

Styrelsehandling nr. 12

Utfärdat 2024-03-26

Diarienummer 2023-00260

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon:031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2023

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Redovisning av genomförda ägardialoger med dotterbolag 2023 antecknas och handlingen översänds till Stadshus AB.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har genomfört ägardialoger med samtliga åtta dotterbolag under perioden oktober 2023. Föreliggande ärende innehåller en skriftlig redovisning av genomförda dialoger. Av *Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning* framgår att moderbolag i stadshuskoncernen kontinuerligt 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.

Ärendet bordlades på styrelsens sammanträde 2024-02-07 för behandling på kommande sammanträde.

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 2023

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 24 oktober 2023

Närvarande:

Anna Hejdenberg Stoltz, ordförande Bostadsbolaget

Leif Blomqvist, 1: vice ordförande Bostadsbolaget

Lars Kérla, 2:e vice ordförande Bostadsbolaget

Pontus Werlinder, VD Bostadsbolaget

Isabelle Yalcintas

Ingrid Bexell Hulthén

Lars Nordin

Björn Moldén

Roland Dahlström

Niklas Nordell

Simon Kappelmark

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Hannah Klang, 1:e vice ordförande

Stefan Svensson

Ann Catrine Fogelgren

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtson

Maria Lundgren (från 09:30)

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas som hälsade alla välkomna och lämnade över till Bostadsbolagets ordförande Anna Hejdenberg Stoltz som inleder.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Varsam renovering**

- Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?
- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

- *Strategin för utvecklingsområden*
- *Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet*
- *Underhållsbehov av fastigheter*
- *Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge*
- *Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta*
- Behöver upprätta ett måldokument för hur vi ska arbeta systematiskt i våra utvecklingsområden (tydliga prioriteringar)
- Bygga samverkansstruktur med andra aktörer i staden.
- Besluta/prioritera underhålls- och renoveringsplan i våra utv. omr.
- Fortsätta arbeta strukturerat med målen enligt "klimatinitiativet".
- Stort underhållsbehov av våra fastigheter i många områden.
- Frigöra resurser för att kunna underhålla våra fastigheter mer.
- Ta fram en ekonomisk strategi för att öka driftsnettot

4. Varsam renovering

Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?

- Utveckla återbruksmarknaden
- Erbjudna återbrukade tillvalsprodukter
- Strukturerat arbete enligt klimatinitiativet
- Erbjudna olika alternativ vid renovering/ombyggnation – basnivå samt olika tillval.

Bostadsbolaget anser att återbruksmarknaden behöver utvecklas så att det går att applicera återbruk i större projekt och inte endast i enstaka pilotprojekt. I dagsläget finns för lite återbruksmaterial att köpa till större ombyggnationer.

Bolaget skulle vilja erbjuda återbrukade tillvalsprodukter till bolagets hyresgäster i ombyggnadsprojekt och påvisa för kund/hyresgäst vilken klimatpåverkan olika materialval medför. I den dagliga förvaltningen är det lättare att återbruka material inom samma bostadsområde. Bolaget vill vidare kunna erbjuda hyresgästen olika alternativ vid renovering/ombyggnation (bas samt olika tillvalsalternativ).

Koncernstyrelsen ställer frågan om vad det innebär ekonomiskt om man har en större andel återbruk? Bostadsbolaget svarar att frågan diskuteras mycket och att man tittat på Familjebostädernas projekt på Kustgatan. Dock ser man inte att det ännu är ekonomiskt lönsamt. Det behövs ett stort lager i Göteborg. Först då kan man hitta en vinst i detta. Grundtanken är bra. En tanke är att där lägenheterna liknar varandra, exempelvis i Hammarkullen kunde man ha ett lokalt förråd. I många fall förväntar sig hyresgästerna dock att när något går sönder och byts ut ska det vara nytt. Det är här viktigt att man innan har fört en dialog med hyresgästen.

Koncernstyrelsen ställer frågan om Bostadsbolaget har hört talas om det gemensamma Handslag för återbruk som tagits av stadens bolag och förvaltningar tillsammans med privata fastighetsbolag. Hur arbetar bolaget med detta? Bolaget svarar att man har ett projekt på Drakblommegatan där man arbetar enligt Handslaget. Terje Johansson svarar också att man till moderbolaget har gjort en rekrytering för att man koncerngemensamt ska kunna arbeta mer med återbruk.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

- Det behövs en samsyn mellan olika förvaltningar i staden.
- Med ett gemensamt ansvar för att göra förflyttningen.
- Låta hyresgästerna vara med genom dialog.
- Fastställ planer och resurser för att påbörja renoveringarna.

Det är vårt gemensamma ansvar att förflytta stadens utvecklingsområden och då behöver vi lösa de målkonflikter som finns. I dag finns det målkonflikter inom staden om vad som ska prioriteras högst, trygghet/förskolor/boendemiljöer/kostnadsnivåer mark/låga hyror/lönsamhet med mera.

Vi behöver utveckla dialogen för att låta hyresgästerna vara medskapare till attraktivt boende samt fastställa plan/resurser för att påbörja de stora renoveringarna av våra fastigheter i de särskilt utsatta områdena. Man pratar mycket med Hyresgästföreningen, men måste även ha en dialog med de boende. Det är viktigt att läsa av hyresgästenkäten. Viktigt också att lyssna på personalen och arbetstagarrepresentanter. Där finns mycket information att få om vad hyresgästerna tycker. En dialog är extra viktig då man i ett ekonomiskt ansträngt läge måste göra prioriteringar. Detta ihop med superförvaltning,

investerar man i husen påverkar det också den sociala gemenskapen och hur de boende uppfattar sitt område. Investera i fastigheter är att investera i de boende och tvärt om.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur samarbetet mellan bolagen fungerar i våra utvecklingsområden? Bolaget svarar att samarbetet i Tynnered går bra och även i Biskopsgården har man en bra dialog med Poseidon för att utveckla samarbetet.

Diskussioner förs kring samverkan i samband med strategin. Hur långt sträcker sig koncernens ansvar i relation till övriga aktörer, exempelvis socialförvaltningen. Terje Johansson svarar att genom strategin lägger vi mycket resurser i våra områden. Vi gör mycket mer än vad vi måste göra och det lönar sig i områdena. Bedömningen är att det är affärsmässigt och ligger i linje med stadens ambitioner. Man måste dock säkerställa att andra aktörer inte kliver tillbaka när vi kliver in utan att det sker en samverkan.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

Bolaget ser att en samsyn mellan olika förvaltningar i staden behövs.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

- Koncerngemensam plan för en långsiktig finansiell strategi.
- Värna parkeringsintäkterna.
- Stärkt ekonomisk uppföljning för att frigöra medel.
- Gemensamt arbetssätt för att prioritera underhållsbehovet och sänka kostnader för reparationer/mediaförbrukning.
- Utvärdera möjligheten att anställa/utbilda personal för att utföra mer i egen regi.

Bolaget efterlyser en koncerngemensam plan för en långsiktig finansiell strategi (tex öka hyresintäkter, tillval, lånefinansiering, ombildning och eventuella fastighetstransaktioner). Bolaget värnar om sina parkeringsintäkter som är en viktigt intäkt. Man behöver stärka upp den ekonomiska uppföljningen för att frigöra medel för ökat underhåll och särskilda satsningar i våra utsatta områden. Bolaget kommer att utvärdera möjligheten att anställa/kompetensutveckla personal i syfte att kunna göra mer arbete i egen regi och på så sätt hålla nere kostnaden.

Bostadsbolaget konstaterar att delar av fastighetsbeståndet är i stort behov av underhåll. Anledningen är att det fördröjts och senarelagts på grund av olika prioriteringar. I många hus behöver stambyte göras. Störst renoveringsbehov av badrum ser man i Hammarkullen.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur ska man arbeta med intäktssidan vid så stora renoveringar. Bolaget svarar att hyresintäkter för exempelvis lokaler och parkeringar är ett viktigt komplement. Bolaget försöker också addera tillval utifrån hyresgästernas önskemål. Tillvalen är det som man kompletterar den generella årshyreshöjningen med. Bostadsbolaget har ett generösare tillval än andra bolag.

Koncernstyrelsen ställer frågan om man vid renovering, exempelvis stambyte, behöver evakuera lägenheterna och om det i så fall finns tillgång till evakueringslägenheter i Bostadsbolagets bestånd? Bolaget svarar att i normala fall behöver man inte tomställa lägenheten vid stamrenovering utan hyresgästen bor kvar. Reducerad hyra kan då förekomma. Skulle det behövas så finns evakueringslägenheter.

Koncernstyrelsen ställer frågan om man arbetar med att engagera de boende i skötseln av områdena? Bolaget svarar att det sker vid exempelvis feriearbete där man anställer ungdomar som bor i området. Man kan också ha praktikanter, eller andra arbetsmarknadsprojekt där boende i området anställs.

7. Övrigt

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

Styrelsen ser inga kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som kommunfullmäktige behöver ta ställning till.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsen ordförande Aslan Akbas sammanfattar mötet med att det har varit bra dialoger. Det finns många utmaningar för alla bolagen i koncernen. Man ska vara glad för det som hela koncernen gör för Göteborg, men man ska alltid vara affärsmässig. Viktigt med långsiktighet i allt man gör.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 10 oktober 2023

Närvarande:

Erik Windt Wallenberg, vice ordförande Framtiden Byggutveckling

Dan Sandén, VD Framtiden Byggutveckling AB

Jehan Mansour

Camilla Hallquist

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Hannah Klang, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson

Maria Lundgren

Petra Elf

Ann Catrine Fogelgren

Lene Gonzague

Kar-Henrik Rosberg

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Simon Kappelmark

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas som hälsade alla välkomna och lämnade över till Framtiden Byggutvecklings VD Dan Sandén, som i sin tur lämnar över till vice ordförande Erik Windt Wallenberg som inleder.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Nyproduktion**
 - Hur bedömer bolaget möjligheterna att kunna leverera utifrån nya förutsättningar med högre volymmål, förändrade gestaltningskrav och förändrade ekonomiska förutsättningar gällande till exempel hyressättning, avkastningskrav och risk för fler nedskrivningar?

- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

Strategin för utvecklingsområden

Risker

- Projektekonomi
- Bostadsrättsmarknaden, utvecklingsområdena är i stort behov av att blandas upp med andra boendeformer.
- Resurser i förvaltande bolag för framdrift och för att ta hand om det Byggutveckling producerar.

Möjligheter

- Egen mark - koncernen har mycket egen mark, och därmed stor rådighet i det man planerar.
- Planbesked - det pågår ett stort arbete med planer för planbesked, och det är viktigt att man när det blir gynnsammare tider kan trycka på knappen.
- Bolaget planerar för bostäder oavsett upplåtelseform, viktigt få fram en stor volym.

Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet

Risker

- Satsningar inom miljö och klimat driver kostnader, en del utvecklingsarbete måste göras.
- Marknaden både på entreprenör- och mottagarsidan är inte riktigt mogen ännu.
- Begränsad tillgång till och logistik för återbruk.

Möjligheter

- Bolaget ligger långt fram och driver mycket av utvecklingen i Göteborg.
- Mobilitet - försöka minska parkeringsbehov och frigöra yta för bostäder. Det är också väldigt dyrt att bygga parkering. Finns stora möjligheter med att erbjuda andra lösningar.
- Pilotprojekt är i gång. Två på Litteraturgatan, där det ena ska halverar koldioxidutsläppen.

Underhållsbehov av fastigheter

Risker

- Att underhållet inte taktar med nyproduktionen i områdena - kan påverka fastighetsvärdering. Här finns ett stort behov av att arbeta tätt med de förvaltande bolagen. Viktigt också att synka med stadens prioriteringar.

Möjligheter

- Värdeökning i områden med underhåll underlättar för att kunna bedriva en bra nyproduktion.
- Synka nyproduktion och om-/tillbyggnad för exempelvis större lägenheter. Svårt att få lägre hyror i stora lägenheter vid nyproduktion, därför bra om man kan bygga i botten på det äldre beståndet.
- Lättare att få prioriteringar i startplan om vi går fram tillsammans.

Affärsmässighet

Risker

- Hyresnivåer – målkonflikt. Svårt att inte få för höga hyror i nyproduktionsprojekt.
- Miljö, exempelvis minskade utsläpp.

Möjligheter

- Samverkan med andra aktörer gällande till exempel p-hubbar när vi utvecklar områden.
- Stordriftsfördelar
- Lättnader i LOU

Koncernstyrelsen ställer frågan om vad p-hubbar är? Bolaget svarar att det är när man tillsammans med andra aktörer löser parkeringsfrågan. Det kan vara när en enskild aktör bygger parkeringsplatser/garage och säljer platser till olika aktörer. Man ser att detta ökar kraftigt i olika delar av landet, och att det finns ett 10-tal exempel, framför allt i Malmö.

Vidare ställer koncernstyrelsen frågan om varför bolaget anser att lättnader i LOU behövs. Bolaget svarar att lättnader i LOU behövs då det i nuläget inte är funktionellt för att handla upp byggtreprenader, och man anser det fördyrande. Det finns ett förslag om att allmännyttan ska undantas av LOU. Enligt utredningen blir projekten i nuläget ca 10 % dyrare och försvårar möjligheten till att agera affärsmässigt.

Ett mer ansträngt ekonomiskt läge

Risker

- Projektekonomi
- Entreprenörer i ekonomiska svårigheter
- Bostadsrättsmarknaden och hyresnivåer

Möjligheter

- Konceptuellt byggande, ökad konkurrens, lägre produktionskostnad.
- Planera för framtida produktion oavsett upplåtelseform, så man är startklar när det är dags.
- Möjligheten att förvärva byggrätter och mark är lättare i tider med ett svårt ekonomiskt läge.

Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta

Bolaget anser att man behöver ta fram planer för lägenheter oavsett bostadsrätt eller hyresrätt, man behöver arbeta närmare Egnahemsbolaget samt att man prioriterar planstarter. Det räcker inte att få ett positivt planbesked, planerna måste också startas.

Vidare anser man att ansvar/roller samt samverkan internt i koncernen i större områden behöver förtydligas.

Bolaget ser också behov av ett längre perspektiv på projekt inför kommande investeringsbeslut.

4. Nyproduktion

Hur bedömer bolaget möjligheterna att kunna leverera utifrån nya förutsättningar med högre volymmål, förändrade gestaltningskrav och förändrade ekonomiska förutsättningar gällande till exempel hyressättning, avkastningskrav och risk för fler nedskrivningar?

Framtiden Byggtveckling bedömer att volymmålen kan uppnås tidigast från 2027/2028. Bolaget kommer att kunna leverera med förändrade gestaltningskrav.

Risk att:

- Gestaltningskrav kan påverka volymer negativt, eftersom det innebär att man ska bygga lägre, inga punkthus.
- Begränsningar i hyresutveckling ökar nedskrivningar i projekten om vi inte kan höja hyrorna i den omfattning som krävs.
- Ökade avkastningskrav medför nedskrivningar

Förutsättningar för att leverera på uppdraget

- Fler projekt behövs.
- Produktkatalog och konceptuellt byggande, ändå med variation och att det ska vara vackert.
- Effektiv och konkret samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen, man behöver planera områdena tillsammans. Man arbetar intensivt med att fördjupa samarbetet.
- Framdrift i detaljplaner, behöver vinna laga kraft.
- Framdrift i startade planer.

Bolaget får frågan om man samarbetar med Sveriges Allmännyttan i att ta fram konceptuellt byggande. Detta har gjorts, man har dock ansett att det då blivit dyrare.

Koncernstyrelsen ställer frågan vad bolaget anser om samverkan med andra aktörer? Bolaget svarar att man är positiv till detta, och i viss mån redan har gjort det. Bolaget får då frågan om hur de bolag man kontaktar reagerar. Man har hittills fått positiva reaktioner.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

Bolaget anser att man behöver titta på alla områdena och ta fram en koncerngemensam "Masterplan" för respektive område, som en framtida visionsplan. Inte minst med staden. Man kan då också stärka de boende som får en bild av att något händer.

Bolaget får frågan om man inte arbetar på detta sätt nu utan arbetar projekt för projekt. Bolaget svarar att historiskt sett har man arbetat projekt för projekt, men i och med arbetet med utvecklingsområden anser man att samarbete är extra viktigt nu. Ett sätt att arbeta med detta är att ha ett långsiktigt platsvarumärkesbyggande.

Koncernstyrelsen menar att platsvarumärkesbyggande är angeläget i områdena, och ställer frågan om hur man arbetar med detta? Gör man som i Nya Hovås? Där man på ett tidigt stadium pratade med allmänheten, och då undviker en hel del överklaganden när boende redan från början vet vad som ska hända. Bolaget håller med om att detta är ett bra sätt att arbeta.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

Se ovan gällande koncerngemensam "Masterplan" för respektive område, samt prioriteringar i koncernen.

Koncernstyrelsen ger VD i uppdrag att implementera detta i affärsplanen för 2024.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

- Produktionskostnader – bolaget ser över kostnader i produktioner.
- Upphandlingsstrategier – bolaget arbetar med upphandlingsstrategier för att få ner priser.
- Kontinuerligt känna på marknaden - det vill säga gå ut och fråga hur den ser ut.
- Avvaktar med projekt som blir för dyra.
- Bevaka konkurser.

Koncernstyrelsen ställer frågan hur det ser ut i organisationen i bolaget med tanke på att det kommer att byggas betydligt mindre? Hur dimensioneras organisationen för detta? Bolaget svarar att man arbetar med kommande planer. Bolaget ser kontinuerligt över organisationen så att man ligger rätt.

Koncernstyrelsen ställer också frågan om byggaktörsdrivna detaljplaner. Skulle bolaget kunna driva sådana planer? Finns sådana kompetenser? Bolaget svarar att man både har möjlighet att och vill göra detta och har även framfört det. Myndighetsbesluten måste ligga kvar, men resten kan man göra.

7. Övrigt

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

Ingen fråga av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt bedöms föreligga.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas sammanfattar mötet och tackar för en bra presentation och en bra dialog.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar mötet och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Egnahemsbolaget den 10 oktober 2023

Närvarande:

Rikard Andersson, ordförande Egnahemsbolaget
Helene Olsson, 1:e vice ordförande Egnahemsbolaget
Joel Wickman, 2:e vice ordförande Egnahemsbolaget
Erik Windt Wallenberg, VD Egnahemsbolaget
Susanne Grandin Björnerud

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Hannah Klang, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson
Maria Lundgren
Petra Elf
Ann Catrine Fogelgren
Lene Gonzague
Kar-Henrik Rosberg
Zebastian Björkqvist
Jörgen Knudtzon
Simon Kappelmark
Camilla Claesson
Niklas Nordell
Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för koncernstyrelsen, Aslan Akbas, som hälsade alla välkomna och lämnade över till Egnahemsbolagets VD Erik Windt Wallenberg som lämnar över till Egnahemsbolagets ordförande Rikard Andersson.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Nyproduktion**
 - Hur bedömer bolaget möjligheterna att kunna leverera utifrån nya förutsättningar med högre volymmål, förändrade gestaltningskrav och förändrade ekonomiska

förutsättningar gällande till exempel hyressättning, avkastningskrav och risk för fler nedskrivningar?

