Yrkande
2021-02-26

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

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

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan avslås.

Yrkandet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-02-01
Diarienummer 0389/21

Handläggare
Johan Pheiffer
Telefon: 031-368 02 38
E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

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

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB handlingar 2021-01-18 § 8

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

Stadsledningskontorets bedömning

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

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

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

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

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

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

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

Jonas Kinnander	Eva Hessman
Direktör Ärende och utredning	Stadsdirektör

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-01-18

§ 8

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

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

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

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

Handlingar

Beslutsunderlag, dnr 0119/20.

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

Protokollsanteckning

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

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering
2021-01-27

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-01-18

Vid protokollet

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Karin Pleijel

Stadshus AB
2021-01-18

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

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

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

Karin Pleijel

Jonas Attenius

Blerta Hoti

Viktoria Tryggvadottir

Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-01-18
Diarienummer 0119/20

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig
Telefon: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

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

Sammanfattning

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

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

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

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

Bilagor

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

Ärendet

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

Ärendets principiella beskaffenhet

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

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Utifrån kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025[1] har Framtiden beslutat om en strategi för hur koncernen ska arbeta så att målet kan nås.[2] Uppdraget att genomföra strategin är enligt Framtiden omfattande och svårt, att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning. Det är Framtidens bedömning att koncernen har kapacitet att driva ett sådant arbete men också att det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare goda insatser och samtidigt addera mer kraft och innovation. De ekonomiska

[1] KF:s Budget 2020

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

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

Framtidens strategi för utvecklingsområden

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

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

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

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

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

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

• Sophantering utan nedskräpning	• Spjutspetssatsning

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

Motiv till organisationsförändringen

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

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

Organisationsalternativ

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

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

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

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

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

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

Områdesförutsättningar ekonomi, storlek med mera

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

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

Framtidens förslag till koncernstruktur och styrmodell

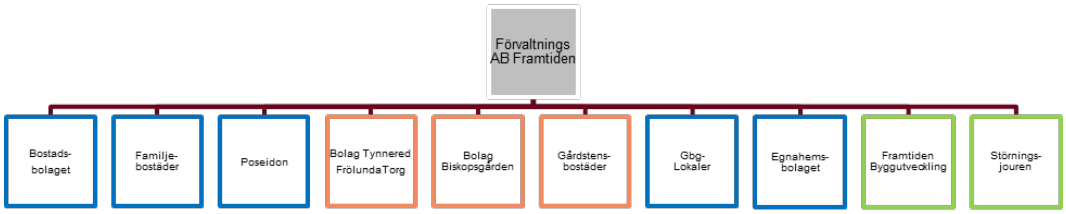
I värderingen av organisationen i utvecklingsområden har ett antal parametrar vägts in. Bedömningen har påverkats av fastighetsbeståndets sammansättning och skick, ekonomiska förutsättningar för ett nytt bolag, områdets geografi och läge i staden, koncernens andel av fastighetsbeståndet i området och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

Framtiden föreslår följande organisering av utvecklingsområden:

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

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

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



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

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

Torgens betydelse för måluppfyllelsen

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

Ekonomi och finansieringsmodell

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

Överlåtelse av fastigheter

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

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

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

Nya bolag – kapitalisering och kostnader

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

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

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

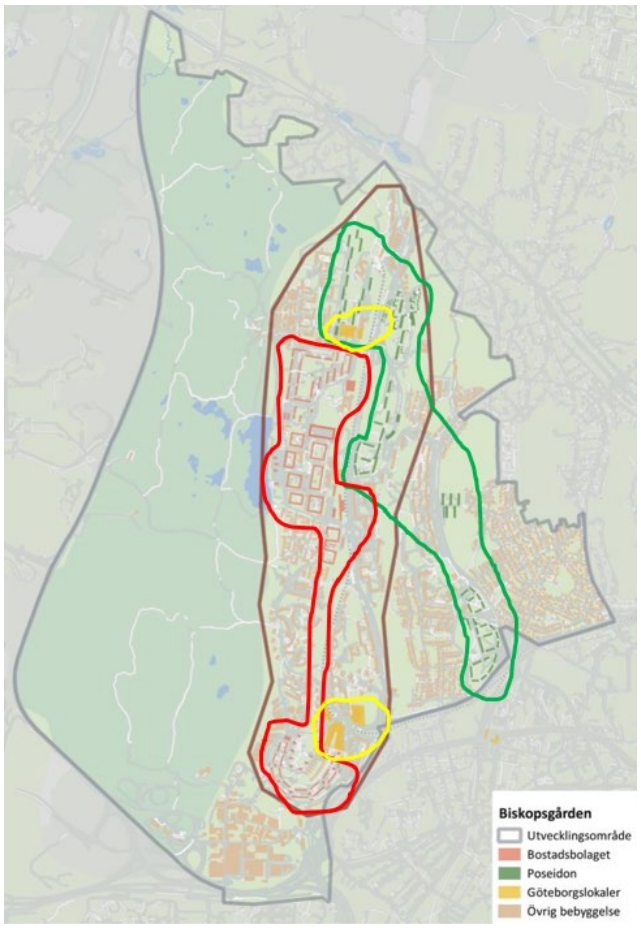
De nya bolagens egna kapital och soliditet utökas i samband med transaktionen av fastigheter. Kapitaliseringen görs genom uppskrivning av fastigheternas bokförda värde till 50 procent av deras marknadsvärde. Detta är möjligt eftersom köpeskillingen är fastställd till skattemässiga restvärden och det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

De nya bolagens uppdrag, ekonomi och styrelsesammansättning

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Påverkan på Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder efter fastighetstransaktionen

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

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

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

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

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

Ekonomisk påverkan på koncernen

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

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

Koncernens årsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS[4], påverkas inte av ovan uppskrivningar, eftersom fastigheterna enligt IFRS redan tas upp till sina marknadsvärden.

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

Underlag från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utgångspunkter för Stadshus överväganden

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

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

Principer för ägarstyrning i Göteborgs Stad

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

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

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

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

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

Inriktning i kommunfullmäktiges Budget

I Budget 2021[6] konstaterar fullmäktige att klyftorna och utanförskapet i vårt samhälle kommer under många år framöver att vara den största utmaningen i Göteborg. Att bryta utanförskapet är inte en fråga för enskilda bostadsbolag eller nämnder utan det är en fråga för hela Göteborgssamhället. Alla stadens verksamheter ska genomsyras av denna utmaning. Kommunstyrelsen ska under kommande år ha ett stärkt fokus på stadens ”utsatta” och ”särskilt utsatta områden” med ambitionen att dessa områden ska vara avförda från polisens lista år 2025. Styrelsen i AB Framtiden beslutade under 2020 om en strategi som möjliggör att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar och tar nu omfattande steg för att bryta segregation och öka jämlikheten samt tryggheten i Göteborg. Framtidens strategi för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden är betydelsefull i det fortsatta arbetet att nå stadens ambition och mål att inte ha några särskilt utsatta områden. Fullmäktige ger därför Framtiden med dess dotterbolag i uppdrag att arbeta aktivt med strategin i syfte att få bort utsatta områden från polisens lista senast 2025.

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

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

Framtidens ägardirektiv

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

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

[6] Kommunfullmäktige 2020-11-05 § 5
[7] Kommunfullmäktige 2019-11-13 § 4

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

Principer för tillsättning av styrelseledamöter

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

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

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

Sammanfattande bedömning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Protokoll (13)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-15

Tid: kl. 08:30 - 14:15
Ajournering: kl. 09:30-09:35, 10:50-11:00, 12:00-13:00
Plats: Teamsmöte

Ledamöter

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

Tjänstgörande suppleanter

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

Suppleanter

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

Arbetstagarrepresentanter

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

Ej Närvarande:

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

Övriga

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

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Kjell Björkqvist

Justerande

Roger Höög

§ 18

Styrning och organisation i utvecklingsområden

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

Beslut

Styrelsen beslutar:

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

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

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

Protokollsanteckning ärende 18 Demokraterna.

Dnr 2020-0253

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Styrelsehandling nr. 18
Datum: 2020-12-15
Diarienummer: 2020–0253

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 031-731 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Styrning och organisation utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

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

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

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

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

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

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

Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

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

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

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

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

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

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

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

Samverkan

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

Expedieras

Stadshus AB

Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon.

Bilagor

1. Förslag till ägardirektiv Biskopsbostäder

2. Förslag till ägardirektiv Frölundabostäder

3. Förslag till bolagsordning Biskopsbostäder

4. Förslag till bolagsordning Frölundabostäder

5. Förteckning över berörda fastigheter att överföra till Biskopsbostäder

6. Förteckning över berörda fastigheter att överföra till Frölundabostäder

7. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Bostadsbolaget 2020-10-01, nr. 8 *Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen*

8. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Familjebostäder 2020-10-21, nr 9. *Bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered*

9. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Poseidon 2020-10-20, nr. 9 *Organisation avseende ”Lokala strategier för utvecklingsområden”*

10. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Poseidon 2020-12-03, nr 13a. *Remissvar – Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden*

11. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Familjebostäder 2020-12-07, nr 9a. *Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden*

12. Protokollsutdrag och styrelsehandling från Bostadsbolaget 2020-12-03, nr 8. *Remiss på förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden*

13. Riskanalys – styrning och organisation utvecklingsområden

Ärendet

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

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

Ärendets principiella beskaffenhet

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

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

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

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

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

Beskrivning av ärendet

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

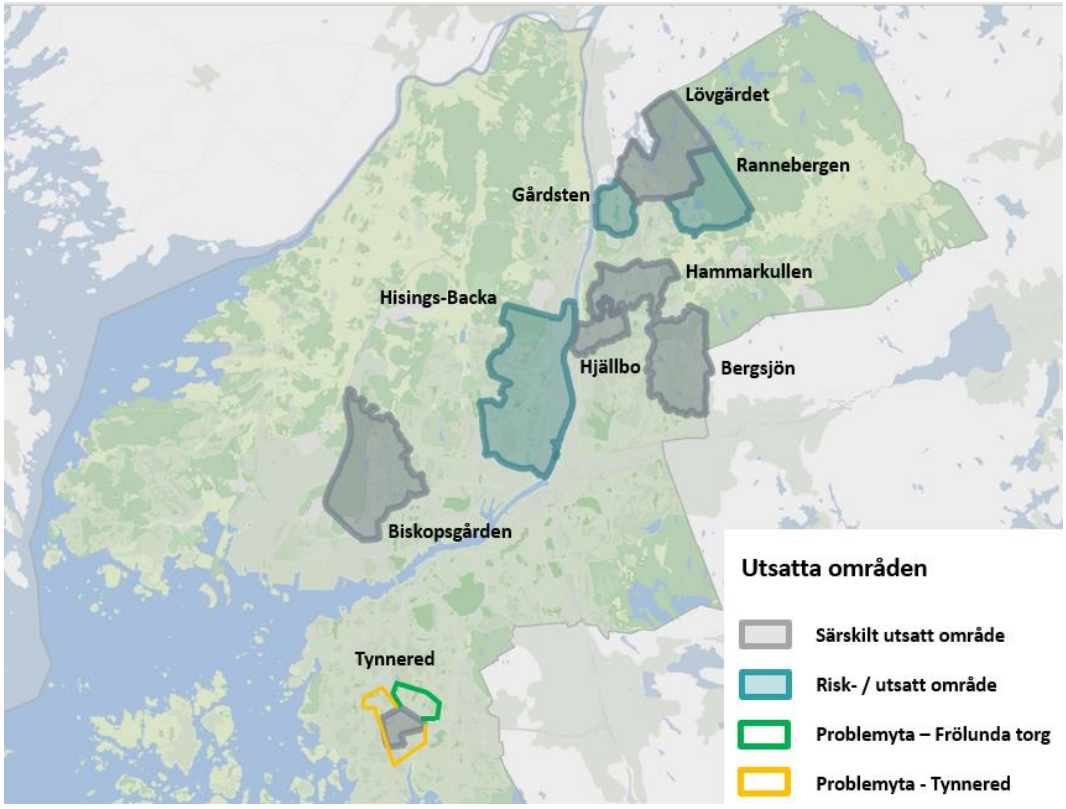
- Att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur.
- Att ge Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive

utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.
- Att förbereda koncernen för en eventuell utökning av antalet dotterbolag.

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

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

Våra utvecklingsområden = särskilt utsatta områden



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

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

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

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

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

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

Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020 - 2030

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

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

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

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

Superförvaltning 2020 - 2025

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

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

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

- Trygghetssäkrade fastigheter

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

Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030

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

Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

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

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

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

Styrning är vår största utmaning

Uppdraget att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 är omfattande och svårt. Att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning. Det är bolagets bedömning att koncernen har kapacitet att driva ett sådant arbete men också att det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare goda insatser och samtidigt addera mer kraft och innovation. De ekonomiska prioriteringar som krävs har koncernen också möjlighet att göra. Mot den bakgrunden har koncernen i samband med beslut om Strategi för utvecklingsområden 2020-3030 identifierat styrning som den största utmaningen i genomförandet av strategin.

Organisation - Strategi för utvecklingsområden

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

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

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

En tredje svårighet är att koncernens stora förvaltande bolag behöver balansera prioriteringar mellan utvecklingsområden och områden i övriga delar av staden. Prioriteringar skulle kunna göras inom ramen för befintlig organisationsstruktur men det är vår bedömning att det alternativet behöver vägas mot alternativet att förändra organisationen.

I samband med beslut om strategi för utvecklingsområden var Framtidens bedömning att bolagsbildning i alla utvecklingsområden inte är aktuellt. Strategin pekar på att en koncernövergripande prioritering behöver göras av om bolag bör bildas i något eller några områden och vilka områden som i så fall har mest behov av en organisationsförändring.

Tidigare organisationsutredningar och förändringar

Frågor som rör Framtidenkoncernens organisation har berörts i några sammanhang de senaste tio åren. I samband med den kommunövergripande bolagsöversynen analyserades den framtida inriktningen för koncernen, vilket senare följdes av en särskild strukturöversyn.

