter Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, beslutad av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2019-12-12. Projekt pågår i Hjällbo där en fastighet om totalt 103 lägenheter fått erbjudande om att köpa. Med anledning av det osäkra omvärldsläget med ränteökningar har föreningen bett och fått mer tid för beslut, fram till kvartal 2, 2023.

I planeringen finns ytterligare tre fastigheter i Hjällbo, i detta fall har hyresgästerna endast fått information att planerna finns. Maximalt kan det erbjudas till 405 lägenheter i fyra olika områden lokalt i Hjällbo.

Poseidon arbetar också enligt uppdraget från kommunfullmäktige hösten 2021. I detta fall hanteras frågan i två parallella spår:

1. Intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar har lyfts till styrelsen för beslut.

2. Framtidens styrelse beslutade den 7 juni 2022 att område ska definieras som stadsområden där andelen hyresrätter överstiger 65 % av det totala bostadsbeståndet. Detta innebär att:

- ombildning möjliggörs därmed endast i stadsområde Nordost.
- ombildning möjliggörs därutöver också i utvecklingsområden och utgår därmed ifrån att ombildningar i första hand är aktuella i primärområden där andelen hyresrätter överstiger 65 %.

I Biskopsgården som helhet finns idag 71 % hyresrätter. Bolaget har identifierat tre grupper av fastigheter som är tekniskt möjliga att ombilda (142, 154 respektive 118 st. lägenheter). Man kommer under slutet av året bedöma och planera hur man sedan går vidare i processen.

Bolaget får frågan om det alltid är en fastighet som bildar en förening eller kan det vara fler? Bolaget svarar att det kan vara flera fastigheter.

Vilka hinder/möjligheter ser bolaget för att öka volymen nyproduktion i utvecklingsområdena?

Poseidon ser problem i att detaljplaner drar ut på tiden och nya planer tar tid att starta. Hjällbo är ett tydligt exempel, här har detaljplanen för Sandspåret varit pausad under ett års tid på grund av frågor som lika gärna kunnat behandlas i detaljplaneskedet. Orsaken i det här fallet är avloppslukter från Gryab i området.

När det gäller Bergsgårdsgärdet och Bondegärdet där man sökt planbesked ville stadsbyggnadskontoret så sent som i våras att Poseidon skulle lägga in radhus, vilket man också gjorde. Nu har stadsbyggnadskontoret meddelat att de önskar att man ska bygga mer stadsmässigt, det vill säga ta bort radhusen på Bergsgårdsgärdet och Bondegärdet. Stadsbyggnadskontoret har också på egen hand lagt in ett stort antal radhus på Sandspåret. Detta skulle leda till att den ena av bolagets samverkanspartners, BoKlok, inte skulle kunna bygga sina planerade bostadsrätter, då de inte har radhus som produkt i sitt sortiment. Ryckigheten påverkar förutsättningarna för eventuella externa aktörer att vilja och kunna bygga i stadsdelen.

Samarbetet inom staden kring trygghetsfrågor och social utveckling av våra områden måste stärkas. Om skolor inte fungerar kommer man att ha svårt att få privata samarbetspartners såsom till exempel Skanska, BoKlok, Riksbyggen och HSB att vilja investera och bygga där.

Möjligheterna bolaget ser är att man kan bygga på och bygga ut befintliga hus samt exploatera egen mark både genom befintliga byggrätter och nya detaljplaner. De flesta av dessa möjliga volymökningar utreds redan i olika skeden.

Hur fungerar det sammanhängande ansvaret för utvecklingsområdet Biskopsgården/Tynnered Frölunda Torg?

Frölunda/Tynnered

Poseidon berättar att arbete pågår för en formaliserad BID-samverkan i Frölunda-Tynnered. Fastighetsägarna, Göteborgs Stad och Polisen är positiva till initiativet. Man har haft möte med fastighetsägare i augusti som resulterade i en interimsstyrelse för en lokal fastighetsägarförening.

Man har ett lokalt "superråd" tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon. En årlig verksamhetsplan för det lokala arbetet samt tvärgrupper för utvecklingschefer, fastighetsförvaltare och kommunikatörer mellan bolagen för 2023 håller på att tas fram. Samverkan sker kring gemensamma trygghetsvärdar från 1 november, som Poseidon organiserar och arbetsleder.

Biskopsgården

Bostadsbolaget anordnade den 29–30 september en gemensam tvådagarskonferens med distriktschefer, verksamhetsledare, utvecklingschef samt utvecklingsledare med syfte att skapa en gemensam bild av uppdrag, mål och gemensamma beröringspunkter. Nästa steg är att bolagets distriktschefer tar denna bild vidare för fortsatta beslut och implementering.