- Hur hanterar bolaget det försämrade marknadsläget för att sälja bostads- och äganderätter?
- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

Strategin för utvecklingsområden

Risker

- Projektekonomi i de projekt som pågår.
- Bostadsmarknaden i våra utvecklingsområden är oavsett konjunktur svagare än i andra områden.

Möjligheter

- Ett ägt boende stärker området genom att fastighetsvärdet går upp, och genomsnittsinkomster ökar genom att personer som kan köpa sina bostäder kommer in och gör området socioekonomiskt starkare.
- Koncernen äger mark.

Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet

Risker

- Ökade kostnader
- Ny teknik ska förvaltas av lekmän i en bostadsrättsförening. Bolaget arbetar dock med bra överlämningar.
- Bristen på parkering kan påverka försäljning negativt.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur överlämningen av förvaltningen från Egnahemsbolaget till bostadsrättsföreningen går till. Har man tagit fram utbildning i egen regi? Bolaget svarar att man inte har någon utbildning i egen regi, men informerar om var utbildningar finns. Överlämningen sker också under en relativt lång infasningstid.

Möjligheter

- Energiförsörjning så som till exempel solceller och laddplatser ser bolaget en stor efterfrågan efter.
- I alla nya projekt är 50% av parkeringarna laddplatser. Vid byggnation av småhus ingår det en laddplats till varje.

Underhållsbehov av fastigheter

Risker

- Underhållsarbetet behöver samordnas med nyproduktion. Det är lättare att sälja en lägenhet i ett område som inte ser eftersatt ut.

Möjligheter

- Samordning vid ansökningar om start av detaljplaner

Affärsmässighet

Risker

- Osålda färdigställda bostäder.

Möjligheter

- Lägre kostnader för entreprenader.

Ansträngt ekonomiskt läge

Risker

Vid en långvarig svacka i konjunkturen ser bolaget risker för med;

- Hög inflation
- Höga räntor
- Svag bostadsmarknad

Möjligheter

Bolaget ser här en möjlighet att skapa en buffert av byggrätter då behovet av bostäder fortfarande är stort. Detta genom detaljplaner och köp av byggrätter. Det ger då en möjlighet att starta upp byggnation när det ekonomiska läget blir mer gynnsamt.

4. Nyproduktion

Hur bedömer bolaget möjligheterna att kunna leverera utifrån nya förutsättningar med högre volymmål, förändrade gestaltningskrav och förändrade ekonomiska förutsättningar gällande till exempel hyressättning, avkastningskrav och risk för fler nedskrivningar?

Egnahemsbolagets volymmål, 600 bostadsrätter eller äganderätter per år, kan uppnås tidigast 2027/2028 och förutsätter tillgång till byggrätter.

Bolaget kommer att leverera med förändrade gestaltningskrav, men en risk är att gestaltningskrav driver kostnaderna.

Koncernstyrelsen ställer en fråga gällande gestaltningskraven, finns det någon siffra på hur många procent dyrare det blir? Bolaget svarar att så länge det inte blir någon ändring i själva bygglovsprocessen blir det inga ökade kostnader. Men om man måste ändra blir det kostsamt. Detta är fortfarande nytt så det är svårt att säga.

Ekonomiska förutsättningar

- Bostadsmarknaden påverkar möjligheten att sälja den producerade volymen.
- Volymen måste anpassas till marknadsdjupet i respektive område. Marknadsdjup innebär: Hur många bostadsrätter eller småhus som är möjliga att sälja per år i respektive område och styrs av inkomster, räntor och inflation.
- Risk att bolaget står med osålda bostäder om man inte tar hänsyn till ovan.

Hur hanterar bolaget det försämrade marknadsläget för att sälja bostads- och äganderätter? Egnahemsbolaget har infört en rad åtgärder:

- Bolaget har säljkrav om 40% innan byggstart för att minska bolagets risk. Viktigt här att minska risken för köp i spekulation.
- I projekt med flera etapper ska 60% i föregående etapp vara sålt innan säljstart av nästkommande etapp påbörjas.
- Bolaget har pausat projekt vid Litteraturgatan på grund av osålda bostäder.
- Säljkraven påverkar bolagets leverans vilket reducerar bolagets kostnader och påverkar bolagets resultat positivt.
- Bolaget avropar pågående projekt Brf Eriksberget (Celsiusgatan) i delleveranser. Möjlighet finns då att pausa produktionen till dess säljkrav om 40% uppnåtts. Första avrop avser markarbeten och garage.
- Uthyrning av osålda bostäder via BoPlats och HomeQ påbörjas.
- Möjlighet till hyrköp införs i alla kommande projekt.
- Paketerar försäljning med erbjudande om 12 månaders avgiftsfritt vid Selma Lagerlöfs torg, där det på grund av det ekonomiska läget varit svårt.
- Prissänkning av fem återstående bostäder vid Artillerigatan resulterade i försäljning. Ingen prissänkning i utsatta-, risk- eller särskilt utsatta områden planeras att ske.

Koncernstyrelsen ser hyrköp som ett intressant alternativ och bolaget får frågan om hur upplägget ser ut, och om det finns några exempel som man kan visa. Bolaget svarar att man ännu inte har något exempel att visa, dock är det på gång i Gårdsten. Ett upplägg är att hyresgästen har rätt att hyra lägenheten i fem år innan köp (dock inte längre med hänsyn till besittningsrätten) till en bruksvärdeshyra. Tanken är att det täcker avgift och förvaltningskostnader. All hyra går till Egnahemsbolaget och inte till hyresgästen. Detta för att andra regler gäller om bolaget ska agera bank. Lånelöfte behövs inte för att gå in i själva hyrköpsavtalet, men när köp blir aktuellt bör lånelöfte finnas. Kan hyresgästen inte köpa sin lägenhet inom fem år måste man lämna lägenheten till Egnahemsbolaget. Lägenheten används endast för hyrköp en gång, därefter blir det korttidshyreskontrakt (max fyra år), eller försäljning när marknaden tillåter eftersom det fortfarande är en bostadsrätt som ägs och förvaltas av Egnahemsbolaget.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur det ser ut just nu med osålda lägenheter. Egnahemsbolaget svarar att man bland annat på Selma Lagerlöfs torg har ca 100 osålda bostäder. I Lövgärdet har man ett färre antal bostäder som man kommer att hyra ut och efter det kommer uthyrning av bostäder på Selma Lagerlöfs torg att påbörjas. Det blir då korttidshyreskontrakt (max fyra år).

Koncernstyrelsen ställer också frågan om man vid hyrköp ser någon risk i att det blir en kortsiktighet och att det missbrukas av människor som inte har för avsikt att köpa. Ja, svarar bolaget, men man har bedömt risken som liten, och fördelarna som större. För att gå in i hyrköpet krävs en inkomst 2 gånger årshyran, även studiemedel tillåts (dock inte vid köp).

Egnahemsbolagets styrelse lyfter frågan om att något eller några av de förvaltande dotterbolagen kan hjälpa till vid förvaltningen av lägenheterna vid hyrköp.

Egnahemsbolagets styrelse lyfter också frågan om att eventuellt föra över de outhyrda lägenheterna till dotterbolagen. Man har tidigare uppfattat att moderbolaget ser positivt på detta och ställer frågan om hur moderbolaget ser på det nu. Terje Johansson svarar att inget formellt beslut fattats, men att det är angeläget att om situationen uppstår måste man hitta en lösning. Eftersom moderbolaget godkänner investeringarna och Egnahemsbolaget följer budgeten och agerar enligt affärsplanen, så är moderbolaget beredda att ta ansvar.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

Egnahemsbolaget anser att det behövs ett tydligare fokus på att tillföra andra bostadstyper och upplåtelseformer i syfte att skapa strukturell och bestående förändring av koncernens utvecklingsområden. Det handlar om att få in en långsiktighet i områdena. Man menar att boende med stark ekonomi stannar kvar i området när man kan köpa en egen bostad. Det gynnar bland annat skolresultaten då man ser en stark koppling mellan god ekonomi och skolresultat. Ägda bostäder bidrar också till trygghet, man är rädd om det man äger. Slutsatsen är att det är ett effektivt sätt att göra ett område socioekonomiskt starkare.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

Egnahemsbolaget anser att Exploateringsförvaltningen behöver bidra genom att skapa förutsättningar för att minska kostnaderna för exploatörer. Priset på mark gör i många fall exploatering olönsam. Bolaget menar också att staden behöver ta kostnader för utbyggnad av infrastruktur och allmän platsmark med stora underskott.

Diskussioner förs gällande markpriser och koncernstyrelsen tar med sig detta.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

Bolaget har vidtagit en rad åtgärder med anledning marknadsläget och bolagets ekonomi. Bland annat kommer Egnahemsbolagets bemanning att minska, man informerade medarbetarna om detta den 27 september, förhandlingar med facket pågår och varslet är anmält till arbetsförmedlingen.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur möjligheten att omplacera de varslade inom koncernen och/eller staden ser ut? Bolaget svarar att man förhandlar med facket nu, och kan inte föregå den processen, men att man i ett senare skede kommer att kontakta systerbolag för att se om möjlighet finns. Det finns dock ingen skyldighet inom koncernen men frågan kommer att ställas, och Terje Johansson säger att vi kommer att ha ett generöst förhållningssätt i den mån det går.

Gällande verksamhet har bolaget redan infört säljkrav, en konsekvens av detta kan dock bli att leveranser kan bli senarelagda och att upphandling av entreprenader senareläggs. Vidare prioriterar bolaget lönsamma projekt, man hyr ut osålda bostäder och marknadsföringen har fått en stramare budget.