Bolagsöversyn

Som ett resultat av den kommunövergripande bolagsöversynen som genomfördes i Göteborgs Stad under 2011-2014 beslutade kommunfullmäktige 2014-06-05 om *Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Bostäder.* Beslutet innebar tio riktade uppdrag till Framtiden och flera av uppdragen gavs att utföras i samarbete med Stadshus AB. I genomgången av den framtida inriktningen för koncernen fokuserade Stadsledningskontoret huvudsakligen på förutsättningarna för ägarstyrning och samordning inom koncernen. Delar av de iakttagelser och förslag som redovisades i översynen har koppling till föreliggande ärende om styrning och organisation av koncernens utvecklingsområden. Stadsledningskontoret hade i översynen bland annat i uppdrag att värdera möjligheten att minska antalet bolag i staden, göra ägarstyrningen effektivare och föreslå en struktur som fokuserade på de strategiska ägarfrågorna. I det perspektivet övervägdes i översynen alternativ organisering av koncernen och även en eventuell avveckling av Gårdstensbostäder som bolag. Stadsledningskontoret förordade inte någon alternativ organisering av de bostadsförvaltande dotterbolagen i översynen men i samband med beslut i fullmäktige gavs Stadshus i uppdrag att återkomma med en modell över hur dessa skulle kunna bli färre.

Stadsledningskontoret gjorde i översynen också bedömningen att det fanns förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning och fördjupat utvecklingsarbete i berörda stadsdelsområden om de allmännyttiga bostadsbolagen skulle ges ett tydligare geografiskt ansvar. Framtiden fick utifrån det i uppdrag att utreda förutsättningar för en geografisk samordning av bostadsbeståndet, som också genomfördes under kommande år.

I översynen ingick också att belysa huruvida koncernens verksamhet lika väl skulle kunna bedrivas i förvaltningsform som i bolagsform. Stadsledningskontorets bedömning var att Framtidens verksamhet även fortsatt skulle lämpa sig bäst i bolagsform.

Geografisk samordning

Bland de uppdrag som riktades till Framtiden i bolagsöversynen innebar ett av uppdragen att: *”Förvaltnings AB Framtiden i samråd med Stadshus AB ges i uppdrag att utreda för- och nackdelar med en geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd i syfte att åstadkomma effektivare förvaltningsorganisation, skapa förutsättningar för ett fördjupat utvecklingsarbete samt belysa effekterna ur ett hyresgästperspektiv.”*

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2015-02-06 att utreda två alternativa förslag till geografisk samordning.

Alternativ 1 – solitäralternativet, innefattade de fastigheter i koncernen som låg avsides i förhållande till bolagens övriga lägenhetsbestånd och berörde 19 fastigheter och 778 lägenheter. Solitäralternativet bedömdes endast få marginella konsekvenser på bolagens ekonomi och bedömdes inte heller innebära något behov av personalomflyttningar mellan bolagen.

Alternativ 2 – förvaltningsalternativet, innebar att större grupper av fastigheter med upp till ca 400 lägenheter skulle kunna lämnas över till ett systerbolag som hade ett större förvaltningsområde i anslutning. Förvaltningsalternativet omfattade även bostäderna inom solitäralternativet och innebar att 65 fastigheter och att totalt 3 023 lägenheter skulle överföras. Alternativ 2 bedömdes skapa bättre förutsättningar att vinna förvaltningsmässiga fördelar och styrelsen beslutade att uppdra åt VD att vidare utreda och förbereda koncerninterna överlåtelser av fastigheter enligt alternativ 2 för att senare under hösten 2015 återkomma med slutligt förslag till geografisk samordning samt avtalshandlingar. Påföljande höst genomfördes ett koncerngemensamt arbete med representanter från berörda dotterbolag för att förbereda transaktionerna. Totalt kom 58 fastigheter att beröras i den geografiska samordningen enligt nedanstående fördelning:

	Poseidon	**Bostadsbolaget**	**Familjebostäder**	**Totalt**
Antal fastigheter att lämna	14	27	17	58
Värde per 31/12 2015 *(mnkr)*	949	1 029	898	2 876
Bokförda värden 31/12 2015 *(mnkr)*	338	329	371	1 038
Beräknad köpeskilling *(mnkr)*	268	283	340	891
Antal fastigheter att erhålla	22	16	20	58
Värde per 31/12 2015 *(mnkr)*	923	967	986	2 876

Beräknad köpeskilling/nytt bokfört värde *(mnkr)*	288	309	295	891

Den geografiska samordningen innebar inte någon övertalighet och ingen personalövergång mellan bolagen var aktuell då summan av omflyttningarna fördelade sig jämt mellan bolagen.

I samband med samordningen riskerade det att uppkomma en latent stämpelskatt på maximalt cirka 80 mnkr, vilket motsvarades av 4,25 procent på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet, om samtliga fastigheter skulle överlåtas som underprisöverlåtelse. Tanken var att en del fastigheter istället skulle kunna fastighetsregleras, för att på så sätt minska den latenta stämpelskatten med ca 40 mnkr. Detta har dock inte visat sig vara fullt möjligt. Latent stämpelskatt har undvikits med ca 15 mnkr genom reglering.

Strukturöversyn av Framtidenkoncernen

I ovan nämnda bolagsöversyn fick Stadshus AB 2014-06-05 i uppdrag av kommunfullmäktige att återkomma med ”en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag i koncernen skulle kunna bli ytterligare färre”.

Frågan aktiverades i samband med ägardialogen mellan Stadshus och Framtiden 2017-03-20 och i den handlingsplan som upprättades efter ägardialogen fick styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att återkomma med både en skriftlig och muntlig rapportering av uppdraget som bland annat skulle innehålla styrelsens värdering av vilken koncernstruktur som är mest ändamålsenlig för att kunna svara upp mot ägarens uppdrag.

Styrelsen för Framtiden utsåg en politisk arbetsgrupp som fick i uppgift att leda översynen i nära samverkan med bolagsledningen. Tre olika alternativ för koncernstruktur analyserades, bland annat med utgångspunkt i följsamheten till gällande ägardirektiv för Framtidenkoncernen där perspektiv som effektiv ägarstyrning, samordning och effektivisering varit viktiga utgångspunkter.

Utredningens tre alternativ var *Befintlig struktur/Nuläge* (Alternativ 0), *Fusion av samtliga bolag till ett gemensamt* (Alternativ 2a) samt *Tre förvaltande regionala bolag och ett byggbolag* (Alternativ 3). I utvärderingen av vilket av alternativen som bedömdes skapa bäst förutsättningar för en optimal förvaltningsorganisation värderades följande perspektiv:

- Synergier i syfte att optimera verksamheten
- Hyresgästperspektivet
- Distriktstorlek
- Lokala och centrala funktioner
- Organisering av samverkan på lokal nivå med stadens förvaltningar och bolag
- Utvecklingsområden
- En effektiv politisk styrning

Avseende perspektivet utvecklingsområden gjordes i utredningen följande bedömning. I värderingen av alternativ 0 (befintlig struktur) bedömde man att det fanns stora svårigheter att samordna insatser i utvecklingsområdena vilket försvårade möjligheterna

för koncernsamordning tillsammans med övriga aktörer i staden. Utredningen visade också att samverkan med stadsdelsförvaltningarna försvårades i det fall flera av bolagen var representerade i en stadsdel och att kunskapsspridningen från Gårdstensbostäder varit begränsad. I värderingen av alternativ 2a (samtliga bolag fusioneras upp i moderbolaget med en särskild division för utvecklingsområden) bedömde man att det skulle förbättra förutsättningarna att samordna insatser i utvecklingsområden. Man gjorde också bedömningen att det skulle öka förutsättningarna för samordning med staden och för att ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostäder. I värderingen av alternativ 3 (dotterbolag utvecklas till tre regionala bolag och ett byggbolag) gjorde man bedömningen att det lokalt skulle kunna ge vissa förenklade samverkansmöjligheter men att det inte bedömdes förbättra förutsättningarna som helhet. Möjligheten att öka kunskapsspridningen från Gårdsten bedömdes oförändrade.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2018-05-15 att godkänna arbetsgruppens förslag till sammanfattning och överlämna den till Stadshus AB tillsammans med rapporten ”Strukturöversyn av Framtiden-koncernen 2018-05-02” utan att ta ställning för något av de alternativ som utreddes.

Styrelsen för Stadshus AB beslutade 2019-01-21 i ärendet. I svaret till kommunfullmäktige tog Stadshus utgångspunkt i Framtidens utredning om att en fusion av de bostadsförvaltande bolagen skulle svara upp mot uppdraget från fullmäktige om att ta fram en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag skulle kunna minska. Stadshus pekade i sitt svar på att en genomgripande förändring av Framtidenkoncernens koncernstruktur skulle förutsätta ett brett politiskt stöd i kommunfullmäktige. Stadshus konstaterade också att Framtiden genomfört uppdraget grundligt och väl och att det bedömdes skapa en god grund för att kunna användas i den fortsatta politiska dialogen. Stadshus styrelse överlämnade ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utan ytterligare egna synpunkter.

HjällboBostaden

HjällboBostaden bildades 1999 som ett renodlat utvecklingsbolag genom överföring av fastigheter från bolag i Framtidenkoncernen. Det långsiktiga målet var att alla Hjällbobor skulle leva ett bra liv, kunna försörja sig själva, känna trygghet och ha inflytande över sin egen vardag.

2011-05-17 beslutade Framtidens styrelse att överlåta HjällboBostaden till Poseidon efter elva år som utvecklingsbolag. Som främsta skäl till överlåtelsen angavs bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Utvecklingen av HjällboBostaden krävde fortsatt koncernbidrag för att de långsiktiga målen skulle nås. Detta, tillsammans med högre krav på affärsmässighet som ny lagstiftning innebar, föranledde att bolagets organisatoriska ställning i koncernen utreddes. Framtiden gjorde vid tillfället bedömningen att det var näst intill omöjligt att stödja ett dotterbolag ekonomiskt på det sätt som hitintills skett med HjällboBostaden. Andra argument för att överlåta bolaget till Poseidon var att minska sårbarheten i organisationen och att ge bolaget tillgång till ökad kompetens inom ett antal områden.

Således valde koncernen olika strategier för HjällboBostaden och Gårdstensbostäder som båda bildades under slutet av 1990-talet som egna utvecklingsbolag. Den positiva utveckling som skedde i Gårdsten uppnåddes inte på samma sätt i Hjällbo. I den

utredning som Framtiden genomförde inför överlåtelsen av HjällboBostaden till Poseidon[1] konstaterades att bolaget fortfarande var ett mer renodlat utvecklingsbolag i koncernen i jämförelse med Gårdstensbostäder. Vidare att bolaget var beroende av koncernbidrag från övriga bostadsföretag i koncernen, vilket Gårdstenbostäder inte var. Det gjordes också en jämförelse av resultaten i hyresgästenkäten. HjällboBostaden hade avseende Nöjd Boende Index och inflytande då ett betyg på 59 respektive 57. Jämförbara betyg hos Gårdstensbostäder var vid den tiden 65 respektive 69. Sammanfattningsvis konstaterades i utredningen inte några väsentliga faktorer eller hinder för överlåtelsen.

Styrmodell strategi för utvecklingsområden

Arbetet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kommer att styras och genomföras med flera verktyg, där förslag till en ny framtida organisering av de bostadsförvaltande bolagen är ett. Tabellen nedan sammanfattar styrmodellen.

	Koncern	**Dotterbolag**
STYRANDE DOKUMENT	• Strategi för utvecklingsområden • Strategi för investeringar i nyproduktion • Lokala strategier (beslut)	• Lokala strategier (förslag)
LEDNING	• Genomförande koncernövergripande insatser	• Genomförande lokala strategier
SAMVERKAN	• Koncerngemensamma råd/grupper	
UPPFÖLJNING	• Fastställer styrkort/uppföljningsmodell	• Rapporteringsansvar
RESURSSÄTTNING	• Kassaflödesmål	• Bolagsintern prioritering

Som stöd för genomförande av strategin, framförallt insatserna inom superförvaltning, har ett nytt koncerngemensamt råd (”superrådet”) bildats. Rådet leds och sammankallas av moderbolaget med representation från samtliga utvecklingsområden. Syftet med rådet är att utveckla, samverka och identifiera problem i genomförandet av strategin för bästa möjliga framdrift. Rådet bereder beslutsunderlag till koncernledning i frågor som kräver koncerngemensamma beslut under styrelsenivå.

En särskild utvecklingsgrupp kommer att skapas på moderbolaget med uppdraget att genomföra, driva och samordna moderbolagets insatser i genomförandet av strategin och hantera ändamålsenliga externa kontakter för genomförandet. Utvecklingsgruppen rapporterar till Stabschef.

Mot bakgrund av att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin kommer en styrgrupp tillsättas på moderbolaget. Styrgruppen kommer utgöras

[1] *Utredning avseende överlåtelse av AB Hjällbobostaden till Bostads AB Poseidon*, Åkesson Managementkonsult AB, 2011.

av VD, ekonomichef och stabschef och ha regelbundna avstämningar med företrädare för respektive utvecklingsområde. Styrgruppen kommer fokusera på utvärdering av genomförda insatser och uppnådda resultat samt framtagande av eventuella åtgärdsplaner och prioriteringar framåt. Innehåll och dokumentation från mötena kommer bland annat utgöra underlag för återrapportering till styrelse.

Utöver ovan tillsätts även en uppföljningsgrupp vars uppgift blir att följa upp nyckeltal, säkerställa koordinerad info till dotterbolag, identifiera avvikelser och rekommendera åtgärder. Uppföljningsgruppen tar fram underlag till och rapporterar till styrgruppen.

Strukturen bedöms ändamålsenlig för den första fasen av genomförandet av strategin för utvecklingsområden. Förändringar görs löpande vid behov för att bibehålla en ändamålsenlig styrning.

Organisatoriska förutsättningar

En bedömning av de organisatoriska förutsättningarna har gjorts, bland annat med utgångspunkt från de slutsatser som kan dras från Gårdstensbostäders arbete.

Slutsatser från Gårdstensbostäders arbete

I kommunfullmäktiges budget för 2020 fick Framtiden i uppdrag ”att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden”. Bolaget har utifrån uppdraget beaktat både egna erfarenheter från arbetet i Gårdsten och tagit del av slutsatser från aktuell forskning om Gårdstensbostäders arbete[2]. Slutsatserna från Gårdstensbostäder ger:

- En stark fastighetsägare har varit en framgångsfaktor. Flera fastighetsägare hade sannolikt gjort det svårare att nå bra resultat på samma tid.
- Gårdstensbostäder har skapat en stark legitimitet som lokal samhällsbyggare. Genom att ha legitimitet har man också kunnat utöva kontroll.
- Företagskulturen Gårdsten har varit en framgångsfaktor. Det har funnits en uthållighet över tid och ett engagemang som genomsyrar hela organisationen.
- Eftersom ingen aktör håller i alla nycklar gäller det att få alla goda krafter att dra åt samma håll. I praktiken fungerar det bäst om någon tar på sig ledartröjan och driver på, någon som uppfattas som trovärdig och som är stark nog att sätta makt bakom orden.
- Samordning är svårt. Gårdstensbostäder har tagit kommando över samverkansprojekten istället för att arbeta i plattare nätverksformer.
- Gårdstensbostäder har varit skickliga i att kombinera affärs- och samhällsnytta.