Gällande organisering av trygghetsvärdarna finns nu ett initiativ från Bostadsbolaget att organisera och arbetsleda tre grupper, varav Poseidon har en. Samverkan med båda bolagens fackliga representanter har ägt rum och berörda medarbetare har informerats. Ingen arbetsbrist uppstår och Poseidons trygghetsvärdar får välja mellan att följa med till Bostadsbolagen alternativt arbeta vidare som trygghetsvärd i Poseidons områden Backa, Frölunda/Tynnered, Hjällbo eller Lövgärdet.

Bolaget får frågan om man tror att det kommer att fungera i Biskopsgården likt hur det fungerar i Frölunda/Tynnered? Poseidons VD svarar att man bedömer att man behöver se vad som händer under sista kvartalet 2022 och första kvartalet 2023 innan man kan svara på frågan. Man efterfrågar en systematik och framdrift. Poseidon anser att man bör samarbeta med alla som bor i området, även de som äger bostadsrätter. Koncernstyrelsen menar att det är oerhört viktigt att samarbetet fungerar.

Hur bedömer bolaget möjligheten att nå målet om att inget av bolagets utvecklingsområden ska vara särskilt utsatt till år 2025?

Frölunda/Tynnered: Här har det skett en positiv förflyttning där förutsättningarna nu bedöms som goda. Det finns en god samverkan och framtidstro i området.

Biskopsgården: Det är fortsatt svårt men möjligt. Angeläget dock att växla upp samverkan i området.

Hjällbo: Svårt men möjligt. Polisen ser fortsatt stora utmaningar. Behov av att komma i gång med stadsplanering och nyproduktion.

Lövgärdet: Möjligt att nå målet, dock mer oroligt än tidigare. Prioriterat att arbeta med personalens engagemang och att fördjupa samarbetet med Victoriahem.

Vilka åtgärder har bolaget vidtagit för att ytterligare förstärka medarbetarnas säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan och/eller för att det ska råda nolltolerans mot kriminell verksamhet i bostadsområdena?

Poseidon har en tydlig riktlinje och anvisning för personsäkerhetsprocessen, bolaget tillämpar webbutbildning "Trygg säker arbetsmiljö" för alla medarbetare. Kontinuerligt utförs realtidsmätningar via "Winningtemp" tillsammans med löpande uppföljningssamtal. Kompetensportalen "Allt vi kan" aktiveras för alla medarbetare i oktober. Avvikelse och tillbud rapporteras i incidentrapporteringssystemet, IA.

Bolaget anser också att samarbetet med Störningsjouren är en viktig del som fungerar mycket bra.

7. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Bolaget ser att det idag finns en god samverkan via koncerngemensamma råd med tydliga årsplaner. Man tar sig även an uppdrag för koncernen som helhet. Det sker en öppen och kontinuerlig dialog mellan bolagen, som ger goda förutsättningar att initiera samverkan där det finns behov. Samverkan sker bland annat genom Framtidens Lönecenter, Framtidens bredband, organisation av Trygghetsvärdar med mera.

Bolaget får frågan gällande de koncerngemensamma råden, hur fungerar arbetet där? Bolaget svarar att alla råden har årsplaner som kopplar till de koncerngemensamma uppdragen. Bolaget ser väldigt positivt på arbetet i råden.

Fråga som bolaget önskar föra dialog kring

Hur säkerställer vi – Framtidens och Poseidons styrelse – kommunfullmäktiges vilja/uppdrag inom koncernen? Bolaget lyfter att man anser att hanteringen av ombildningar är svår. Man anser att man i detta fall borde ha tydligare ägardirektiv. Man tycker inte att hanteringen av ombildningar är effektiv.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

Inga frågeställningar bedöms vara aktuella.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att det viktigaste är samarbetet.

9. Avslutning

Ordförande avslutade mötet, och tackade för bra dialoger.

Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 24 oktober 2022

Närvarande:

Christina Heikel, 1:e vice ordförande Störningsjouren

Christina Alvelin, 2e vice ordförande

Sofia Gärdsfors, VD Störningsjouren

Peter Grellsgård

Robert Jademyr

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Martin Nilsson

Claudia Nistor – Pedrini

Erica Friberg

Tove Krabo

Simon Kappelmark

Annika Berntsson

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnar över till 1:e vice ordförande Christina Heikel.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.
 - Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.
 - **Övrigt**
 - Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Genomgång av anteckningar och eventuella beslutade åtgärder från 2021 års ägardialog.

Ingen fråga eller uppdrag lämnades till bolaget på förra årets ägardialog för vidare hantering.

Beskriv kortfattat nuläget i bolagets verksamhet.