7. Övrigt

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

Egnahemsbolaget framför att bolaget tycker det är problematiskt att exploatörerna tar stor risk i utveckling av bostäder i utvecklingsområden. Det är angeläget att även privata aktörer kan och vill bygga i utvecklingsområdena. För att det ska ske måste staden täcka exploateringskostnaderna och göra det möjligt för exploatörerna att utveckla projekt med rimlig avkastning. Exempelvis markanvisning Hjällbo, fyra etapper, ett anbud kommer in från Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget önskar att detta tas upp med Stadshuset. Koncernstyrelsen tar åt sig synpunkterna.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas sammanfattar mötet, tackar för en bra presentation samt konstaterar att man haft en bra dialog med frågeställningar som även kan lyftas politiskt.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder den 18 oktober 2023

Närvarande:

Emma Karlsson Landström, ordförande Familjebostäder

Susanne Bomark, 1:e vice ordförande, Familjebostäder

Ulf Lindh, 2:e vice ordförande

Thorbjörn Hammerth, VD Familjebostäder

Elisabeth Hansson

Gunnar Larsson

Julia Lundell

Anders Wikström

Ulla Ekman

Karin Jaxmark

Annika Berntsson

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Hannah Klang, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Maria Lundgren

Petra Elf

Ann Catrine Fogelgren

Lene Gonzague

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Märta Alnebratt

Daniel Carlenfors

Göran Helgegren

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas som hälsade alla välkomna och lämnade över till Emma Karlsson Landström som inleder.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Varsam renovering**

- Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?
- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

- *Strategin för utvecklingsområden*
- *Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet*
- *Underhållsbehov av fastigheter*
- *Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge*
- Bolaget ser påtagliga risker med att verksamheten måste anpassas till det nya ekonomiska läget – expansion i 10 år, nästa år 2024 och 2025 blir svåra och redan 2023 är ytterst tufft – broms som gäller!
- Stort behov av underhåll – många trähus i Majorna och Kungsladugård som drar kostnader – skadedjur, fuktskador, VA-nätet har stora bekymmer. Anpassa renoveringar på Siriusgatan och Rymdtorget och göra mer punktinsatser.
- Hyreshöjningarna täcker inte tjänsteinflation, räntehöjningar, taxehöjningar, lönejusteringar mm – organisationen blir inte större.
 - *Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta*
- Särskilt utsatta områden: investeringar och underhåll förlängs i tid, behov av att jobba i partnerskap och inte göra allt själva, inte utöka mer personal, fördela ut på större geografier.
- Bolaget ska positionera sig inom miljöområdet med fokus på hyresgästrelaterade miljöåtgärder. Klimatanpassningar är dyrt. Vara selektiva och jobba där de är starka. Exempelvis inom mobilitet, återbruk, IMD med mera.

- Fullt fokus på inköp, beställarrollen, fakturakontroll, projektuppföljning och ekonomisk träning av organisationen – bolaget förbereder organisationsutveckling på grund av detta.

4. Varsam renovering

Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?

- Inte genomföra fullskaliga renoveringar. Utan selektiva insatser och ”laga efter läge” ej heller ställa av bostäder inför renoveringar. Svårt dock att prioritera.
- Sätta mål för hur mycket återbruk som ska göras i varje projekt, sätta krav på entreprenörer och stimulera en större marknad. Fossilfria upphandlingar.
- Boinflytande i underhållsprojekt behöver utvecklas och infasning av hyror.
- Utveckla inredningspaket som är frivilliga och del i finansiering.

Koncernstyrelsen ställer frågan till bolaget om hur man konkret kan arbeta med hyresgästernas inflytande? Familjebostäder har ett arbete där man har en dialog med hyresgästerna om hur man vill ha det i utomhusområdena som man tycker fungerar bra. Bolaget tycker att man borde bli bättre på att involvera och inkludera hyresgästerna vid renoveringar inomhus, och man försöker hitta ett bra sätt för detta. Bolaget har här ett bra samarbete med Hyresgästföreningen som man vill få ännu bättre. Bolagen i koncernen har också varit inbjudna till Hyresgästföreningen för att diskutera boendeinflytande.

Koncernstyrelsen ställer frågan om vad man i samarbetet med Hyresgästföreningen vill se bli bättre, samt hur bolaget ser på avtalen om boendeinflytande. Bolaget svarar att eftersom man har hyresgäster med många olika nationaliteter måste informationen ske på rätt sätt, fler språk, tydligare budskap. Familjebostäder menar att man vill se över avtalet så att man är mer öppen för en dialog med hyresgästerna.

Koncernstyrelsen ställer frågan om det finns någon återbruksstrategi? Bolaget svarar att återbrukstankar finns i underhållsstrategin, och man har haft ett projekt på Kustgatan där man endast använt sig av återbrukat material. Bolaget tror att koncernen måste ställa krav på alla, inklusive entreprenörer.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolagets många landshövdingehus. Hur arbetar man med dem för att förlänga livslängden? Behöver bolaget något från koncernen för att få kunskap om detta? Bolaget svarar att man sedan några år tillbaka har ett gestaltningsprogram för att hantera detta. Man har haft mycket styckvis renoveringar och konditionen på husen är bra. Det som kan vara svårt är källare och tvättstugor, de är fuktiga. Det är en svår problematik med VA-nätet och med skadedjuren. De största satsningarna har man gjort på tak samt utemiljöer.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur planen för Siriusgatan ser ut? Familjebostäder svarar att ärendet ligger hos hyresnämnden och att det snart kommer ett beslut, dock tror man att det blir överklagat. Bolaget för också parallella diskussioner med Hyresgästföreningen. Vissa

av bostäderna måste åtgärdas ganska omgående då där finns mögel, och det gäller då främst de lägenheter som är ytterlägenheter. Bolaget vill där göra mer tekniska besiktningar och återkomma till styrelsen. Koncernstyrelsen frågar vad man tar med sig som lärdom. Bolaget svarar att man bör bli bättre i sin information till hyresgästerna avseende inre renoveringar.

Koncernstyrelsen ställer också frågan om hur det går med uthyrningen av nyproduktionen gällande exempelvis Uggleberget, Sisjön med mera. Bolaget svarar att det ser bra ut och att det mesta är uthyrt.

Familjebostäder ställer frågan till koncernstyrelsen gällande garantier samt om kostnader vid åtgärdande av eventuella fel vid övertagande av nybyggnation. Hur är ansvaret reglerat när det gäller detta i koncernen? Terje Johansson svarar att man här måste gå igenom konkreta projekt. Thorbjörn Hammerth får tillsammans med Dan Sandén i uppdrag att tillsammans gå igenom projekt för projekt.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

- I princip inget mer. Fullfölja superförvaltningen och få allt på plats. Vi ligger väl till.
- De så kallade Handslagen är en klar extraförstärkning vid sidan av superförvaltningen och strategin för stadsutveckling. Viktigt samverka med andra bolag.
- Implementera "Allt vi kan" för att utbilda alla i strategin och att mejsla fram förhållningssätten för nolltolerans mot kriminell verksamhet. Samarbetet med polis och kommun och andra aktörer.
- Effektivare koordinering av stadens alla verksamheter och förvaltningar.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

- Det finns goda ambitioner, men koordinationen bör bli bättre. Detaljplaner, gränssnitt, delning av information och sammanhållande kraft från staden saknas i varje stadsdel.
- Nordost har en väl fungerande struktur med Socialförvaltningen som bjuder in och håller ihop koordineringen på en övergripande nivå.

Koncernstyrelsen ställer frågan om barn och unga, hur långt sträcker sig vårt uppdrag? Vad har bolaget för aktiviteter för barn och unga? Bolaget svarar att man har simskolor, gymnskolor, hälsoskolor, mycket friskvård, klasscoacher, mentorer med mera.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

- Minskar antalet projekt. Vissa dras ut i tid samt mindre resurser på underhåll.
- Restriktiva med nyrekryteringar och diskutera ersättningsrekryteringar – maxgräns 300 tillsvidareanställda

- Fokusera på nya arbetssätt, beställarrollen, inköp och sparsamhet.
- Pågående organisationsutveckling steg 2 mer fokus på hyresgäster, driftsfrågor och ekonomi.
- Byggprojekten måste ner i pris, för att få rimliga hyror och undvika nedskrivningar och outhyrda lägenheter.
- Tagit bort köpta tjänster av trygghetsvårdar i områden som inte är särskilt utsatta.
- Problem med garantiåtgärder i nyproduktion, bolaget ser att det behöver åtgärdas snabbare.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget ser någon negativ effekt av att ta bort trygghetsvårdarna i de områden som inte är särskilt utsatta. Bolaget tror att de lokala trygghetsvårdarna har en enorm effekt. Det gör stadsdelarna trygga. Tryggheten är en del av bolagets vision.

7. Övrigt

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

Ingen fråga av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt bedöms föreligga.

Övriga frågor

- Mobilitetssatsningarna. Dessa ska vara klara 2025. Kan bli svårigheter att få allt klart med tanke på den ekonomiska situationen som är nu. Det behövs sannolikt ett år till. Påverkar stadens klimatmål. Behöver resonera över i vilken omfattning detta blir. Ett stort arbete är gjort i detta, med laddstolar mm
- Vad kan vi tillsammans göra för att lyfta skolelevernas betyg i våra särskilt utsatta områden? Denna fråga vill bolaget lyfta till Kommunfullmäktige. Det har aldrig varit meningen att bolagen ska hantera detta? Egentligen kommunens uppdrag. Borde ha en diskussion med KF här. En politisk fråga om hur omfattande detta arbete ska vara för bolaget.
- Trygghetsvårdar på andra ställen än särskilt utsatta områden – gemensam finansiering med bolaget och stadens verksamheter. Också en fråga att diskutera vidare kring.

Gällande frågan om mobilitetssatsningarna svarar Terje Johansson att man tar med sig frågan och återkommer.