Gårdstensbostäders företagskultur som framgångsfaktor

Gårdstensbostäder har sedan starten arbetat med den egna företagskulturen. Bolaget pekar självt på betydelsen av att man fick starta processen med en personalstyrka som delade vision och värdegrund och man har haft ett aktivt pågående arbete med utveckling av teamet. De menar att man har byggt en stark konstellation som kunnat arbeta åt samma håll och även ha en uthållighet när det är tufft – man litar på varandra och blir modiga

[2] Hans Lind, Professor i fastighetsekonomi Stockholms utvärderingar av Gårdsten 2008, 2014 och 2020; *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage*, Peter Esasisson, Timbro förlag 2019 och samtal med Tapio Salonen, professor i socialt arbete på Malmö Universitet oktober 2020.

tillsammans. Gårdstensbostäder har haft låg personalomsättning och flera av de anställda har även personlig förankring i området. Alla anställda har ett relationsbyggande ansvar och man pekar på att engagemanget både måste synas och märkas i det praktiska. Det gemensamma förhållningsättet i Gårdstensbostäder har i mångt och mycket handlat om att man sett sig som byggare och utvecklare av lokalsamhället snarare än som en traditionell fastighetsförvaltare. Bedömningen är att företagskulturen och den personella stabiliteten i bolaget troligtvis har spelat roll för både långsiktighet och uthållighet men även det tillitsskapande arbetet i relation till de boende i området.

Dotterbolagens bedömningar

De bostadsförvaltande dotterbolagen har i enlighet med uppdrag från koncernstyrelsen inkommit till moderbolaget med bedömningar av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har styrelsebehandlat sina bedömningar i respektive styrelse under oktober 2020. Bolagens bedömningar varierar mellan de olika utvecklingsområdena och mellan bolagen. Risker med dagens organisation i de utvecklingsområden där koncernen har flera dotterbolag idag och möjligheter med en annan organisering lyfts fram av Poseidon och Familjebostäder, medan Bostadsbolaget ser fördelar med dagens organisation och enbart risker med ytterligare bolagsbildningar. Tabellen nedan sammanfattar bolagens bedömningar för respektive område.

Område	Bedömning av organisation
Biskops-gården	• Poseidon ser en risk med att flera av koncernens bolag är aktörer i området, och bedömer att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att målet ska nås. Poseidon bedömer det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet. • Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar). Bolaget bedömer att ytterligare bolagsbildningar ger nackdelar och risker såsom skattemässiga inlåsningseffekter, onödiga administrativa kostnader och tidsförskjutningar för genomförande av insatser inom superförvaltning.
Hjällbo	• Poseidon bedömer sig utifrån redan genomförda organisatoriska förändringar ha förutsättningar för att nå strategins mål i Hjällbo. Pekar på samordningsvinster tillsammans med Lövgärdet.
Lövgärdet	• Poseidon bedömer sig utifrån redan genomförda organisatoriska förändringar ha förutsättningar för att nå strategins mål i Lövgärdet. Pekar på samordningsvinster tillsammans med Hjällbo samt sedan tidigare etablerat samarbete med Victoria Park.
Frölunda Torg/ Tynnered	• Poseidon pekar på risker med att flera av koncernens bolag är aktörer i området. Poseidon bedömer det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet. • Familjebostäders bedömning är att en samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Bolaget ser att olika former för detta samarbete kan övervägas. • Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar) och ser enbart risker med ytterligare bolagsbildningar.
Bergsjön	• Familjebostäder pekar på den ledande roll som bolaget som ensam representant för allmännyttan redan har i området och att man är engagerad i flera samarbeten med externa aktörer. Bedömningen är att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, är lämplig organisering för att genomföra strategin.
Hammar-kullen	• Bostadsbolaget pekar på fördelen av att vara ensam ägare i området. Bostadsbolaget bedömer att det finns stora fördelar med att jobba vidare i befintlig organisation (med resursförstärkningar) och ser enbart risker med ytterligare bolagsbildningar.

Områdesförutsättningar ekonomi, storlek med mera

Nedanstående tabell innehåller fakta och nyckeltal per område som också beaktas i bedömningen av lämplig organisation för områdena. Som framgår av tabellen finns betydande skillnader mellan koncernens utvecklingsområden. Det gäller exempelvis storlek mätt i antal lägenheter och ekonomiska förutsättningar i värde och kassaflöde.

Två av utvecklingsområdena skiljer ut sig som betydligt större och med bättre ekonomiska förutsättningar, nämligen Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg med vardera närmare 6 000 lägenheter. Lövgärdet skiljer ut som det minsta området och Hammarkullen skiljer ut sig som det område som har svagast ekonomiska förutsättningar i form av mycket lågt kassaflöde.

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

Förslag till organisation utvecklingsområden

Bedömning befintlig organisation

Föregående avsnitt har beskrivit bolagets styrmodell för genomförande och styrning av strategin för utvecklingsområden, slutsatser och framgångsfaktorer från Gårdstensbostäders arbete samt de bedömningar som dotterbolagen inkommit med avseende organisation och hur de faktiska förutsättningarna ser ut för de olika utvecklingsområdena.

Bolagets sammanvägda bedömning av förutsättningarna för att nå målet med befintlig organisation har också beaktat följande:

- Nuläge i området
- Polisens prioritering och bedömning
- Stadens prioritering
- Organisatoriska förutsättningar för styrning och prioritering

Tabellen nedan illustrerar bolagets samlade bedömning utifrån ovan punkter.

	FÖRUTSÄTTNINGAR MED BEFINTLIG ORGANISATION	
BERGSJÖN		Familjebostäder har under lång tid haft en ledande roll i Bergsjön och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Familjebostäder i befintlig struktur också behöver prioritera att tydligt höja nivån på sina insatser i Tynnered bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har förutsättningar att fokusera så mycket på Bergsjön som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Bergsjön och Tynnered ska Familjebostäder även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
BISKOPSGÅRDEN		De organisatoriska förutsättningarna för styrning och prioritering bedöms inte optimala med tre förvaltande bolag (inkl. GbgLokaler) där bolagen också har flera andra särskilt utsatta områden att prioritera. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Biskopsgården kommande år. Biskopsgården är också ett prioriterat område i stadens budget. De externa förutsättningarna för måluppfyllelse är därmed förhållandevis goda i Biskopsgården. Helhetsbedömningen är dock att koncernens egen organisation idag utgör ett hinder för styrning och operativ ledning av insatserna i Biskopsgården. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
HAMMARKULLEN		Bostadsbolaget har under lång tid haft en ledande roll i Hammarkullen och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Bostadsbolaget i befintlig struktur också behöver prioritera Tynnered och Biskopsgården bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har

		förutsättningar att fokusera så mycket på Hammarkullen som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Hammarkullen, Tynnered och Biskopsgården ska Bostadsbolaget även arbeta för att Rannebergen inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
HJÄLLBO		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Hjällbo och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer dock läget i området som att mycket arbete kvarstår. Eftersom Poseidon i befintlig struktur också behöver prioritera Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har förutsättningar att fokusera så mycket på Hjällbo som utmaningen kräver. Poseidon ser dock samordningsvinster med det arbete bolaget bedriver i Lövgärdet. Utöver satsningarna i Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg ska Poseidon även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.
LÖVGÄRDET		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Lövgärdet och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade, inte minst med Victoria Park, och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Polisen bedömer också läget i området som att förutsättningarna att komma bort från listan som särskilt utsatt område är förhållandevis goda. Områdets närhet till Gårdsten bidrar positivt och Poseidon ser samordningsvinster med det arbete som bolaget bedriver i Hjällbo. Eftersom Poseidon i befintlig struktur också behöver prioritera Hjällbo, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas risk att bolaget inte i tillräcklig omfattning har möjlighet att fokusera på Lövgärdet. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som medel med nuvarande bolagsstruktur.
TYNNERED /FRÖLUNDA TORG		Polisen bedömer läget i området som att mycket arbete kvarstår. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Tynnered/Frölunda Torg kommande år. Frölunda Torg som idag benämns som problemyta bidrar negativt till områdets status i nuläget. De organisatoriska förutsättningarna för styrning och prioritering bedöms låga med tre bostadsförvaltande bolag i området där bolagen också har flera särskilt utsatta områden att prioritera. Tynnered är det område som senast tillkom på polisens lista och koncernens bolag har inte haft någon utökad satsning i området såsom plusförvaltning och trygghetsvärdar sedan tidigare. Helhetsbedömningen är att koncernens egen organisation idag utgör ett hinder för styrning och operativ ledning av insatserna i Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed som låga med nuvarande bolagsstruktur.

Motiv till organisationsförändring

Bolagets bedömning är att en organisationsförändring bör genomföras för att förstärka styrmodellen för utvecklingsområdena och förbättra förutsättningarna till måluppfyllelse av strategi för utvecklingsområden.

De två huvudsakliga motiven för organisationsförändringen är för det första att det bedöms väsentligt försvåra genomförandet när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka och för det andra att det bedöms väsentligt öka risken för bristande måluppfyllelse att samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden.

Motiv till organisationsförändring		Kommentar
1.	Genomförandet försvåras väsentligt när flera av koncernens bostadsförvaltande bolag ska samverka.	• Det krävs en stark aktör från allmännyttan som leder arbetet i ett utvecklingsområde. • Samverkan mellan koncernens bolag är inte enkelt då bolagen har olika kulturer/arbetssätt. • När koncernen inte är en aktör försvåras samarbete med externa aktörer.
2.	Risken för att vi misslyckas med målet ökar väsentligt när ett bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden.	• Det är svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt. • Risk för en splittrad organisation som inte lyckas i något utvecklingsområde.

Organisationsalternativ

Bolaget har gjort en analys av möjliga alternativ för organisering av koncernens utvecklingsområden och identifierat fyra sådana. För det första A) att genomföra strategin inom ramen för befintlig bolagsstruktur med tydligt ansvar och uppföljning, för det andra B) att geografiskt samordna fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att varje bolag endast äger fastigheter i ett utvecklingsområde vardera, för det tredje C) att skapa en operativ struktur i två områden med tydligare ansvar för styrning, rapportering och uppföljning än i A alternativt D) att bilda nya bolag i två utvecklingsområden.

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

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

Då koncernen har identifierat styrning som den största utmaningen har alternativ D sammantaget bedömts vara det som bäst främjar en fortsatt effektiv styrning av utvecklingsområdena. I alternativ D förändras bolagsstrukturen i koncernen genom att två nya dotterbolag bildas med ansvar för Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms i alternativ D vara höga, vilket är det bästa utfallet av de fyra organisationsalternativen.

Det alternativ som bedöms mest lämpligt om alternativ D inte skulle väljas är alternativ A. Alternativ C bedöms som olämpligt då förutsättningen för måluppfyllelse är mycket låg samtidigt som förändringsarbetet är omfattande. Både alternativ A och B bedömds ge låga förutsättningar för måluppfyllelse. Alternativ B med en geografisk samordning skulle endast uppfylla ett av motiven för en organisationsförändring. Ansvaret för områdesutvecklingen i Biskopsgården samt Tynnered/Frölunda Torg skulle tydliggöras om samtliga fastigheter i områdena flyttades till något av befintliga dotterbolag. Men en sådan förändring påverkar inte att befintliga bolag då behöver bedriva ett omfattande förändringsarbete i flera utvecklingsområden samtidigt. Alternativ B bedöms därmed inte ge sådana positiva effekter att det uppväger det arbete som skulle krävas för att genomföra en sådan geografisk samordning. De erfarenheter som koncernen har av tidigare geografisk samordning är att en sådan samordning bör motiveras av tydliga fördelar om den ska genomföras. Bolaget bedömer inte att fördelarna i detta fall är

tillräckligt stora jämfört med alternativ A. Eftersom alternativ A inte innebär några strukturella förändringar eller några större kostnader är alternativ A tydligt att föredra framför alternativ B.

Alternativ D ger en tydlig ansvarsfördelning mellan koncernens bolag. Moderbolaget kan fokusera på ägarstyrning och dotterbolagen kan i huvudsak fokusera på att operativt leda ett utvecklingsområde var. Inget utvecklingsområde har heller flera bostadsförvaltande bolag på plats, utan varje område har en tydlig ansvarstagande aktör från koncernen.

I alternativ D blir det lokala mandatet i samtliga utvecklingsområden därmed tydligt och starkt, på motsvarande sätt som i Gårdstensbostäder.

I alternativ A uppnås inte samma lokala förankring och ledningsnärvaro som i alternativ D. Alternativ A bedöms i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg också kräva betydligt mer samverkan än idag mellan berörda dotterbolag.

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

För att alternativ A ska ha förutsättningar att leda till måluppfyllelse bedöms krävas betydligt utökad styrning och resurser på moderbolag och i koncernledning. Koncernens erfarenhet är att samverkan mellan dotterbolag förutsätter ledning från moderbolaget för att fungera effektivt och ändamålsenligt. Moderbolaget bedöms i alternativ A behöva ta en tydligare sådan roll som innebär ett mer operativt ledningsansvar utöver den mer formella ägarstyrningen. Moderbolaget behöver i alternativ A tillsammans med berörda dotterbolag säkerställa samsyn kring hur arbetet ska bedrivas för att utveckla området, hur verksamheten ska utvecklas parallellt i de olika bolagen så att koncernens bolag drar åt samma håll i de dagliga operativa frågorna, hur samverkan med externa parter ska samordnas så att Framtidenkoncernen uppfattas som en lokal part istället för flera, med mera. Även med en aktiv involvering från moderbolaget och koncernledning kan dock inte behovet av stark lokal förankring ersättas av utökad central styrning, vilket innebär att alternativ A skiljer sig väsentligt från modellen som används i Gårdsten.

Förslag till organisation utvecklingsområden

Med utgångspunkt från Gårdstensmodellen och strategi för utvecklingsområden 2020-2030 har för varje utvecklingsområde övervägts om bolagsbildning i det området ökar förutsättningarna att flytta området bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2025.