Störningar

Bolaget visar kurvan för störningar där man kan konstatera en uppgång under pandemin, men att det under 2022 har börjat återgå till det nya normala.

Tillsyner

Bolaget visar utfallet för tillsyner, 2016–2022. Man ser att det rullar på bra och att tillsynerna har en positiv inverkan.

Oriktiga hyresförhållanden

Bolaget presenterar statistik gällande oriktiga hyresförhållanden. Det fortsätter att komma in tips och man fortsätter att verkställa. Bolaget friställer cirka 500–600 lägenheter per år. Arbetet bidrar till trygghet och säkerhet i våra fastigheter och för alla som bor där. I det större perspektivet bidrar det till ett mer attraktivt Göteborg, med fler lediga lägenheter att söka.

Uppsägningar 2021

Bolaget presenterar uppsägningar per områden 2021, och man kan där konstatera att de flesta uppsägningarna har skett i område centrum. De siffror som presenteras gäller dock inte hyror, utan endast andra former av problematik, exempelvis brottslig verksamhet såsom stöld, prostitution, och narkotikarelaterade problem. Även störningar har varit en anledning till uppsägning.

Koncernstyrelsen ställer frågan gällande uppsägning av barnfamiljer. Bolaget svarar att det rör sig om väldigt få.

Bolaget har vunnit 15 och förlorat 5 av de 20 ärenden gällande uppsägningar som under 2021 varit uppe i Hyresnämnden, vilket är ett gott resultat. Bolaget får frågan om vad det beror på att man ibland förlorar. Bolaget svarar att det exempelvis beror på att det är svårt att få hyresgäster att vittna i en rättegång.

Man ser en uppåtgående trend av uppsägningar för 2022, 33 uppsägningar till och med september, jämfört med 29 uppsägningar för helåret 2020, och 27 uppsägningar för helåret 2021. Man ser också större del av psykisk ohälsa. Bolaget får då frågan om *Bostad först* är ett problem? Bolaget svarar att man där har ett bra samarbete med staden.

Våga bry dig

Det är viktigt för hela koncernen att arbeta aktivt med Våld i nära relationer då många Göteborgare bor hos oss och då våldet sker just i hemmet. Störningsjouren påminner om Orange Day den 25 november.

Bolaget får frågan om hur många ingripanden gällande våld i nära relationer som man träffar på. Man svarar att man inte har någon exakt siffra på detta, men cirka ett i veckan. Man får också frågan om det har sjunkit något efter pandemin. Bolaget svarar att man i stället såg att det minskade under pandemin.

Personal

Bolaget har precis rekryterat två nya verksamhetschefer. Man har haft ett stort antal sökanden och gjort bra rekryteringar.

Lokal

Avtalet går ut under nästa årsskifte, och bör ses över. Bolaget sitter just nu något trångt. Man får då frågan om hur bolaget ser på hemarbete. Störningsjouren svarar att bolagets verksamhet bygger på att de flesta arbetar på kontoret. Dock finns möjlighet till hemarbete för vissa, men de flesta föredrar att vara på kontoret.

Ekonomi

Bolaget har en bra ekonomi med ett litet överskott.

Hot och våld

Bolaget har, mycket tack vare bra personal, varit förskonade från hot och våld. Man får frågan från koncernstyrelsen om man behöver något ytterligare för detta. Bolaget svarar att man anser att man har bra personal med rätt utbildning och rätt bemötande. Viktigt att man uppträder som hyresvärdens förlängda arm och att man inte uppträder som polis eller väktare.

Störningsjouren kommer att delta i *Utredningen om uppsägning av hyresgäster som begår brott* som tillsattes av regeringen i somras. Bolaget ser positivt på att ha blivit inbjudna till detta. Kallelsen kommer inom kort och arbetet startar i början av 2023.

4. Övrigt

Vilka ytterligare effektiviseringar eller synergier kan implementeras genom koncernsamverkan?

Gemensam hantering av trygghetsvärdar och kontakt med trygghetskonsulent natt från Störningsjouren. Störningsjouren har också tagit juridiska uppdrag åt dotterbolagen i stället för att det köps av en extern byrå.

Bolaget får frågan om en mjuk övergång vid ombildning, kan Störningsjouren finnas kvar i en fastighet med nybildad bostadsrättsförening. Störningsjouren svarar att även privata bostadsrättsföreningar kan använda sig av dem. Koncernledningen föreslår att Störningsjouren eventuellt kan erbjuda de nybildade bostadsrättsföreningarna sina tjänster.

Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

I dagsläget ser bolaget inget under denna punkt.

5. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande sammanfattar mötet med att respektfull bemötande är ett ledord i Störningsjourens verksamhet.

6. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande avslutar mötet och tackar för bra diskussioner.