Gällande frågan om arbetet i våra utsatta områden svarar Terje Johansson att Kommunfullmäktige inte bestämmer omfattningen, det är något vi själva avgör i koncernen utifrån hur vi sett uppdraget om inga särskilt utsatta områden. En förutsättning är att åtgärder som genomförs sker inom ramen för affärsmässiga principer. Koncernen har gjort bedömningen att värdet i våra fastigheter ökar om vi gör åtgärderna. Hitintills har Göteborg i större utsträckning än Stockholm varit förskonade från våldsdåd kopplade till gängkriminalitet.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas tackar för bra presentation och en bra dialog.

Thorbjörn Hammerth tillägger att det var trevligt att ta emot styrelsen på studiebesöket i Tynnered/Högsbo. Koncernstyrelsen tackar för ett givande besök.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 24 oktober 2023

Närvarande:

Ulf Merlander, VD Gårdstensbostäder

Björn Hansson

Bebak Rasheed

Christer Sjölin

Olga Suslich

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson

Maria Lundgren

Ann Catrine Fogelgren

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Simon Kappelmark

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas som hälsade alla välkomna och lämnade över till Gårdstensbostäders VD Ulf Merlander som tillsammans med Olga Suslich inleder.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Varsam renovering**
 - Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenyttta?

- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre målpuppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

- *Strategin för utvecklingsområden*
- *Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet*
- *Underhållsbehov av fastigheter*
- *Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge*

Möjligheter

- Gårdstensbostäder är ett starkt bolag som kan klara en lågkonjunktur
- Tydligt mål "Ut ur listan" och att hålla fast vid vision 2025 med fortsatt nybyggnation och investeringar.
- Kan kommunala förvaltningar och civilsamhället stärka sin närvaro i Gårdsten kan Gårdsten lämna polisens lista 2030.
- Fokus på sociala hållbarheten i svåra tider, skapa arbetstillfällen genom till exempel traineeplatser med mera.
- Utvidga vår samverkan med övriga Angered, inte endast begränsade till Gårdsten. Blir starkare som en helhet.

Koncernstyrelsen ställer frågan hur Gårdstensbostäder samarbetar med de andra bolagen i koncernen samt om de på något sätt kan hjälpa de andra bolagen. Bolaget svarar att man har inlett ett samarbete med Bostadsbolaget, där man ser på helheten inte bara i Gårdsten, utan även i hela Angered. Gårdstensbostäder berättar vidare att man träffat cheferna för alla trygghetsvårdarna i koncernen och då informerade om hur bolaget arbetar med säkerhet och trygghet i området. Det är viktigt att det både är rent, snygg och säkert. Det är då man når framgång.

Risker

- Ökade räntekostnader
- Ökade priserna på klimatsmart och ekologiskt hållbart material
- Betalningsförmågan vid höjda hyror, om arbetslösheten blir högre

- Avsaknad av övriga myndigheter/förvaltningar i lokalsamhället, skolan det enda som finns kvar

4. Varsam renovering

Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?

- Varsam renovering – man byter endast när saker går sönder.
- Fönsterbyten, målning och slamning ger stora besparingar och boendenytt.
- Tillämpar relining i stället för stambyte, det är billigare samt går fortare.
- LED-belysning för att sänka elkostnaden.
- Vidareutveckling av solceller.
- Mobilitetsplan.
- Delad entreprenad. De olika delarna handlas upp var för sig.
- Växthus, biodling, trädplantering. Miljön stärks upp med plantering. Hyresgästerna kan också delta här.

Koncernstyrelsen ställer frågan om det vid relining resulterar i hyreshöjning? Bolaget svarar att det gör det inte. Gårdstensbostäders strategi är att endast utföra standardunderhåll som inte medför någon hyreshöjning. Detta är ett arbetssätt bolaget själv valt och som fungerar i Gårdsten, men inte finns i lika hög grad hos de andra förvaltande bolagen. De hyresgäster i Gårdsten som önskar en högre standard kan välja att flytta till den nyproduktion som finns i området.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

- Stärka och öka den lokala handeln i Gårdsten, för att näringsidkare ska stärka sig (Lång).
- Decentralisera kommunala förvaltningar och placera dem i utsatta områden (Lång), ju fler arbetsplatser, ju fler människor som äter lunch, handlar med mera.
- Stärka föreningslivet både för idrott och kultur i Gårdsten (Kort), exempelvis hjälpa till med bidrag. Detta kan också stärka skolresultaten. Bolaget ser gärna ett bibliotek i Gårdsten.
- Stärka den kommunala skolan (Kort/Lång). Skolresultaten behöver höjas, det är fortfarande ett problem i Gårdsten med elever som inte klarar godkänt.
- Öka boendeinflytandet genom att engagera hyresgästerna att utveckla sin stadsdel och stärka den kollektiva förmågan i lokalsamhället (Lång).
- Nybyggnation (Lång).

Bolaget vill lyfta frågan om skolan till politiken. Det finns just nu en skola med plats för 250 elever. Endast 50 av dem bor i Gårdsten. Många av de boende i Gårdsten skickar sina barn till andra skolor i Göteborg. Här behöver man samarbeta med andra aktörer. Gårdstensbostäder har hjälpt till med läxhjälp, men ser ingen större effekt. Andra insatser, till exempel mentorskap ses över.

Terje Johansson ställer frågan till Ulf Merlander om vad han i egenskap av ny VD för Gårdstensbostäder anser vara det bästa med utvecklingen i Gårdsten. Ulf Merlander svarar att han ser att tryggheten blivit mycket större och att det inte behövs lika mångatrygghetsvårdar längre. Han noterar att det finns en ömsesidig respekt mellan trygghetsvårdarna och ungdomarna då de känt ungdomarna sedan de var barn. Vidare ser han att Gårdstensbostäder har en bra relation till sina hyresgäster, och engagerad personal. Han skulle dock se mer närvaro av polisen i Gårdsten, samt ett starkare föreningsliv. Där måste man få med sig fler aktörer. Bolaget hoppas på hjälp från Idrotts- och föreningsförvaltningen. Man har fått med sig Balder och Dickson, i ett mini-BID. Gårdstensbostäder är ju inte den enda aktören i Gårdsten längre utan måste få med sig även de andra.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur tryggt och säkert det är i Gårdsten. Bolaget svarar att det är mycket tryggt i Gårdsten. Tittar man på brottsligheten är den väldigt låg i jämförelse med övriga Göteborg. Man har också ett lågt antal störningar i månaden.

Koncernstyrelsen tycker att Gårdstensbostäders styrelselösning (hyresgäster sitter i styrelsen) är intressant och vill veta mer om hur det fungerar. Upplever man att det är svårt att få hyresgäster att engagera sig? Är det svårt att få personer att sitta i styrelsen? Bolaget svarar att de som nu sitter i styrelsen är oerhört engagerade, men att det inte är helt lätt att få hyresgäster till styrelsen då det innebär ett stort engagemang och tar en hel del tid i anspråk.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

- Starta en samverkansplattform där kommunala verksamheter, privata företag och civilsamhället samarbetar kring trygghet och säkerhet och skapar meningsfulla aktiviteter för boende i Gårdsten (Kort).
- Decentralisera kommunala förvaltningar och placera dem i utsatta områdena (Lång)
- Stärka och öka antal företag i Gårdsten (Lång).

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

- Gårdstensbostäder ser över alla kostnader per avdelning och utbildar alla i fakturahantering.
- Framtagen underhållsplan på 1 år och en underhållsplan på 11 år.
- Ser över vilka arbetsuppgifter som bolaget själva kan göra i stället för att beställa tjänsten.
- Belåning 20,5% och soliditet på 65,1%.
- Man förhandlar upp arbete och material för sig (delad entreprenad).
- Ser över möjligheterna till att öka intäkterna.
- Kommer ta fram en prioriteringslista om det blir ännu sämre ekonomiska tider.

Bolaget ser över hur man kan anpassa sig efter det ekonomiska läget. Varje avdelning ser över sina kostnader och tar fram en prioriteringslista. Bolaget anser inte att man kan göra personalnedskärningar då man redan nu har en anpassad organisation. Man kan i stället se

över om man kan hjälpa varandra över gränserna. Trygghetsvårdarna kan också arbeta med lättare skötsel.

Bolaget får frågan om hur man i det svårare ekonomiska läget gör prioriteringar. Bolaget svarar att man prioriterar liv och hälsa, lagkrav samt bolagets inriktning vad man vill utveckla.

7. Övrigt

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

Styrelsen ser inga kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som kommunfullmäktige behöver ta ställning till.

Övrigt från Gårdstensbostäder

- Den kommunala skolan måste öka antalet godkända elever upp till 80-95%
- Fler kommunala förvaltningar måste etablera sig i Gårdsten
- Kollektivtrafiken måste förbättras när stadsdelen växer, ändring av bussturer har orsakat problem.
- Nybyggnation av ca 500 bostäder i Gårdsten

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur Gårdstensbostäder tänker kring nybyggnation av 500 lägenheter då de rådande ekonomiska omständigheterna i stället bromsar nybyggnationen? Bolaget svarar att man inte ser att koncernen själva skulle bygga allt, utan man talar även med andra aktörer. Man skulle gärna se fler bostadsrätter, villor och radhus i området. Flyttar fler till området så kan både skola, kollektivtrafik och näringsidkare utvecklas i Gårdsten.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbar sammanfattar mötet och tackar för intressanta diskussioner. Det har varit ett givande möte med bra diskussioner. Det är bra att lyfta frågan om att fler myndigheter behövs i Gårdsten. Man konstaterar också att skolan är en oerhört viktig fråga för Gårdsten.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med GöteborgsLokaler den 24 oktober 2023

Närvarande:

Ingela Tuvegran, ordförande GöteborgsLokaler

Pontus Varga, vice ordförande

Robert Hörnquist, VD GöteborgsLokaler

Peter Olausson

Kristoffer Filipsson

Peter Ljunggren

Michael Bäckegren, vice VD GöteborgsLokaler

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson

Maria Lundgren

Ann Catrine Fogelgren

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Simon Kappelmark

Göran Helgegren

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas som hälsade alla välkomna och lämnar över till GöteborgsLokalers ordförande Ingela Tuvegran.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Varsam renovering**
 - Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?
 - **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

- Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?
-

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

Strategin för utvecklingsområden

Risker

- Kvaliteten på torgens utbud är ibland inte tillräcklig, begränsningar i lagstiftning (exempelvis gällande hyreslagstiftningar) påverkar möjligheterna till förändring.
- Bristande samordning av berörda aktörer (se under punkten övrigt).
- Konjunkturen kan bidra till fler konkurser och minskad konsumtion.
- Säkerheten på handelsplatserna mera sårbar, oro för samhällsutvecklingen, ökad hotbild.
- Kriminella nätverk försöker komma in och ta över verksamhetslokaler.
- Oroligt världsläge, ex politiskt, krig, klimat.