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

Ägarens inriktning

Föreliggande förslag till organisering av koncernens utvecklingsområden har beaktat utgångspunkter och gjorda iakttagelser i tidigare bolagsöversyner. Detta gäller exempelvis de överväganden som tidigare gjorts kring möjligheten att minska antalet förvaltande dotterbolag liksom att avveckla Gårdstensbostäder som bolag, samt att effektivisera ägarstyrningen i Framtidenkoncernen. De bedömningar som hittills gjorts har inte lett till någon minskning av antalet dotterbolag i koncernen och inte heller till en avveckling av Gårdstensbostäder. Tvärtom har Gårdstensmodellens processer, som bland annat innebär ett eget lokalt bolag i området, lyfts fram av kommunfullmäktige som en modell att implementera i fler utvecklingsområden. Koncernen kan också konstatera att Gårdstensbostäder är det enda bolag i koncernen som hittills har lyckats med att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden.

Hänsyn har också tagits till kommunfullmäktiges inriktning i budget för 2021 om att staden ska ha en effektiv och resultatinriktad organisation och att staden ska vara effektiv med sin personal och inte ha mer personal i administrativ tjänst än vad verksamheten behöver. Detta gäller även för bolagskoncernen i staden, som ständigt ska utvärdera sin verksamhet för att förbättra och utveckla sig mot framtidens utmaningar. I kommunfullmäktiges budget för 2020 fick samtliga nämnder och styrelser också i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden fram till 2022.

Föreliggande förslag syftar till att skapa en ändamålsenlig bostadskoncern som kan möta de stora utmaningar som finns i stadens särskilt utsatta områden. Bedömningen är därför att förslaget förbättrar koncernens möjlighet att uppfylla kommunfullmäktiges inriktning om en effektiv och resultatinriktad organisation. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden innebär en utökad lokal närvaro, vilket leder till en utökad personalvolym i stadens särskilt utsatta områden. Den totala personalvolymen bedöms långsiktigt inte påverkas av förslaget att bilda nya bolag. Nya bolag medför behov av vissa lednings- och administrationsfunktioner. En sådan utökning bedöms som marginell i förhållande till koncernens storlek och bedöms uppvägas av effektiviseringar som uppnås genom att flera bolag inte ska bedriva verksamhet med samma funktioner i samma områden.

Kommunfullmäktige pekar också på att verksamhet ska drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det

kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning. Sedan 2019 har Stadshus AB uppdraget att genomföra förberedelser för att avyttra hela eller delar av bolag. Detta uppdrag kvarstår i budgeten för 2021, i syfte att få en mer renodlad verksamhet i linje med kommunens ansvarsområden.

Med hänsyn tagen till Framtidenkoncernens kraftsamling kring utvecklingsområden och fullmäktiges styrning mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden, har dock Stadshus bedömt att det i nuläget inte är lämpligt att inleda en försäljningsutredning. Stadshus har därför beslutat att inte starta delprojekt för Framtidenkoncernen avseende hanteringen av fullmäktiges uppdrag från 2019 om att förbereda för försäljning av tillgångar. Stadshus har ännu inte tagit ställning till hur uppdraget i budgeten för 2021 ska hanteras.

Mot denna bakgrund bedöms kommunfullmäktiges inriktning inte innebära någon ambition om ett minskat verksamhetsområde för Framtidenkoncernen. Föreliggande förslag innebär dock inte heller att koncernens verksamhetsområde utökas.

Förslagets innebörd och förutsättningar

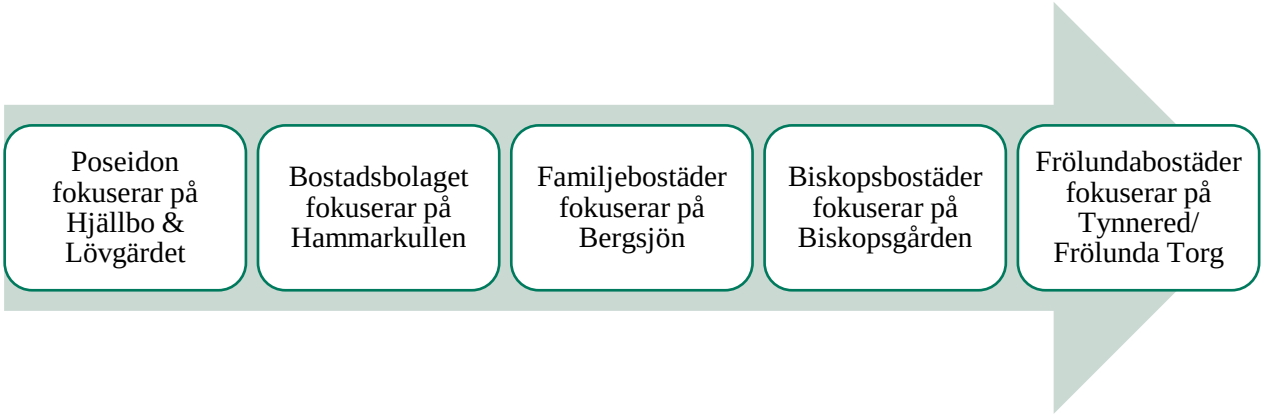
Att bilda nya bolag i två av koncernens utvecklingsområden enligt nedanstående förslag innebär samma omfång på koncernens totala verksamhet och samma fördelning som idag mellan verksamhet som bedrivs i förvaltnings- respektive bolagsform. Den övergripande politiska styrningen bibehålls genom Framtidens styrelse. Föreslagen bolagsbildning är motiverad då den bedöms förstärka möjligheten för staden att kunna fokusera på välfärd och utveckling i stadens särskilt utsatta områden utan att öka stadens risktagande.

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

Utifrån ovanstående bedömningar och i syfte att optimera förutsättningarna för måluppfyllelse av strategi för utvecklingsområden föreslås Framtidenkoncernens utvecklingsområden organiseras enligt följande:

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

Förslaget innebär att varje bolag får tydliga ansvarsområden och att varje särskilt utsatt område har ett tydligt ägande bolag, enligt följande:



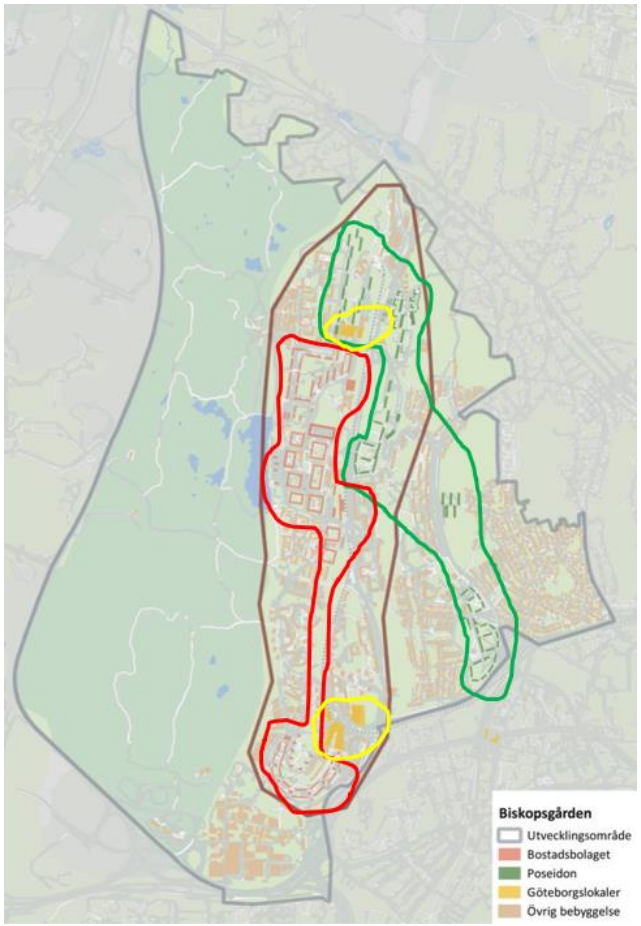
Tabellen nedan illustrerar bolagets sammanvägda bedömning av förutsättningarna för att nå målet med befintlig organisation respektive med föreslagen organisation.
Förutsättningarna för nå målet är bedömda utifrån:

- Nuläge i området
- Polisens prioritering och bedömning
- Stadens prioritering
- Organisatoriska förutsättningar för styrning och prioritering

	FÖRUTSÄTTNINGAR MED FÖRESLAGEN ORGANISATION	
BERGSJÖN		Familjebostäder har under lång tid haft en ledande roll i Bergsjön och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Familjebostäder i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera att tydligt höja nivån på sina insatser i Tynnered bedöms det finnas bättre möjligheter för bolaget att i tillräcklig omfattning fokusera så mycket på Bergsjön som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Bergsjön ska Familjebostäder även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Bergsjön som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
BISKOPSGÅRDEN		Polisen bedömer sig ha möjlighet att prioritera Biskopsgården kommande år. Biskopsgården är också ett prioriterat område i stadens budget. De externa förutsättningarna för måluppfyllelse är därmed förhållandevis goda i Biskopsgården. Med föreslaget nytt bolag i Biskopsgården undanröjs därmed det tydligaste hindret för måluppfyllelse i Biskopsgården. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till höga med föreslagen bolagsstruktur.

HAMMARKULLEN		Bostadsbolaget har under lång tid haft en ledande roll i Hammarkullen och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Bostadsbolaget i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Tynnered och Biskopsgården bedöms det finnas bättre förutsättningar att bolaget i tillräcklig omfattning kan fokusera så mycket på Hammarkullen som utmaningen kräver. Utöver satsningarna i Hammarkullen ska Bostadsbolaget även arbeta för att Rannebergen inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Hammarkullen som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
HJÄLLBO		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Hjällbo och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Eftersom Poseidon i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas förutsättningar att bolaget i tillräcklig omfattning kan fokusera så mycket på Hjällbo och Lövgärdet som utmaningen kräver. Poseidon ser också samordningsvinster med det arbete bolaget bedriver i Lövgärdet. Utöver satsningarna i Hjällbo och Lövgärdet ska Poseidon även arbeta för att Hisings Backa inte utvecklas åt fel håll och tillförs som särskilt utsatt område på polisens lista. Polisen bedömer också läget i Hjällbo som att mycket arbete kvarstår. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till medel med föreslagen bolagsstruktur.
LÖVGÄRDET		Poseidon har under lång tid haft en ledande roll i Lövgärdet och är en tydlig och stark lokal aktör i området. Samverkan med andra aktörer är upparbetade, inte minst med Victoria Park, och de organisatoriska förutsättningarna för styrning bedöms som goda. Områdets närhet till Gårdsten bidrar positivt och Poseidon ser samordningsvinster med det arbete som bolaget bedriver i Hjällbo. Eftersom Poseidon i föreslagen struktur inte längre behöver prioritera Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg bedöms det finnas möjlighet för bolaget att i tillräcklig omfattning fokusera på Lövgärdet. Polisen bedömer också läget i Lövgärdet som att förutsättningarna att komma bort från listan som särskilt utsatt område är förhållandevis goda. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från medel till höga med föreslagen bolagsstruktur.
TYNNERED /FRÖLUNDA TORG		Polisen bedömer läget i området som att mycket arbete kvarstår. Polisen bedömer sig dock ha möjlighet att prioritera Tynnered/Frölunda Torg kommande år. Frölunda Torg som idag benämns som problemyta bidrar negativt till områdets status i nuläget. Helhetsbedömningen är att föreslagen organisation tar bort det största hindret för måluppfyllelse i Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna för måluppfyllelse bedöms därmed förbättras från låga till höga med föreslagen bolagsstruktur.

Biskopsgården



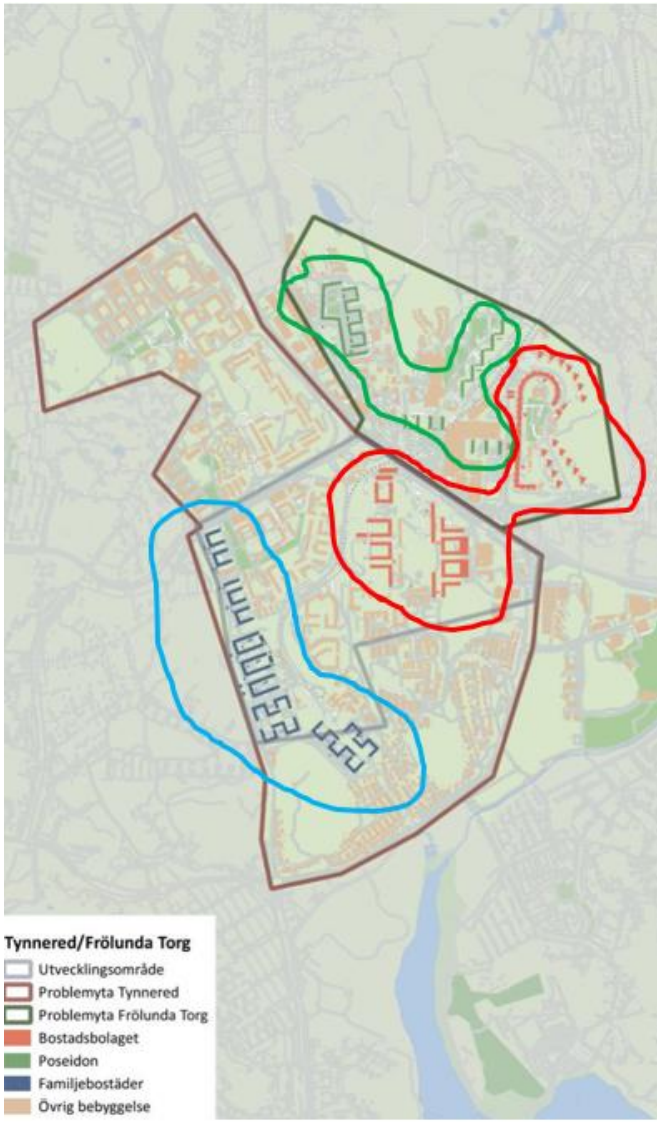
Grön yta	Poseidons bestånd
Röd yta	Bostadsbolagets bestånd
Gul yta	GöteborgsLokalers bestånd

Primärområde	701, 702, 703, 708, 709
Antal lgh	5 819
Marknadsvärde	4,9 mdkr
Kassaflöde efter underhåll före ibb/finans	115 mnkr

Biskopsgården är med sina 30 000 invånare det största av Göteborgs sex särskilt utsatta områden. Det är ett område med stor variation av boendeformer och fastighetsägare. För att lyckas med förflyttningen att inte vara ett särskilt utsatt område till 2025 är samverkan, framför allt mellan fastighetsägare, men också med staden, civilsamhället, föreningar, skola, polis och, kanske viktigast av allt, med de boende av stor vikt. Trots variationen i boendeformer är dominansen av hyresrätter med 72 procent ändå betydande. Framtidenkoncernen äger 67 procent av hyresrätterna samt områdets samtliga tre torg. Detta ger stora förutsättningar att skapa samverkan med såväl branschkollegor som stadens verksamheter och fackförvaltningar.

