

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 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 försäljningsciffror 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.

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

1:e vice ordförande

Stefan Svensson

Justerande

Johan Svensson

§ 20

Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2022

Handling med förslag till beslut har varit utsänt.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna redovisning av genomförda ägardialoger med dotterbolag 2022 och
översända handlingen till Stadshus AB.