Möjligheter

- Fler bostäder nära torgen, ger tillskott både kommersiellt och trygghetsmässigt till handelsplatserna.
- Genom ett sammanhållet arbete kring stadsutvecklingen från Framtidenkoncernen kan värdeskapande stadsutveckling ske. GöteborgsLokaler är en komponent genom de torg bolaget äger och det arbete med fastighets- och platsutveckling som redan sker.
- Skapa plats för kultur på Blåsvädersgatan (GL-ägd fastighet) i Biskopsgården. (Bergsjön har nytt kulturhus, Hjällbo är på gång med bibliotek).

Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet

Risker

- Ökad efterfrågan på solceller kan påverka leveranstid och kostnader.
- Extremväder, såsom översvämningar, värmeböljor, köldrekord och snökaos.
- Oroligt världsläge, exempelvis politiskt, krig, klimat.
- Ekonomisk osäkerhet, lågkonjunktur.
- Det saknas en bred politisk överenskommelse om den framtida energi- och klimatpolitiken nationellt.

Möjligheter

- Fler möjliga placeringar av solcellsinstallationer och laddstationer.
- Affärsmodell för återbruk, pilot startad. Bolaget återkommer till denna tidigast nästa år.
- Ny och bättre teknik inom solcellsområdet.

- Cirkulära konsumtionsmöjligheter vid torgen.
- Nya rörelsemönster som styr till GöteborgsLokalers handelsplatser – 15-minutersstaden.
- Handelsplatserna ligger bostadsnära och närheten minskar behovet av resande.

Underhållsbehov av fastigheter

Risker

- Ekonomisk osäkerhet, lågkonjunktur.
- Fler konkurser på grund av det ekonomiska läget, och då minskad efterfrågan på lokaler.
- Extremväder, så som översvämningar, värmeböljor, köldrekord och snökaos.

Möjligheter

- Inga stora eftersatta underhållsbehov.
- Utrymme för strategiska investeringar.

Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge

Risker

- Nya köpvanor som styr bort från våra handelsplatser, exempelvis e-handel.
- Handelsbalansen, bostadsnära handel vs externhandel/ ej beprövad handel och service som ej ligger i stråk/noder.
- Ekonomisk osäkerhet. Lågkonjunktur.
- Konsumtionstillväxten avtar/avstannar av ekonomiska och/eller hållbarhetsskäl.
- Konjunkturen kan bidra till fler konkurser.
- Minskad efterfrågan på lokaler.

Möjligheter

- Förtätning av bostäder nära våra torg ger ökat kundunderlag.
- Handelsplatsernas utbud av vardagsnära handel och service, här kan man också se e-handeln som en möjlighet då det blir en kundtillströmning till torget vid avhämtning av paket.
- Förvärva/bygga nya handelsplatser/fastigheter i kommersiellt starka lägen. (Kärra)
- Nya rörelsemönster som styr till GöteborgsLokalers handelsplatser – 15-minutersstaden.

Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta

Bolaget upplever att det är svårt att upprätthålla tillräcklig kompetens inom kommersiell fastighetsförvaltning.

4. Varsam renovering

Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?

Det pågår ett pilotprojekt med att ta fram en affärsmodell för återbruk vid kommersiella kontrakt.

Kocernstyrelsen ställer frågan om GöteborgsLokaler har hört talas om det gemensamma Handslag för återbruk som tagits av stadens bolag och förvaltningar tillsammans med privata

fastighetsbolag. Hur arbetar bolaget med detta? Robert Hörnquist svarat att man arbetar med att få hyresgästerna att göra så få ändringar som möjligt i lokalerna, där finns miljömässiga besparingar att göra och det resulterar då i en lägre hyra. Detta är ett pilotprojekt som man startat utifrån Handslaget om återbruk.

Koncernstyrelsen ställer frågan om det kan finnas någon lokal för härbärgering av återbruksmaterial hos GöteborgsLokaler på något av torgen? Bolaget svarar att det gör det inte, det krävs helt andra lokaler och lokaler där man lätt kan komma till med stora lastbilar.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

- De utpekade insatserna är bra, men genomförandet måste säkerställas genom tydlig sammanhållen styrning och uppföljning.
- Bolaget kommer att vara klara med sina insatser inom superförvaltning och stadsutveckling samt inom den delen av strategin för Lokala torg som man är fastighetsägare för – till 2025. Utmaningen är att bibehålla och fortsätta med de insatser som ger störst önskade effekter.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

- En koncerngemensam masterplan behövs för att åstadkomma nödvändig samordning.
- Alla parter gör sin del och går i mål med det.
- Samordning med andra aktörer
- Kultursatsningar, exempelvis Hjällbo bibliotek
- Kompletteringsbyggnation, behöver samordnas med exempelvis Stadsbyggnadsnämnden.
- Bolaget ser att man behöver utveckla och erhålla tillräcklig kompetens inom kommersiell fastighetsutveckling.

Koncernstyrelsen ställer frågan om vad man syftar till gällande en koncerngemensam masterplan? Vad ytterligare utöver strategin för utvecklingsområdena vill bolaget ha? GöteborgsLokaler svarar att en strategi visar vägen, bolaget är ute efter en samordning av utförandet. Man behöver en projektansvarig, en projektbudget och en utförandegrupp, den behöver brytas ner i varje utförandeområde. Sammanhållningen skulle ge ökad kraft i utförandet för att vända utvecklingen. Terje Johansson svarar att om man i dagsläget hade tagit fram strategin så hade man inkluderat även torgen i strategin. Man arbetar för att ta fram en strategi för torgen, och en person finns nu anställd hos moderbolaget för att hålla samman detta.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur samarbetet med våra andra dotterbolag fungerar på torgen. Bolaget svarar att i exempelvis Hjällbo Centrum går trygghetsvärdarna tillsammans med värdar från GöteborgsLokaler, och det är nytt. GöteborgsLokalers värdar är inhyrda väktare med större befogenheter än vad trygghetsvärdarna har. Man ser på sikt att man kan dra ned på sin inhyrda personal och successivt föra över till trygghetsvärdarna. På Vårväderstorget och Länsmanstorget har man provat detta, man kan dock inte fasa ut torgvärdarna helt, men ser ett bra samarbete.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

- Bolagets hyresintäkter är kopplade till KPI och höjs med inflationen.
- Bolaget är noga med kostnadsutvecklingen och prioriterar utefter den.
- För 2023 har bolaget utöver ordinarie verksamhet inom bolagets kassaflöde klarat av att göra extrasatsning på Vårväderstorget och Länsmanstorget.
- För 2024 kommer man att fokusera på Hjällbo Centrum och 2025 på Bergsjön Centrum.

Bolaget har ett mer gynnsamt läge då hyresintäkterna är indexreglerade. Bolaget vill fästa uppmärksamheten på den låga vakansgraden på 3,2%.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur stor efterfrågan det är på att hyra lokaler?

GöteborgsLokaler svarar att efterfrågan är stor och att man har många sökanden, det är dock viktigt att få till ett bra utbud och en bra mix av näringsidkare runt torgen. I Bergsjön ser man till exempel att det hade varit bra med ett bibliotek. Man är glad att man skrivit kontrakt för bibliotek i Hjällbo. Önskvärt också med bibliotek på Blåsvädersgatan.

Koncernstyrelsen ställer frågan gällande vad bolaget har för uthyringspolicy när man upptäcker att det är kriminella som vill hyra? Bolaget svarar att man gör ytterst noggranna undersökningar av tilltänkta hyresgäster. Blir det fel så är dock besittningsskyddet starkt.

Tidplan, prioritering av kostnader

2023: Vårväderstorget, 25 mkr inkl Länsmanstorget

- Omgestaltung
- Pågår

2023: Länsmanstorget

- Tryggare garage, fönster, mm.
- Klart

2024: Hjällbo Centrum, uppskattat 30-50 mkr (under förutsättning att investeringskraven undantas

- Ombyggnation av centrumhuset, tryggare entréer, nya verksamheter, skyltfönster, utemiljö med plats för lek och möten, mer grönska, mer levande fasader mot torget, torget en kommersiell hubb.
- Tillskapa nya bostäder i centrum. Stadsutvecklingsprojektet Framtidens Hjällbo lyftes ut från DP 2023. Viktigt att det kommer med i DP 2024!
- **2025: Bergsjön Centrum, uppskattat 30 mkr.**
- Fasad och entréer renovering.

Koncernstyrelsen ställer frågan om varför Hjällbo är borta ur detaljplanen. Bolaget svarar att det var Stadsbyggnadsnämnden som senarelagt det. Man hoppas att det kommer med 2024.

Bolaget har skrivit avtal med biblioteket och det innebär att de behöver flytta lite hyresgäster för att ge plats.