Biskopsgården bedöms storleksmässigt och ekonomiskt kunna bli en effektiv och ändamålsenlig organisation som är väl lämpad för att leverera på uppdraget i strategin för utvecklingsområden. Biskopsgården bedöms utifrån det lämpligt att bilda ett nytt bostadsförvaltande bolag för.

Tynnered/Frölunda Torg



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

Primärområde	518, 520, 522, 513*, 517
Antal lgh	5 785
Marknadsvärde	7,5 mdkr
Kassaflöde efter underhåll före ibb/finans	201 mnkr

** exkl. Poseidons fastigheter i Tofta
(2 st, varav en lokal, knappt 100 lgh)

Tynnered kom med på polisens lista över särskilt utsatta områden i Göteborg 2017. Området har varit problematiskt ur brottssynpunkt och haft en mycket låg socioekonomisk status sedan många år tillbaka. Familjebostäder äger och förvaltar drygt 1 700 lägenheter i Tynnered och Bostadsbolaget ca 700 lägenheter.

I anslutning till Tynnered ligger Frölunda Torg som i dagsläget inte klassas som ett särskilt utsatt område. Såväl Poseidon som Bostadsbolaget äger och förvaltar fastigheter i Frölunda Torg. Mot bakgrund av de senare års utveckling finns en risk att området läggs till polisens lista, varför särskilda insatser i området bedöms vara av stor vikt för att vända utvecklingen.

Tynnered/Frölunda Torg bedöms storleksmässigt och ekonomiskt kunna bli en effektiv och ändamålsenlig organisation som är väl lämpad för att leverera på uppdraget i strategin för utvecklingsområden. Området bedöms utifrån det lämpligt att bilda ett nytt bostadsförvaltande bolag för.

Torgens betydelse för måluppfyllelse

Erfarenheter från bland annat Gårdsten visar på betydelsen av att utveckla och förvalta stadens lokala torg väl. De lokaler som finns på torgen och den verksamhet som bedrivs spelar stor roll för att skapa levande och trygga stadsdelar. Lokalerna och verksamheterna är viktiga för ett områdes atmosfär, identitet och attraktivitet. Hur väl torgen fungerar och vilken roll det spelar i ett område kan i huvudsak delas in i tre olika kategorier. Den första handlar om vilken praktisk betydelse ett torg har, ex kommersiell service, offentlig service samt restauranger och dylikt. Den andra faktorn handlar om vilken roll torget spelar för möten mellan människor dvs det sociala livet i området. Den tredje handlar om hur människor upplever och känner för torget.[3] Sedan torgen i stadens utvecklingsområden byggdes på 1960- och 1970-talet har det skett stora strukturförändringar som påverkar förutsättningarna för de lokala torgen. Välfungerande torg är fortsatt viktiga men det ställs i nuläget stora krav på att hitta nya former och koncept i både förvaltningen och förädlingen av fastigheterna.

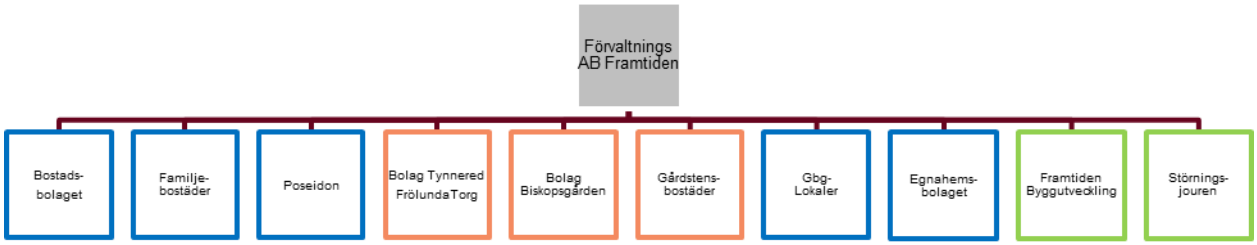
Att förvalta och utveckla torgfastigheter med såväl kommersiella som offentliga verksamheter kräver en annan kompetens än bostadsfastigheter och ett affärsmässigt förhållningssätt i relation till lokalhyresgästerna för att inte snedvrida konkurrensen. GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar de flesta torg i våra utvecklingsområden. Där GöteborgsLokaler äger fastigheterna ansvarar bolaget för uthyrningen, den tekniska förvaltningen och förädlingen av fastigheten. Därutöver externförvaltar GöteborgsLokaler ytor med annan ägare. För externförvaltade fastigheter ansvarar GöteborgsLokaler för uthyrningen av lokalerna. GöteborgsLokaler ingår sedan april 2020 i Framtidenkoncernen. Bolagets bedömning är att det finns övervägande fördelar med att ha kompetensen för lokalförvaltning fortsatt samlad i GöteborgsLokaler. De bostadsförvaltande bolagen är koncernens huvudaktör i varje område och utifrån ett styrningsperspektiv ser vi att den struktur och arbetsordning som nu finns i koncernen innebär en god rådighet och tillräckliga förutsättningar för att i linje med Framtidenskoncernens strategi för utvecklingsområden utveckla de lokala torgen. I den mån det kommer behövas så omfattande investeringar att det inte kan bäras av GöteborgsLokaler kommer det ske en bedömning från fall till fall av om organisationen behöver förändras, såsom skett gällande Hammarkulletorget som planeras överföras till Bostadsbolaget för att möjliggöra en omdaning av torget.

[3] Olsson, Ohlander, Cruse Sondén (2004), Lokala torg

Förslag till koncernstruktur

Föreslagen organisation för utvecklingsområden innebär två tillkommande bostadsförvaltande bolag i en för övrigt oförändrad koncernstruktur. Koncernens ansvarsområde förändras inte.

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



Det är bolagets bedömning att antalet politiska styrelser i koncernen bör vara oförändrat. Det bedöms angeläget att i de nya bolagen implementera den modell för styrelsetillsättning som används av Gårdstensbostäder där styrelsen består av några tjänstepersoner tillsammans med ett antal hyresgästrepresentanter. Framtidens bedömning är att styrelser med hyresgästrepresentation stärker den lokala förankringen och legitimiteten och att detta positivt påverkar förutsättningarna att lyckas med uppdraget. Genom att Framtidens styrelse har det övergripande ansvaret bibehålls också den politiska förankringen, vilket gör att förslaget tillgodoser både behovet av politisk förankring och lokal förankring hos hyresgästerna. De två nya bolagen föreslås inledningsvis ledas av tjänstepersonsstyrelser för att efter ca två år övergå till en modell likt Gårdstensbostäder med styrelser bestående av hyresgäster och tjänstepersoner. Nominering av ledamöter utan partipolitisk beteckning ska i enlighet med stadens riktlinjer för ägarstyrning beredas av moderbolaget till det berörda dotterbolaget.

(I ovan illustration av koncernstrukturen är dotterbolag med politiska styrelser markerade med blått, dotterbolag med tjänstepersonstyrelser markerade med grönt och dotterbolag med hyresgäst/tjänstepersonstyrelser markerade med orange).

	Politiska styrelser	**Tjänstepersonstyrelser**	**Hyresgäst/Tjänstepersonstyrelser**
IDAG	6 bolag	2 bolag	1 bolag
1/1 2022	6 bolag	4 bolag	1 bolag
1/4 2024	6 bolag	2 bolag	3 bolag

Ekonomi

Föreslagen organisation med två nya bolag har ekonomiska konsekvenser som beaktats i arbetet med förslaget. Analysen innefattar överlåtelse av fastigheter till nya bolag, förutsättningar för de nya dotterbolagen, effekter för befintliga dotterbolag samt konsekvenser för koncernen.

Beräkningar påvisar att de nya bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar. Under de år som bolagen genomför stora extra satsningar för att genomföra strategin för utvecklingsområden beräknas bolagen ha kortsiktigt negativa resultat och kassaflöde före nyproduktion. Effekten beror på den prioritering av utvecklingsområden som koncernen genomför.

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

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

Överlåtelse av fastigheter

Vid överlåtelse av fastigheter inom en koncern kan bolagsskatt undvikas genom att fastigheterna avyttras som underprisöverlåtelse. Underprisöverlåtelse är ett vedertaget tillvägagångssätt vid koncerninterna omstruktureringar. En underprisöverlåtelse möjliggör en köpeskilling till fastighetens skattemässiga restvärde, vilket medför att ingen bolagsskatt utgår på försäljningen. Att överföra fastighet till skattemässigt restvärde överensstämmer med *Göteborgs Stads rutin för överföring av nämnders och bolags egendom – byggnader och anläggningar*. I enlighet med normala rutiner ska säljande bolag erhålla koncernbidrag från de nya bolagen, med skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässiga värde. De nya bolagen har inte de finansiella möjligheterna att ge koncernbidrag, utan skulle i så fall behöva erhålla koncernbidrag från de säljande bolagen. För att underlätta transaktionen bedöms det som mer effektivt att avstå från de olika koncernbidragen. Detta är ett avsteg från ovan nämnda rutin och innebär en kapitalisering som kräver ett beslut i kommunfullmäktige.

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

Stämpelskatt utgår med 4,25 procent på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet vid försäljning av en fastighet och köparen är ett aktiebolag. Om försäljning genomförs mellan bolag i samma koncern kan köparen få uppskov med stämpelskatt. Den uppskjutna stämpelskatten realiseras när/om fastigheten avyttras senare utanför koncernen alternativt vid en eventuell omstrukturering inom koncernen. Om fastigheter

har tidigare medgivna uppskov ska dessa realiseras vid en ny överlåtelse, oavsett om detta sker inom samma koncern.

Transaktionerna av fastigheterna i Biskopsgården samt Tynnered/Frölunda Torg omfattar cirka 140 legala fastigheter. Beräknat totalt uppskovsbelopp av stämpelskatt är 400-500 mnkr. Tidigare medgivet uppskovsbelopp finns inte för berörda fastigheter. Vidare utredning kommer dock genomföras gällande åtta fastigheter från den geografiska samordningen, där lagfarten ännu inte är överförd. Risken för eventuell stämpelskatt avseende de ovan nämnda fastigheterna bedöms uppgå till maximalt 10 mnkr. Vidare utredning kommer också genomföras vad gäller en fastighet som ligger i kommanditbolag i en underkoncern till Bostadsbolaget, då underprisöverlåtelser inte är möjlig att göra från kommanditbolag.

För att minska stämpelskatt kommer utredning också genomföras om möjlighet finns att istället fastighetsreglera de fastigheter som ska överlåtas.

Marknadsvärden i beräkningar nedan är baserat på värdering genomförd per 2019-12-31. Inga hänsyn tagna till några spekulativa förändringar i avkastningskrav. Ökade marknadsvärden baseras på värdehöjande investeringsåtgärder både i befintligt bestånd och nyproduktion. Möjligheten till nedskrivning begränsas i koncernens strategi för investeringar i nyproduktion och bedöms därför inte förekomma i sådan omfattning att det får någon betydande effekt.

Nya bolag

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

Kostnader för uppstart av bolagen inklusive förberedelse av transaktionen av fastigheterna beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor per nytt bolag. Transaktionskostnader består bland annat av köp av juridiska- och skatterådgivningstjänster. Uppstartskostnader består i övrigt bland annat av implementering av ekonomi- och fastighetssystem. Bolagen kommer att belastas av ovan nämnda kostnader och därmed redovisa en förlust under 2021. Ett aktieägartillskott motsvarande förlusten behöver därför lämnas från Förvaltnings AB Framtiden för att aktiekapitalet i de nya bolagen inte ska bli förbrukat.

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

Bildande av bolag i Biskopsgården

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

Bolaget innan extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon och Bostadsbolaget **utan några extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräkning av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent baserat på föregående års hyresjustering i enlighet med gällande principer för prognos. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå. Ingen pågående eller framtida nyproduktion finns med i beräkningen, då syftet är att visa hur bolaget ser ut i befintlig drift. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Intäkter	410	413	421	428	436	444	452
Driftskostnader	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-248
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Driftöverskott	**170**	**169**	**171**	**174**	**177**	**180**	**183**
Underhållskostnader	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63
Avskrivningar	-68	-67	-67	-87	-86	-86	-85
Rörelseresultat	**46**	**44**	**46**	**28**	**30**	**32**	**34**
Finansnetto	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Resultat efter finansnetto	**33**	**32**	**33**	**15**	**18**	**20**	**22**
Kassaflöde från verksamheten	**170**	**169**	**171**	**174**	**177**	**180**	**183**
Underhållskostnader	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63
Investering i befintligt bestånd	-53	-54	-55	-56	-57	-59	-60
Finansnetto	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**48**	**45**	**45**	**46**	**46**	**47**	**47**

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde. Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

(mnkr)	***2022*** ***31-dec***	***2023*** ***31-dec***	***2024*** ***31-dec***	***2025*** ***31-dec***
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	2 317	2 289	2 261	2 236
Omsättningstillgångar	10	10	10	10
Summa tillgångar	**2 327**	**2 299**	**2 271**	**2 246**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	811	829	849	870
Avsättningar	202	198	194	190
Låneskulder	1 264	1 221	1 179	1 136
Övriga skulder	50	50	50	50
Summa eget kapital och skulder	**2 327**	**2 299**	**2 271**	**2 246**
Nyckeltal:				
Marknadsvärde (mnkr)	5 021	5 079	5 137	5 197
Övervärde (mnkr)	2 704	2 790	2 876	2 961
Belåningsgrad	25%	24%	23%	22%
Soliditet (enligt K3)	35%	36%	37%	39%
Soliditet (justerad)	59%	60%	61%	62%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (innan extra satsningar) blir ett stabilt bolag med ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde före nyproduktion över angiven tid, som inte är i behov av koncernbidrag. Bolaget visar också en låg belåningsgrad samt en hög justerad soliditet.

Bolaget efter extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon och Bostadsbolaget **inklusive extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräkning av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå.

I sammanställningen har extra satsningar inkluderats med beräkningar baserat på lokala strategier från avlämnande bolag (drifts- och underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd). Denna information är preliminär och vidare analyser och planering behöver göras i samråd med avlämnande bolag. I beräkningen har en normalisering skett från år 2026 vad gäller drift-, underhåll och investering i befintligt bestånd. I beräkningen har även pågående samt framtida bedömd nyproduktion inkluderats. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Intäkter	410	413	421	428	436	449	464	475	488	506	525	544
Driftskostnader	-220	-224	-249	-254	-259	-266	-273	-256	-262	-269	-277	-285
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13
Driftöverskott	**170**	**169**	**151**	**153**	**156**	**162**	**170**	**197**	**204**	**215**	**226**	**236**
Underhållskostnader	-56	-57	-79	-155	-149	-103	-97	-64	-66	-67	-68	-70
Avskrivningar	-68	-67	-67	-89	-92	-95	-97	-98	-102	-106	-110	-112
Rörelseresultat	**46**	**44**	**5**	**-91**	**-86**	**-36**	**-23**	**35**	**37**	**42**	**48**	**55**
Finansnetto	-12	-12	-12	-15	-18	-20	-21	-22	-24	-25	-27	-27
Resultat efter finansnetto	**33**	**32**	**-7**	**-106**	**-104**	**-56**	**-44**	**13**	**13**	**17**	**21**	**28**
Kassaflöde från verksamheten	**170**	**169**	**151**	**153**	**156**	**162**	**170**	**197**	**204**	**215**	**226**	**236**
Underhållskostnader	-56	-57	-79	-155	-149	-103	-97	-64	-66	-67	-68	-70
Investering i befintligt bestånd	-53	-54	-92	-152	-146	-100	-94	-61	-62	-63	-65	-66
Finansnetto	-12	-12	-12	-15	-18	-20	-21	-22	-24	-25	-27	-27
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**48**	**45**	**-32**	**-169**	**-158**	**-61**	**-41**	**50**	**53**	**59**	**66**	**74**

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde. Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

(mnkr)	*2022 31-dec*	*2023 31-dec*	*2024 31-dec*	*2025 31-dec*	*2026 31-dec*	*2027 31-dec*	*2028 31-dec*	*2029 31-dec*	*2030 31-dec*
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	2 487	2 656	2 775	2 810	2 918	3 105	3 293	3 478	3 508
Omsättningstillgångar	4	10	10	10	10	10	10	10	10
Summa tillgångar	**2 492**	**2 666**	**2 785**	**2 820**	**2 928**	**3 115**	**3 303**	**3 488**	**3 518**
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	715	636	596	565	579	593	610	630	655
Avsättningar	202	198	194	190	186	182	179	175	172
Låneskulder	1 531	1 782	1 945	2 015	2 113	2 289	2 464	2 632	2 641
Övriga skulder	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Summa eget kapital och skulder	**2 497**	**2 666**	**2 785**	**2 820**	**2 928**	**3 115**	**3 303**	**3 488**	**3 518**
Nyckeltal:									
Marknadsvärde (mnkr)	5 219	5 480	5 694	5 826	6 033	6 321	6 614	6 909	7 051
Övervärde (mnkr)	2 732	2 824	2 919	3 016	3 114	3 216	3 322	3 431	3 544
Belåningsgrad	29%	33%	34%	35%	35%	36%	37%	38%	37%
Soliditet (enligt K3)	29%	24%	21%	20%	20%	19%	18%	18%	19%
Soliditet (justerad)	55%	53%	51%	51%	51%	50%	49%	49%	49%

Sammanfattning:

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

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

Bildande av bolag i Tynnered/Frölunda Torg

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

Bolaget innan extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder **utan några extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräkning av intäkter har årligen genomförts med 1,8% baserat på föregående års hyresjustering i enlighet med gällande principer för prognos. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå. Ingen pågående eller framtida nyproduktion finns med i beräkningen, då syftet är att visa hur bolaget ser ut i befintlig drift. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Intäkter	453	457	465	473	482	491	499
Driftskostnader	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Driftöverskott	**246**	**247**	**251**	**255**	**259**	**264**	**268**
Underhållskostnader	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69
Avskrivningar	-74	-75	-75	-110	-110	-110	-110
Rörelseresultat	**111**	**109**	**112**	**80**	**83**	**86**	**89**
Finansnetto	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17
Resultat efter finansnetto	**94**	**92**	**94**	**63**	**66**	**69**	**72**
Kassaflöde från verksamheten	**246**	**247**	**251**	**255**	**259**	**264**	**268**
Underhållskostnader	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69

Investering i befintligt bestånd	-103	-105	-107	-109	-112	-114	-116
Finansnetto	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**65**	**62**	**63**	**63**	**64**	**65**	**66**

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde. Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

	2022	***2023***	***2024***	***2025***
(mnkr)	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	3 541	3 542	3 546	3 552
Omsättningstillgångar	9	9	9	9
Summa tillgångar	**3 550**	**3 551**	**3 555**	**3 561**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	1 408	1 467	1 528	1 592
Avsättningar	343	336	330	323
Låneskulder	1 754	1 703	1 652	1 601
Övriga skulder	45	45	45	45
Summa eget kapital och skulder	**3 550**	**3 551**	**3 555**	**3 561**
Nyckeltal:				
Marknadsvärde (mnkr)	7 778	7 889	8 003	8 120
Övervärde (mnkr)	4 237	4 347	4 458	4 568
Belåningsgrad	23%	22%	21%	20%
Soliditet (enligt K3)	40%	41%	43%	45%
Soliditet (justerad)	61%	62%	63%	64%

Sammanfattning:

Beräkningar påvisar att det nybildade bolaget (innan extra satsningar) blir ett stabilt bolag med ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde före nyproduktion över angiven tid, som inte är i behov av koncernbidrag. Bolaget visar också en låg belåningsgrad samt en hög justerad soliditet.

Bolaget efter extra satsning

Sammanställning av nybildat bolag genom sammanslagning av fastighetsbeståndet i Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder **inklusive extra satsningar** i området framgår av tabellen nedan.

Som bas har utfallet för år 2019 använts. En uppräkning av intäkter har årligen genomförts med 1,8 procent. Kostnader och investeringar har generellt uppräknats med 2 procent årligen. Finansnettot beräknas på oförändrad räntenivå.

I sammanställningen har extra satsningar inkluderats med beräkningar baserat på lokala strategier från avlämnande bolag (drifts- och underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd). Denna information är preliminär och vidare analyser och planering behöver göras i samråd med avlämnande bolag. I beräkningen har en normalisering skett från år 2026 vad gäller drift-, underhåll och investering i befintligt bestånd. I beräkningen har även pågående samt framtida bedömd nyproduktion inkluderats. Hänsyn har inte tagits till eventuella framtida ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Intäkter	453	457	484	514	535	552	561	574	601	640	666	681
Driftskostnader	-185	-189	-247	-257	-265	-272	-277	-227	-236	-246	-255	-260
Fastighetsskatt	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Centrala kostnader	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14
Driftöverskott	**246**	**247**	**215**	**235**	**248**	**258**	**262**	**324**	**343**	**370**	**388**	**397**
Underhållskostnader	-61	-62	-120	-132	-121	-123	-105	-70	-72	-73	-75	-76
Avskrivningar	-74	-75	-76	-127	-145	-148	-152	-160	-170	-177	-180	-182
Rörelseresultat	**111**	**109**	**19**	**-24**	**-18**	**-13**	**4**	**93**	**101**	**120**	**133**	**139**
Finansnetto	-17	-17	-18	-37	-38	-40	-43	-47	-51	-52	-51	-49
Resultat efter finansnetto	**94**	**92**	**0**	**-61**	**-56**	**-53**	**-39**	**46**	**50**	**69**	**82**	**89**
Kassaflöde från verksamheten	**246**	**247**	**215**	**235**	**248**	**258**	**262**	**324**	**343**	**370**	**388**	**397**
Underhållskostnader	-61	-62	-120	-132	-121	-123	-105	-70	-72	-73	-75	-76
Investering i befintligt bestånd	-103	-105	-117	-174	-163	-165	-147	-119	-121	-123	-126	-128
Finansnetto	-17	-17	-18	-37	-38	-40	-43	-47	-51	-52	-51	-49
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**65**	**62**	**-40**	**-108**	**-74**	**-70**	**-34**	**87**	**99**	**122**	**136**	**143**

Balansräkning

Kapitalisering (ökning av det egna kapitalet) av det nya bolaget genomförs genom att uppskrivning görs av fastigheterna till 50 procent av deras marknadsvärde. Uppskrivningen påverkar dock resultatet genom ökade avskrivningar från och med år 2022.

	2022	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***	***2027***	***2028***	***2029***	***2030***
(mnkr)	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***	***31-dec***
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar	5 189	5 312	5 407	5 675	6 137	6 541	6 690	6 750	6 735
Omsättningstillgångar	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Summa tillgångar	**5 198**	**5 321**	**5 416**	**5 684**	**6 146**	**6 550**	**6 699**	**6 759**	**6 744**
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	1 309	1 272	1 236	1 212	1 255	1 301	1 362	1 433	1 510
Avsättningar	343	336	330	323	317	310	304	298	292
Låneskulder	3 501	3 668	3 805	4 104	4 530	4 894	4 988	4 983	4 897
Övriga skulder	45	45	45	45	45	45	45	45	45

Summa eget kapital och skulder	**5 198**	**5 321**	**5 416**	**5 684**	**6 146**	**6 550**	**6 699**	**6 759**	**6 744**
Nyckeltal:									
Marknadsvärde (mnkr)	9 381	9 649	9 892	10 312	10 935	11 509	11 834	12 074	12 241
Övervärde (mnkr)	4 192	4 337	4 485	4 637	4 798	4 967	5 144	5 324	5 506
Belåningsgrad	37%	38%	38%	40%	41%	43%	42%	41%	40%
Soliditet (enligt K3)	25%	24%	23%	21%	20%	20%	20%	21%	22%
Soliditet (justerad)	49%	49%	48%	47%	46%	46%	46%	47%	48%

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

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

Konsekvenser på förvaltningsbolagen efter fastighetstransaktionen

Beräkningar av påverkan har gjorts på 2019 års utfallsiffror (**utan extra satsningar** i särskilt utsatta områden).

Poseidon

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfall 2019	Justering Biskopsgården	Justering Tynnered/ Frölunda Torg	2019 efter justering
Intäkter	2 167	-169	-169	1 829
Driftskostnader	-886	79	65	-743
Fastighetsskatt	-49	4	4	-41
Centrala kostnader	-51	4	4	-43
Driftöverskott	**1 182**	**-82**	**-97**	**1 003**
Övriga rörelseposter	3	0	0	3
Underhållskostnader	-319	19	17	-283
Avskrivningar	-448	39	34	-375
Jämförelsestörande poster	-95	0	0	-95
Rörelseresultat	**322**	**-24**	**-46**	**252**
Finansnetto	-91	7	7	-77
Resultat efter finansnetto	**231**	**-17**	**-39**	**175**

Kassaflöde från verksamheten	**1 218**	**-82**	**-97**	**1 039**
Underhållskostnader	-319	19	17	-283
Investering i befintligt bestånd	-320	40	34	-246
Övriga investeringar	-6	0	0	-6
Finansnetto	-91	7	7	-77
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**482**	**-17**	**-39**	**427**

Balansräkning

(mnkr)	***Utfall 2019*** ***31-dec***	**Justering Biskopsgården** ***31-dec***	**Justering Tynnered/ Frölunda Torg** ***31-dec***	***2019 efter justering*** ***31-dec***
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	13 388	-873	-911	11 605
Omsättningstillgångar	68	0	0	68
Summa tillgångar	**13 457**	**-873**	**-911**	**11 673**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	4 984	-126	-132	4 725
Obeskattade reserver	76	0	0	76
Avsättningar	624	-33	-34	557
Låneskulder	7 059	-713	-745	5 601
Övriga skulder	714	0	0	714
Summa eget kapital och skulder	**13 457**	**-873**	**-911**	**11 673**
Nyckeltal:				
Marknadsvärde (mnkr)	41 071	-2 271	-3 014	35 785
Övervärde (mnkr)	27 683	-1 399	-2 104	24 181
Belåningsgrad	17%			16%
Soliditet (enligt K3)	37%			40%
Soliditet (justerad)	66%			67%

Sammanfattning:

Poseidon blir påverkat av de båda bolagsbildningarna. Den negativa påverkan på både resultatet och kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas bli 56 mnkr.

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

Bostadsbolaget

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfall 2019	Justering Biskopsgården	Justering Tynnered/ Frölunda Torg	2019 efter justering
Intäkter	1 894	-241	-155	1 498
Driftskostnader	-858	141	69	-648
Fastighetsskatt	-42	5	3	-34
Centrala kostnader	-47	7	4	-36
Driftöverskott	**947**	**-87**	**-80**	**781**
Övriga rörelseposter	4	0	0	4
Underhållskostnader	-258	37	19	-202
Avskrivningar	-293	29	14	-251
Jämförelsestörande poster	4	0	0	4
Rörelseresultat	**404**	**-22**	**-47**	**335**
Finansnetto	-81	6	4	-71
Resultat efter finansnetto	**322**	**-16**	**-42**	**264**
Kassaflöde från verksamheten	**971**	**-87**	**-80**	**804**
Underhållskostnader	-258	37	19	-202
Investering i befintligt bestånd	-308	13	27	-267
Övriga investeringar	-9	0	0	-9
Finansnetto	-81	6	4	-71
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**314**	**-31**	**-29**	**254**

Balansräkning

(mnkr)	*Utfall 2019 31-dec*	*Justering Biskopsgården 31-dec*	*Justering Tynnered/ Frölunda Torg 31-dec*	*2019 efter justering 31-dec*
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	9 677	-776	-560	8 341
Omsättningstillgångar	74	0	0	74
Summa tillgångar	**9 751**	**-776**	**-560**	**8 415**

EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	1 966	-113	-81	1 772
Obeskattade reserver	0	0	0	0
Avsättningar	513	-29	-21	463
Låneskulder	5 984	-635	-458	4 891
Övriga skulder	539	0	0	539
Summa eget kapital och skulder	**9 001**	**-776**	**-560**	**7 665**

Nyckeltal:				
Marknadsvärde (mnkr)	34 189	-2 584	-2 471	29 134
Övervärde (mnkr)	24 512	-1 808	-1 911	20 793
Belåningsgrad	18%			17%
Soliditet (enligt K3)	22%			23%
Soliditet (justerad)	63%			63%

Sammanfattning:

Bostadsbolaget blir påverkat av de båda bolagsbildningarna. Den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 58 mnkr och på kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas det bli negativt 60 mnkr.