7. Övrigt

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

Ingen fråga av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt bedöms föreligga.

Frågor från GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler tar upp frågan om Kärra Torg, Landala Torg samt Wiselgrensplatsen som har varit i GöteborgsLokalers regi till 2022, men som nu har övergått till Exploateringsförvaltningen. Bolaget har uppfattat att hyresgästerna på torget upplever en försämring sedan övertagandet och önskar att torget återgår till GöteborgsLokalers förvaltning. Bolaget undrar om koncernen har sonderat om man kan få tillbaka detta? Terje Johansson svarar att han återkommer till Robert Hörnquist i frågan.

GöteborgsLokaler tar också upp frågan gällande samordningen på torgen och grönytor. Marken och grönytorerna ägs av olika aktörer och det är svårt att få till ett bra samarbete. Det är extra viktigt att detta prioriteras i de utsatta områdena. Terje Johansson återkommer till Robert Hörnquist så att man tillsammans kan värdera frågan.

Övrig synpunkt från GöteborgsLokaler

Budgeten behöver säkerställa att välfärdsresurserna blir tillfyllest i utvecklingsområdena och att stadsutvecklingsresurserna prioriteras till dessa.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas sammanfattar mötet med att det har varit en bra dialog. Viktiga frågor har varit om samordning både inom kommunen och inom koncernen.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Poseidon den 10 oktober 2023

Närvarande:

Salam Kaskas, ordförande Poseidon

Erica Friberg, 1:e vice ordförande Poseidon

Lena Molund-Tunborn, VD Poseidon

Åke Fransson

Yvonne Staberg

Mikael Lindmark

Jan-Olov Isacsson

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Hannah Klang, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson

Maria Lundgren

Petra Elf

Ann Catrine Fogelgren

Lene Gonzague

Kar-Henrik Rosberg

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Simon Kappelmark

Camilla Claesson

Niklas Nordell

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas, som hälsar alla välkomna och lämnar över till Poseidons ordförande Salam Kaskas.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Varsam renovering**

- Hur kan en affärsmodell för underhåll och renovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?
- **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?
- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

Strategin för utvecklingsområden

Risker

- Med mindre ekonomiska resurser ser bolaget en risk när det gäller att trygghetssäkra och underhålla sina fastigheter samt skapa attraktiva boendemiljöer.
- Bolaget ser också en risk i att förvaltningar i staden inte har resurser att möta upp i arbetet, samt att man inte hinner tillräckligt långt i stadsutvecklingen.

Möjligheter

- Bolaget anser att arbetet i våra utvecklingsområden har god framfart och genomförs med stort engagemang hos medarbetare.
- Man ser också att arbetet generellt ger goda resultat i form av ökade betyg för trygghet, attraktivitet samt rent och snyggt.
- Flera pågående stadsutvecklingsplaner ger möjligheter till områdesutveckling.

Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet

Risker

- Färre projekt ger mindre möjligheter att arbeta med energibesparingar och återbruksmaterial.
- Det finns också risk för att de mobilitetsåtgärder man satsar på inte är de som ger störst utväxling.
- Med färre stora projekt avseende investeringar och underhåll i befintligt bestånd ser bolaget att miljö- och klimatarbetet inte kan hålla samma takt de kommande åren, speciellt inte inom energi och återbruk. Färre projekt gör att fastigheterna inte får den energiuppdatering som behövs inom angivna tidsramar.

Koncernstyrelsen ställer frågan kring samarbete i koncernen gällande återbruk. Har alla bolag i koncernen samma strategi. Poseidon svarar att man samverkar i koncernen i dessa frågor, och meningen är att det ska ske koncerngemensamt. Terje Johansson informerar om att moderbolaget har gjort en nyanställning på moderbolaget för att hålla samman detta arbete i koncernen. Än så länge är arbetet i sin inledningsfas.

Koncernestyrelsen ställer också frågan om hur man hanterar återbrukat material. Poseidon svarar att detta är i sitt inledningsskede men även här skulle en koncerngemensam hantering vara positiv.

Möjligheter

- Inom den ordinarie förvaltningen ser bolaget dock möjligheter att öka andelen återbrukat material, vilket det kommer att vara fokus på under de kommande åren. Då branschen fortfarande är omogen ser man inte att återbruk leder till kostnadsbesparingar på kort sikt, snarare motsatsen. På längre sikt, då metoder och arbetssätt utvecklats, ser man dock möjligheter till såväl klimatmässiga som ekonomiska besparingar.
- Nuvarande lågkonjunktur kan ha både positiv och negativ inverkan på återbruksmarknaden. Å ena sidan finns ett stort behov av att hålla kostnader nere, å andra sidan ser vi att tillgången till återbrukbart material minskar på marknaden.
- Bolaget ser en stor medvetenhet och vilja hos sina hyresgäster att ställa om och bidra. Det finns också stora möjligheter att på sikt skala upp återbruk som då även ger ekonomiska vinster.

Underhållsbehov av fastigheter

Risker

- De risker Poseidon främst ser är kopplade till det ekonomiska läget och de prioriteringar som behöver göras avseende investeringar och underhåll. Idag har cirka 30 % av Poseidons totala fastighetsbestånd stora investerings- och underhållsbehov. Bolaget ser minskade nivåer på investeringar och underhåll trots fortsatt stora behov.
- Detta innebär en risk för fler skador och minskad kundnöjdhet- och personalnöjdhet.

Möjligheter

- Man får anledning att testa alternativa metoder och material.
- Behov av konsult hjälp minskar när projekten minskar i omfattning.

Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge

Risker

- Bolaget anser att det finns en risk för värdeminskning av fastigheterna.

Möjligheter

- Man blir bättre på att lära sig att "vassa" beställningarna, då det blir viktigt att hålla nere kostnaderna.

Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta

Poseidon noterar flera väl fungerande former för samverkan i våra utvecklingsområden mellan bolag och förvaltningar i staden som ger goda förutsättningar att nå målen. Det finns dock en oro att stadens resurser inte möter upp på ett sätt som motsvarar våra satsningar. Mest påtagligt är att resurser inom socialförvaltningarna och skolan saknas. Bolaget ser möjligheter med de stadsutvecklingsplaner som finns för flera av våra bostadsområden. Man ser dock en risk för att arbetet stannar av med en vikande marknad för nya bostäder och att man inte har nått tillräckligt långt i arbetet till 2030.

4. Varsam reovering

Hur kan en affärsmodell för underhåll och reovering se ut med en större andel återbrukat material och minskad klimatpåverkan? Och hur skulle en sådan modell kunna kombinera affärsnytta, samhällsnytta och boendenytt?

- Återbruksstrategi under framtagande inom Poseidon för att tydliggöra arbetssätt.
- Verktyg för att klimatberäkna reoveringsprojekt implementeras i alla större projekt.
- Klimat- och energiberäkningar behöver lyftas i kalkyler på samma sätt som ekonomi och lönsamhet.
- Återbruk kan på sikt bidra till minskade kostnader. Vi driver på en omställning för hela branschen.
- Återbruk i kombination med delningstjänster, källsortering och mobilitetslösningar skapar attraktiva boendemiljöer och lägre boendekostnader.

Poseidon arbetar i dagsläget i relativt liten skala med att återbruka material och produkter. Man har ett större konverteringsprojekt i gång i kvarteret Kaniken på Hisingen. Marknadsplatser för detta finns (exempelvis CC-build). Dock krävs fortfarande en stor omställning i branschen innan vi nått dit.

Bolaget har också under 2022–2023 deltagit i ett delvis Vinnova-finansierat utvecklingsprojekt tillsammans med Bostadsbolaget och Familjebostäder för att ta fram ett verktyg som gör det enklare att klimatberäkna reoveringsprojekt. Verktyget ska användas för att identifiera klimattunga material, såsom fönster, golvmattor eller fasadmaterial, som kan bytas ut mot antingen återbrukat material eller material med lägre klimatpåverkan. Se mer om återbruk under punkten 3.

5. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

Kort sikt

- Strategin upplevs som tillräcklig utifrån de insatser som planeras. Dock viktigt att det finns ekonomiska resurser att genomföra de åtgärder som redan finns i plan.
- Förtydliganden kring trygghetsdialoger, nolltolerans mot kriminell verksamhet samt trygghetsvärdarnas arbete.

- Bättre indikatorer och mål för att möta och följa upp effekter och förflyttningar. Viktigt att titta på när och varför man gör insatserna så de görs på rätt ställe och vid rätt tillfälle.

Längre sikt

- Säkerställa den långsiktiga investeringsplanen för fastigheter. Utökad utrymme för driftkostnader är nödvändigt fram till 2030.
- Förtydliga mål och inriktning kring samverkan kring Lights On och Framtidshubbar.
- Fler metoder och arbetssätt för att stärka föräldrarollen. Är detta vår roll? Hur kan man skapa samverkan dring detta?

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

- Bolaget tror på formaliserade former för platsamverkan med förvaltningar och andra fastighetsägare. Här lyfter man fram BID som en fungerande samverkan.
- Strategisk koncerngemensam samverkan i Biskopsgården, här ser man ytterligare behov av en mer formaterad samverkan. Även här vore BID ett bra alternativ.
- Tydligare forum för samverkan med framför allt Grundskoleförvaltningen.
- Viktigt att staden tillsätter resurser för sin del i arbetet så att man tillsammans kan titta på lösningar.

6. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

Med anledning av konjunkturläget och höjda kassaflödeskrav har bolaget haft anledning att se över såväl investeringar och underhåll som driftkostnader och möjliga intäkter. Poseidon har ett stort fokus på ekonomin i hela bolaget och följer noga upp kostnader på alla nivåer. Uppmaningen till samtliga medarbetare är att under resterande del av 2023 enbart utföra akuta åtgärder i fastigheterna samt åtgärder kopplade till lag- och myndighetskrav och risk för hälsa och liv.