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

Familjebostäder

Resultat- och kassaflödesräkning

(mnkr)	**Utfall 2019**	**Justering Tynnered/ Frölunda Torg**	**2019 efter justering**
Intäkter	1 442	-128	1 314
Driftskostnader	-602	52	-550
Fastighetsskatt	-31	2	-28
Centrala kostnader	-42	3	-38
Driftöverskott	**767**	**-70**	**697**
Övriga rörelseposter	1	0	1
Underhållskostnader	-299	25	-274
Avskrivningar	-231	27	-204
Jämförelsestörande poster	-9	0	-9
Rörelseresultat	**230**	**-18**	**212**
Finansnetto	-61	6	-55
Resultat efter finansnetto	**169**	**-13**	**157**
Kassaflöde från verksamheten	**791**	**-70**	**721**
Underhållskostnader	-299	25	-274

Investering i befintligt bestånd	-313	42	-271
Övriga investeringar	-2	0	-2
Finansnetto	-61	6	-55
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	**117**	**2**	**120**

Balansräkning

(mnkr)	***Utfall 31-dec***	***Justering Tynnered/ Frölunda Torg 31-dec***	***2019 e. justering 31-dec***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	7 861	-782	7 080
Omsättningstillgångar	123	0	123
Summa tillgångar	**7 984**	**-782**	**7 203**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 865	-113	1 752
Avsättningar	233	-29	204
Låneskulder	5 271	-639	4 632
Övriga skulder	555	0	555
Summa eget kapital och skulder	**7 984**	**-782**	**7 203**

Nyckeltal:			
Marknadsvärde (mnkr)	27 194	-1 970	25 224
Övervärde (mnkr)	19 333	-1 189	18 144
Belåningsgrad	19%		18%
Soliditet (enligt K3)	23%		24%
Soliditet (justerad)	63%		64%

Sammanfattning:

Familjebostäder blir påverkat av bolagsbildningen för Tynnered/Frölunda Torg. Den negativa påverkan på resultatet beräknas bli 13 mnkr. Kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd beräknas dock bli oförändrat.

Försäljningen av fastigheterna till det nya bolaget bedöms inte påverka Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet i hög grad, då belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå samt att den justerade soliditeten är på en hög nivå.

Framtidenkoncernen efter bolagsbildning och fastighetstransaktion

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

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

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

Den justerade soliditeten och belåningsgraden bedöms vara oförändrad. Låneskulderna bedöms vara lika stora som om fastigheterna varit kvar i de förvaltande bolagen.

Avdragsrätten för räntor bedöms på koncernnivå inte påverkas.

Personal

I beredningen av förslaget har ett antal personalfrågor bedömts. Det gäller hantering av befintlig personal i de utvecklingsområden som omfattas av förslaget, bemanning och organisering av nya bolag samt arbetsmiljö, arbetsvillkor och internkommunikation.

Bemanning och organisering

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

Det bedömda tillvägagångssättet för att bemanna de nya bolagen blir med denna utgångspunkt att:

- rekrytera till ledningsfunktioner och vissa administrativa tjänster
- erbjuda nuvarande medarbetare på distrikten anställning i de nya bolagen och komplettera bemanningen i de nya bolagen med rekrytering vid behov.

En viktig förutsättning för ovanstående är att tydliggöra vilket ledarskap och vilken organisationskultur som behövs för att bolagen ska bli framgångsrika i sina uppdrag.

Vid bildandet av bolagen genomförs en noggrann analys och planering av hur stödfunktioner/administrativa funktioner kan organiseras för att vara så effektiva som möjligt samtidigt som det ger ett bra stöd till bolagen.

Arbetsmiljö och arbetsvillkor

En riskanalys utifrån arbetsmiljöperspektivet genomförs i tidigt skede som en del av underlaget för genomförandebeslut. I det arbetet ingår att precisera den planerade organisationsförändringen, att göra en riskbedömning och utifrån den ta fram en åtgärdsplan för att minska riskerna. En organisationsförändring innebär oftast en påfrestning för medarbetare och chefer. Arbetet planeras med beredskap för en högre arbetsbelastning när nya strukturer och en ny kultur ska byggas samtidigt som den ordinarie verksamheten ska löpa på.

Arbetsvillkoren för de nybildade bolagen kommer att utgå ifrån Fastigos kollektivavtal på samma sätt som för befintliga dotterbolag.

Idag finns vissa mindre skillnader vad gäller villkor och förmåner mellan befintliga bolag. I den målbild för HR-arbetet som styrelsen tidigare fastställt framgår att arbetsvillkor och förmåner ska vara lika i koncernen. Arbetet har fördröjts med anledning av den pågående översynen av förmåner inom Göteborgs Stad. Om ett koncerngemensamt beslut om villkoren och förmånerna inte har kunnat genomföras innan bolagen bildas behöver villkor och förmåner i de nybildande bolagen fastställas innan bemanningsarbetet påbörjas.

Internkommunikation

Ett väl planerat kommunikationsarbete spelar en stor roll i allt förändringsarbete. Berörda medarbetare och chefer ges därför förutsättningar att ta del av varför förändringen görs och hur den kommer att gå till både under hela besluts- och genomförandeprocessen.

Hyresgäster

Av Framtidens ägardirektiv framgår att fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.

Utifrån ägarnas uppdrag bedöms förslaget till organisation av utvecklingsområdena med två nya lokalt förankrade bolag stärka koncernens förutsättningar att tillgodose behov av trygghet, trivsel och service.

Hyresgästernas inflytande över sitt boende och närmaste omgivning bedöms också stärkas genom hyresgästrepresentation i styrelserna.

För samtliga hyresgäster i koncernen gäller samma policy och regler för uthyrning av bostäder. Med den koncerngemensamma omflyttningsplats som arbetas fram kommer hyresgästerna att ha möjlighet att göra internbyten i hela koncernen.

Det pågår också gemensamt utvecklingsarbete inom koncernen gällande Boendeapp, som är gemensam för samtliga bolag. När det gäller frågor som hyresgästenkät, tillgänglighet och bemötande är bedömningen att förutsättningarna för de nya bolagen motsvarar det arbete som befintliga bolag bedriver.

Eftersom bolagsbildningen kommer att ske i samband med att koncernen gör stora extra satsningar inom ramen för superförvaltning är vår bedömning att hyresgästerna kommer att uppleva förändringen som positiv kortsiktigt. Långsiktigt syftar förslaget till att koncernen ska uppnå måluppfyllelse så att Göteborg inte har några särskilt utsatta områden. En sådan förflyttning kommer att vara av stort värde för hyresgästerna i alla koncernens utvecklingsområden.

Det bedöms sammantaget huvudsakligen finnas fördelar med att bolagen blir mer lokalt förankrade och kommer närmare hyresgästerna i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Detta gäller både kortsiktigt och långsiktigt med avseende på trygghetsarbete och genomförandet av strategi för utvecklingsområden. Förslaget kommer också att leda till ett stärkt hyresgästinflytande.

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

Remiss

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fick på sitt sammanträde 2020-11-10 information om tänkt inriktning på fortsatt styrning och organisering av koncernens utvecklingsområden. För att komplettera beslutsunderlaget ytterligare gavs VD i uppdrag att remittera förslaget till Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder med begäran om yttrande senast 2020-12-09. Remissvaren inhämtades som ett komplement till de bedömningar som bolagen inkom med tidigare under hösten 2020 kring fortsatt lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolagen är fastighetsägare.

Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon ombads att i sina remissvar redogöra för följande punkter:

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

Nedanstående tabeller sammanfattar bolagens inkomna remissvar.

	SAMLAD BEDÖMNING AV FÖRSLAGET
POSEIDON	Poseidon tillstyrker förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget är det som skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden. Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ till framtida

	organisation och gör bedömningen att moderbolaget genom nuvarande förslag omhändertagit bolagets tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget avstyrker förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget inte kommer att ge avsedd effekt och att det riskerar att leda till att målet om att inga delar av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden år 2025 inte kommer att uppnås. För att förstärka styrningen över de särskilt utsatta områdena föreslår Bostadsbolaget istället en geografisk samordning, där bolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. En geografisk samordning innebär att varje bolag ansvarar för två särskilt utsatta områden.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder besvarar förslaget. Den samlade bedömningen är att förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025. Samt att det även stärker förutsättningarna att nå målet i Bergsjön genom att bolaget då endast skulle ha ett utvecklingsområde att fokusera på. Familjebostäder bedömer att frågeställningar kring personalövergång till nya bolag behöver omhändertas samt att genomförandet inte blir en utdragen process. Bolaget ser också behov av någon form av gemensam styrning över bolagsgränserna under övergången i Tynnered/Frölunda Torg.

	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR BOLAGET
POSEIDON	Poseidon gör bedömningen att förslaget inte i någon högre grad kommer att påverka Poseidons ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå och den justerade soliditeten på en hög nivå, i enlighet med de beräkningar som gjorts av moderbolaget.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget gör bedömningen att förslaget initialt leder till en stor synlig omställningskostnad och en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Bolaget bedömer också att det kommer att bli långsiktigt större overheadkostnad i koncernen och att två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Bolaget bedömer att stora volymer planerad nyproduktion i Frölunda under kommande år kommer generera omfattande behov av kompetens och resurser och få stora effekter på det nybildade bolaget i Tynnered/Frölunda Torgs balansräkning vilket bedöms kunna hämma investeringar i det befintliga beståndet.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder gör bedömningen att förslaget ökar möjligheterna att nå målen i strategin samt att det innebär att avsatta ekonomiska resurser får större effekt. Förslaget bedöms kunna genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad. Bolagets administrativa och centrala kostnader bedöms inte kunna minskas till följd av avyttringen men bolaget bedömer att det inom den ramen finns utrymme för framtida ökad volym. Bolaget har inte gjort någon egen bedömning av koncernens kostnader för bolagsbildning men konstaterar att tidigare fastighetsbyten lett till omfattande

	arbete och stora kostnader. Bolaget bedömer sina egna kostnader för genomförandet som begränsade.

	KONSEKVENSER FÖR MEDARBETARE I BOLAGET
POSEIDON	Poseidon har ca 40 medarbetare i de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg som berörs av förslaget. Bolaget ser positivt på föreslagen hantering av bemanning av de nya bolagen. De bedömer att det kan skapa trygghet i omställningsprocessen och goda förutsättningar för fortsatt målfokus och engagemang i bolagets utvecklingsområden, under tiden som förslaget om bolagsbildning behandlas. Den tillfälliga överbemanning som kan uppstå om medarbetare i de aktuella områdena väljer att inte följa med till de nybildade bolagen bedöms minska över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar och bedöms inte resultera i övertalighet. Bildandet av två nya bolag bedöms inte i nämnvärd grad påverka bemanning inom centrala stödfunktioner.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget har 66 medarbetare som berörs av förslaget. Löftet om att medarbetare själva ska få välja om de vill gå med till de nya bolagen eller inte bedöms vara svårt att hålla och bolaget ser risk för stor övertalighet om flertalet av berörda medarbetare väljer att stanna kvar som anställda i Bostadsbolaget. Bolaget ser risk för stor oro hos medarbetare och särskilt bland lokalvårdare som bolaget är ensamma om att ha i egen regi. Bolaget ser också en risk för övertalighet inom gruppen stödfunktioner som idag är bemannade för att också hantera utvecklingsområdena. Samt för att kompetenta medarbetare väljer att lämna bolaget.
FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder har 12 tillsvidareanställda i Tynnered som berörs av förslaget. Bolaget ser det som nödvändigt att villkor och förmåner fastställs innan bemanningsarbetet påbörjas. Bolaget ser en risk för ökad arbetsbelastning, oklara gränsdragningar mellan olika roller i övergångsskedet och att olika arbetssätt och kultur som ska ensa kan påverka arbetsmiljön och effektivitet/leverans initialt. Bolaget anser att förändringen kräver ett starkt och tydligt ledarskap. Bolaget gör bedömningen att man kommer att kunna hantera omplacering av de medarbetare som eventuellt väljer att stanna kvar i bolaget.

	KONSEKVENSER FÖR BOSTADSFÖRVALTNINGEN I BOLAGET
POSEIDON	Poseidon bedömer att förslaget kommer att leda till en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Bolaget bedömer att senaste årets utveckling av bolaget ger de goda förutsättningar att hantera sådana justeringar.
BOSTADSBOLAGET	Bostadsbolaget ser en risk för att bolagsbildning kan vara att negativ för utvecklingen i de aktuella bostadsområdena utifrån att det arbete som pågått i flera år skulle avstanna och till delar vara bortkastat.

FAMILJEBOSTÄDER	Familjebostäder bedömer att bostadsförvaltningen påverkas måttligt av förslaget. Fastigheterna i Tynnered ligger väl samlade, är en rationell och kostnadseffektiv förvaltningsenhet vilket också gör de lättare att avskilja utan att det får negativa förvaltningskonsekvenser för andra områden inom bolaget. Bolaget pekar också på att tidigare fastighetsbyten som genomförts i koncernen inte har upplevts negativa ur hyresgästernas perspektiv. Den viktiga frågan om möjlighet till omflyttning till annan lägenhet kommer att kunna omhändertas genom beslutet om en koncerngemensam omflyttningsplats.

Som framgår ovan är samtliga tre bolag i sina remissvar eniga med moderbolaget om att dagens organisering av koncernens utvecklingsområden inte är den mest ändamålsenliga.

Poseidons styrelse har värderat alla organisationsalternativ som nämns i förslaget och gör bedömningen att föreslagen organisation med bildande av två nya bolag för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg är det alternativ som skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden.

Familjebostäder bedömer att förslaget om att bilda nya bolag ger bättre förutsättningar att nå målet om att inte ha några särskilt utsatta områden år 2025 än vad dagens organisation gör.

Bostadsbolaget bedömer att förslaget om bildande av två nya bolag inte kommer att få effekt men föreslår istället en geografisk samordning av fastigheter i de berörda områdena för att möjliggöra en turboeffekt som sätter extra fart på utvecklingen.

Samtliga tre bolag pekar på de utmaningar och risker som finns med dagens organisation där varje bolag har flera utvecklingsområden som ska prioriteras och där flera bolag i koncernen ska samordna insatser och samarbeten med andra aktörer inom ett och samma område. Poseidon och Familjebostäder pekar också på att de insatser som kommer att krävas i Hisings Backa för att området inte ska bli ett särskilt utsatt område är en ytterligare utmaning med nuvarande organisering.