Då beståndet har ett fortsatt stort behov av såväl investeringar som underhåll har vi få möjligheter att helt stryka planerade projekt, men har skjutit fram ett flertal investeringar. Prioriteringen görs utifrån hur nödvändig investeringen anses vara, kopplat till lagkrav och fastighetsägaransvaret.

Då Poseidon ser en försämrad lönsamhet för konverteringar av lokaler till lägenheter har ett antal planerade konverteringar skjutits fram i tid.

Under 2023 har möjligheten att välja tillval för hyresgäster i befintligt bestånd pausats och bolaget ser över om, och i så fall i vilken omfattning, tillval ska erbjudas under 2024. Koncernstyrelsen ställer då frågan om inte tillvalen betalar sig själv genom en höjd hyra. Bolaget svarar att det stämmer, men det handlar om det totala kassaflödet.

Med de uppdrag som tilldelats koncernens bolag under senare år har antalet medarbetare ökat, främst kopplat till uppdragen i våra utvecklingsområden. Bolaget ser nu över hur man kan konsolidera organisationen och sätta de nya rollerna för en större utväxling och kontinuitet i arbetet.

Bolaget fokuserar även på att utföra fler tjänster i egen regi och arbetar fram en kompetenskartläggning för att utbilda och höja kompetensen bland den egna personalen.

Man kommer vidare att kompetensutveckla organisationen i beställarrollen för att öka medvetenheten och kunskapen om kostnadsbesparingar i beställarledet.

7. Övrigt

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

Ingen fråga av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt bör föreligga.

Övriga frågor från Poseidon

Hur för vi dialog kring prioriteringar?

I tider av tuffare ekonomiska förutsättningar, hur säkerställer vi en kontinuerlig dialog kring prioriteringar mellan bolagets behov av underhåll och investeringar i befintligt bestånd och satsningar kring trygghet, skola, sysselsättning och meningsfull fritid kopplat till strategin i våra utvecklingsområden?

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget kan utveckla vilken typ av dialog och kring vilka prioriteringar? Bolaget svarar att det till exempel kan handla om trygghetsskapande åtgärder, hur ser det ut i de övriga bolagen? Gör vi samma prioriteringar? Hur ser vi att vi behöver gå framåt? Vad är affärsmässigt gällande tex trygghetsåtgärder med tanke på att andra aktörer också har ansvar. Var börjar och slutar Poseidons ansvar och var börjar och slutar kommunens ansvar i exempelvis Hjällbo.

8. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas sammanfattar mötet med att det har varit en bra dragnig, och bra samtal precis som det ska vara vid en dialog. Man har samtalat om hur kan vi bli bättre tillsammans. Alla goda krafter behövs.

9. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.

Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 18 oktober 2023

Närvarande:

Christina Alvelin, 2e vice ordförande Störningsjouren

Sofia Gärdsfors, VD Störningsjouren

Peter Grellsgård

Robert Jademyr

Jonathan Kvist

Showan Rahimi

Aslan Akbas, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Hannah Klang, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Maria Lundgren

Petra Elf

Ann Catrine Fogelgren

Lene Gonzague

Zebastian Björkqvist

Jörgen Knudtzon

Märta Alnebratt

Daniel Carlenfors

Göran Helgegren

Per-Åke Westlund

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av koncernstyrelsens ordförande som hälsade alla välkomna och lämnade över till Christina Alvelin som inleder.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - **Inledning**
 - Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge? Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?
 - **Utvecklingsområden**
 - Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?
 - Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

- **Ekonomi**
 - Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?
- **Övrigt**
 - Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?

3. Inledning

Vilka risker och möjligheter ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom;

- *Strategin för utvecklingsområden*
- *Höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet*
- *Underhållsbehov av fastigheter*
- *Affärsmässighet och ett mer ansträngt ekonomiskt läge*
- *Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta*

Störningsjouren ser utifrån strategin för utvecklingsområden att bolagets spetskompetens kan komma att behövas i högre utsträckning än i dag. Bland annat beroende på att ju fler hyresgäster som uppmärksammas utifrån behov av stöd eller gränssättning desto högre arbetsbelastning hos personalen på främst trygghetskonsulent dag och oriktiga hyresförhållanden. Bolaget ser ett behov av att säkerställa personalens säkerhet och trygghet, främst vid ökning av gränssättande ärenden. Man ser vid nyrekrytering till att få in en blandad kompetens som täcker behovet. Enligt Störningsjourens senaste utvärdering bland personalen så ser man att än så länge upplever personalen trygghet trots att man arbetar i utsatta områden, och man upplever att man har en bra kapacitet att bemöta oroligheter.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur de flesta ärenden som bolaget åker ut på ser ut. Bolaget svarar att de flesta ärenden rör psykisk ohälsa. Bolaget saknar där det mobila fältteamet, Mobila Teamet, som sedan före sommaren har pausats.

Störningsjouren arbetar också löpande med oriktiga hyreskontrakt och driver de hyresrättsliga ärenden som finns i koncernen. Man anser att om man får bukt med detta har det en direkt inverkan på tryggheten i området.

Koncernstyrelsen ställer frågan om man som bolag har möjlighet att upptäcka problem i hemmet före det att skolan ser det, eftersom man i vissa fall besöker lägenheterna. Bolaget svarar att man i vissa fall gör det. Man gör då en orosanmälan till de sociala myndigheterna.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur man som hyresgäst vet vart man kan ringa om man upplever oroligheter. Bolaget svarar att man genom bland annat anslag i trappuppgångar informerar om projektet *Våga bry dig* (läs mer under punkten 4).

Koncernstyrelsen ställer också frågan om man som inringare kan man vara anonym? Bolaget svarar att det kan man, men i samband med det informerar man också om att det är svårare att lösa ärenden vid anonyma anmälningar.

Koncernstyrelsen ställer frågan om bolaget har någon möjlighet att skydda våldsutsatta? Bolaget svarar att koncernens bolag kan i vissa fall erbjuda lägenheter om det finns särskilda skäl.

Gällande miljö och klimatområdet så har Störningsjouren en 100 % fossilfri fordonsflotta.

4. Utvecklingsområden

Hur ser bolaget på behovet av andra insatser än de som redan finns i strategin för utvecklingsområden idag - på kort sikt (2025) och på längre sikt (2030)?

Störningsjouren anser att ytterligare samverkan i koncernen krävs för en långsiktig hållbarhet. Viktigt också att man arbetar med detta per område.

För staden i sin helhet är det viktigt att man tillsammans verkar för att alla ska gå ut med godkända betyg och inte sugas upp av kriminella krafter, och här efterlyser man tidiga insatser för barn och unga.

Bolaget arbetar mycket med vräkningsförebyggande åtgärder där man har ett viktigt uppdrag. Man arbetar här för att få en bra struktur tillsammans med socialtjänsten.

Koncernstyrelsen ställer frågan om det finns någon statistik kring avhysningar av barnfamiljer. Bolaget svarar att om man jämför med övriga landet är siffran i Göteborg låg. Störningsjouren arbetar aktivt för att barnfamiljer inte ska bli vräkt. I de fall det ändå sker är det på grund av närboendes säkerhet. Vräkning sker alltid i samarbete med socialtjänsten så att det finns en plan för en annan bostad.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur man agerar om man upptäcker våld i nära relationer? Hur anmäler man det till socialtjänsten? Bolaget svarar att det kan vara grannar som larmar. Då tar bolagets personal kontakt, kollar lägenheten och bildar sig en uppfattning. Man kan då göra en orosanmälan till socialtjänsten och/eller en anmälan till polisen. Störningsjouren arbetar aktivt med detta och har tagit fram konceptet *Våga bry dig* som hela koncernen arbetar med. Man uppmanar hyresgästerna att våga bry sig. Detta uppmärksammas 25 november i samband med Orange Day för att belysa våld i nära relationer.

Vad ser bolaget skulle kunna utvecklas i samarbetet med andra förvaltningar och bolag i staden för att nå högre måluppfyllelse i strategin för utvecklingsområden?

Hantering av sekretesslagstiftning och GDPR; behov av att kunna dela information. Via gemensamma lägesbilder kan samverkan effektiviseras ytterligare mellan koncernen och staden.

Koncernstyrelsen ställer frågan om hur uttryckningarna ser ut? Har arbetet med strategin gett effekt? Bolaget svarar att man ser en stor positiv förändring efter trygghetsgruppernas tillträde. Under pandemin såg man en stor ökning av ärenden. I nuläget är det cirka 17-19

uttryckningar per dygn. Det kan gälla till exempel att man hör gräl, eller att det är höga ljud från grannlägenheter. Ungefär var tredje göteborgare uppskattas bo i någon av de 105 000 lägenheter, som är knutna till och kan ringa Störningsjouren.

5. Ekonomi

Hur hanterar och prioriterar bolaget i ett försämrat konjunkturläge med höjda räntor och hög inflation?

Genom en hög generell kostnadsmedvetenhet. Bolaget arbetar för att ha en budget i balans. Det finns en potential att ta in nya kunder med befintlig personal. Fokus på att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare för att minska personalomsättning. (82% av bolagets kostnader avser lönekostnader). Dyrt att felrekrytera och anställa på nytt. Bolaget anser att man idag har en lagom personalomsättning.

6. Övrigt

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

Ingen fråga av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt bedöms föreligga.

7. Sammanfattning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas sammanfattar med att det varit bra dialoger gällande svåra och utmanande frågor. Viktigt att ha en human inställning och att arbeta målmedvetet och långsiktigt utan att utsätta vår personal för otrygghet.

8. Avslutning

Koncernstyrelsens ordförande Aslan Akbas avslutar ägardialogen och tackar alla för deltagande.