Poseidon tar i sitt remissvar upp att koncernens samverkan i de aktuella områdena är komplicerad och att det bland annat bottnar i att bolagen har olika syn på vad som utgör en problemyta och behovet av insatser och samverkan kring denna. De menar att det i sin tur medför oklarheter i samverkan med polis, stadsdelar, fastighetsägare och andra lokala aktörer som är viktiga för strategins genomförande. Poseidon tar också upp att bolagen i koncernen har olika kunskap och erfarenhet av sätt att organisera och formalisera samverkan med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

Familjebostäder ser en stor utmaning i det uppdrag som bolaget har fått gällande utvecklingsområdena och bedömer att tydlig styrning och omfattande interna resurser krävs för detta. Bolaget lyfter liksom i den tidigare inkomna bedömningen av organisation att genomförandet av strategier för utvecklingsområde Tynnered kräver samverkan med både Bostadsbolaget och Poseidon. Familjebostäder ser det som en framgångsfaktor att hela det geografiska området Tynnered/Frölunda Torg får ett gemensamt fokus samt att det är nödvändigt med en omfattande samverkan och ett kraftfullt gemensamt agerande. Ett bildande av ett nytt bolag som omfattar samtliga

fastigheter inom området anses av Familjebostäder vara den kraftfullaste åtgärden för att uppnå detta.

Bostadsbolaget gör en annan bedömning än de andra två bolagen och förordar i stället för bildande av två nya bolag en geografisk samordning av fastigheter där bolaget lämnar fastigheter i Tynnered till Familjebostäder och övertar fastigheter i Biskopsgården av Poseidon.

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

Bostadsbolaget pekar på att en bolagsbildning medför en uppenbar risk för att det arbete som pågår skulle avstanna och till delar vara bortkastat och att förslaget därför riskerar att vara negativt för utvecklingen i områdena. Framtiden delar inte Bostadsbolagets bedömning.

Framtidens bedömning är tvärtom att genom föreslagen organisationsförändring skapas betydligt bättre förutsättningar för att lyckas med koncernens viktiga uppdrag. Att kombinera ett svårt uppdrag med bästa möjliga förutsättningar, tydlig prioritering och en organisationsstruktur som stödjer uppdraget möjliggör för koncernen att bibehålla och bygga vidare på det stora engagemang och goda arbete som utförs i våra utvecklingsområden. Erfarenheten från Gårdstensbostäder pekar tydligt på att det lokala engagemanget är stort med ett lokalt bolag.

Det angeläget att ledarskapet i hela koncernen under den omställningsprocess som en bolagsbildning innebär tar ansvar för att signalera till berörda medarbetare att bolagsbildningen har ett positivt syfte och är ett kvitto på att det finns en stor tilltro till våra medarbetares förmåga att ha fokus på vårt viktiga uppdrag. Det är också angeläget att ledarskapet i hela koncernen bidrar till att skapa trygghet i förändringen.

Bostadsbolagets ställningstagande kring nya bolag underbyggs också till del av att Bostadsbolaget bedömer att förslaget inte belyser nyproduktionen i framförallt Tynnered/Frölunda Torg. Framtiden bedömer att nyproduktion kommer att tillföras i samtliga utvecklingsområden under perioden fram till 2030, i enlighet med den tydliga inriktning som finns i *Strategi för utvecklingsområden*. Nyproduktion innebär vissa utmaningar för mottagande förvaltningsbolag, men framförallt fördelar då nyproduktionen utvecklar områdena och stärker såväl trygghet som framtidstro. Det remitterade förslaget innehöll ekonomiska prognoser till och med 2025. I det korta perspektivet har planerad nyproduktion begränsad påverkan på de föreslagna nya bolagen. Föreliggande förslag har kompletterats med prognoser till och med 2030. I de

långsiktiga prognoserna är även tillkommande planerad nyproduktion medräknat. Framtidens bedömning är att de föreslagna nya bolagen har goda förutsättningar att införliva nyproduktion i sina förvaltningsområden.

Bostadsbolagets ställningstagande underbyggs också av ett ifrågasättande av motivet till den geografiska avgränsningen av fastigheter som föreslås övergå till nya bolag. Som framgår av avsnittet under rubriken ”beskrivning av ärendet” på s. 8 i föreliggande handling så följer den geografiska avgränsningen polisens definitioner.

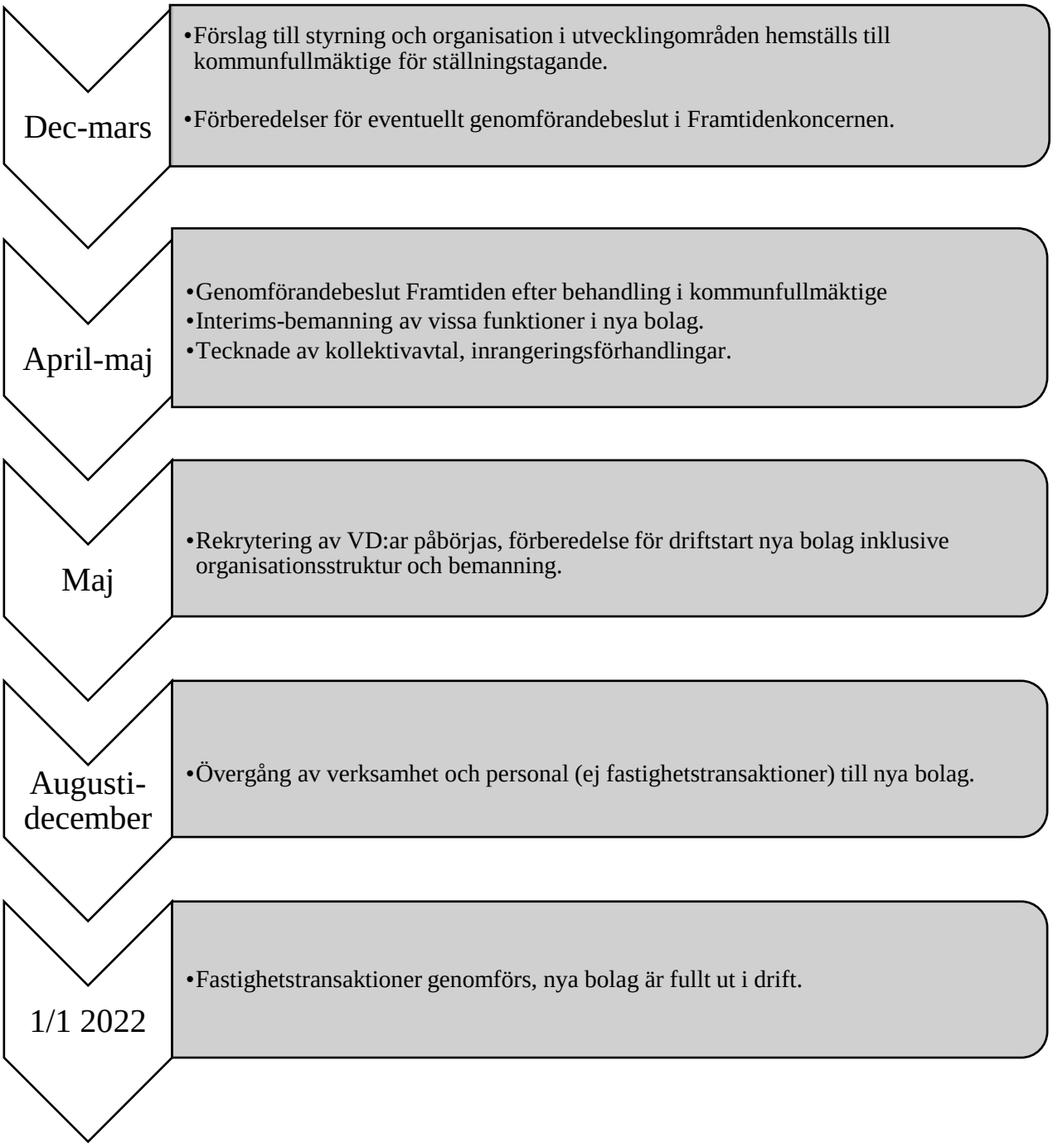
Bostadsbolaget föreslår att koncernen istället för föreslagen bolagsbildning ska genomföra en geografisk samordning där fastigheter flyttas mellan befintliga bolag. Framtiden gör bedömningen att den geografiska samordning som Bostadsbolaget föreslår inte i någon stor utsträckning påverkar det faktum att bolagen behöver bedriva ett omfattande förändringsarbete i flera utvecklingsområden samtidigt. Poseidon har bedömt att en geografisk samordning av fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att ett och samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden, ökar risken för bristande måluppfyllelse. Familjebostäder bedömer i linje med detta att förutsättningarna att nå målet i Bergsjön ökar om bolaget endast skulle ha ett utvecklingsområde att fokusera på.

Framtidens bedömning är att alternativet med geografisk samordning inte ger sådana positiva effekter att det uppväger det arbete som skulle krävas för att genomföra en sådan geografisk samordning. De erfarenheter som koncernen har av tidigare geografisk samordning är att en sådan samordning bör motiveras av tydliga fördelar om den ska genomföras. Framtiden bedömer inte att fördelarna i detta fall är tillräckligt stora jämfört med bildande av två nya bolag. Framtiden ser inte heller att förslaget leder till att områdena får den lokala ledning och styrning som visat sig vara så framgångsrik i Gårdsten och som bedöms stärka den lokala förankringen och engagemanget.

Samlad bedömning

- Bolagets bedömning är att förslaget kraftigt ökar förutsättningen för att hantera den största utmaningen i strategins genomförande – styrning.
- Förslaget bedöms stärka den lokala förankringen och hyresgästinflytandet.
- Riskerna med att bibehålla dagens organisation bedöms väsentligt överstiga riskerna med föreslagen förändring. En riskanalys har genomförts ur ett koncernövergripande perspektiv (se bilaga 1). Med de åtgärder som koncernen förfogar över bedöms den övergripande risknivån som hanterbar.
- De ekonomiska konsekvenserna bedöms vara begränsade och utgör inget hinder för förslagets genomförande.
- Sammantaget bedöms förslaget bidra till en mer ändamålsenlig koncernstruktur med dotterbolag som har ett tydligt lokalt mandat och ansvar och som med större säkerhet än nuvarande organisation kan leverera på vårt viktigaste uppdrag – att nå målet om att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.
- Förslaget bidrar därmed också till förbättrade förutsättningar att koncernen kan uppnå övriga mål.
- Det bedöms angeläget att en eventuell förändring kan genomföras skyndsamt.

Preliminär tidplan



Datum

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Terje Johansson VD och koncernchef
…….	Anna-Karin Trixe Stabschef
…….	Lars Just Ekonomichef

Ägardirektiv för Biskopsbostäder AB

Organisationsnummer 559282-8650

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Ägardirektivet är uppdelat i tre kapitel. Kapitel 1 och 3 är generella och likalydande för alla av Göteborgs Stad helägda bolag. Av kapitel 2 framgår direktiv som gäller specifikt för bolaget. För delägda bolag gäller villkoren enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver förutsättningarna för kommunfullmäktiges samlade styrning av Bolaget.

§ 1 Syftet med stadens ägande av bolag är att dessa, tillsammans med stadens övriga verksamheter, ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till uppdraget, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.

§ 2 Kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag handlar ytterst om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs. Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads bolag som ska genomföras av Bolaget. Implementeringen av kommunfullmäktiges strategiska målsättningar ska följa vedertagna metoder för strategisk planering, genomförande och uppföljning.

§ 3 Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

§ 4 Bolaget ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet, arbeta aktivt för en inkluderande kultur samt ha god affärsetik och ett aktivt anti-korruptionsarbete. För Göteborgs Stad som ägare är det av särskild vikt att Bolaget arbetar för en sund och säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt goda och anständiga arbetsvillkor.

Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.

§ 5 Bolaget har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och bolagsstyrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.

§ 6 Formellt utövar kommunfullmäktige ägarstyrning genom att utse styrelse och lekmannarevisorer samt genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för det enskilda bolaget.

§ 7 Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.

§ 8 Roll- och ansvarsfördelning mellan de olika nivåerna i Göteborgs Stads bolagsstruktur framgår av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 2 – Specifikt för Biskopsbostäder AB

Innehållet i detta kapitel beskriver ändamålet med bolagets verksamhet och kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

Det kommunala ändamålet

§ 1 Biskopsbostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagets uppdrag

§ 2 Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Biskopsbostäder AB:s uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Bolaget ska samverka med moderbolaget som ansvarar för och beslutar om Framtidenkoncernens nyproduktion.

§ 3 Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med

funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

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

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

§ 6 Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.

§ 7 Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Biskopsbostäder AB ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.

§ 8 Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

§ 9 Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och

erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

§ 10 I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.

§ 11 Biskopsbostäders verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ekonomi och effektivitet

§ 12 Biskopsbostäder AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.

§ 13 Utgångspunkt för de finansiella målen är koncernens kassaflödesbehov och de krav som ställs på koncernen som helhet av ägaren, så som de uttrycks i moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv.

§ 14 Förvaltnings AB Framtiden preciserar de finansiella målen för bolaget årligen i samband med beslut om koncernens affärsplan i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.

§ 15 Biskopsbostäder AB ska applicera av moderbolaget fastställda finansiella nyckeltal samt fastställa bolagsspecifika nyckeltal, så att bolagets utveckling kan följas och värderas. Bolaget ska löpande analysera verksamheten utifrån den process som moderbolaget fastställer.

§ 16 Biskopsbostäder AB ska medverka till jämförelse med andra jämförbara aktörer på marknaden. Det åligger bolaget också att löpande, i enlighet med av moderbolaget anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och den egna verksamheten samt vilka konsekvenser eventuell förändring av lönsamhet och kapitalstruktur innebär för verksamheten.

§ 17 Biskopsbostäder AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

Bolaget som en del av Stadens organisation

§ 18 Bolaget ska i rollen som dotterbolag följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

§ 19 Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska i god tid lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller ej. Om tveksamhet uppstår om frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Förvaltnings AB Framtiden tillfrågas.

§ 20 Bolaget ansvarar för att ge Förvaltnings AB Framtiden möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

§ 21 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräkningen är inte uttömmande):

a. Ändring av aktiekapitalet
b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB, Förvaltnings AB Framtiden eller till bolaget
c. Fusion eller likvidering av bolag
d. Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring
e. Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt
f. Bildandet av stiftelse
g. Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.
h. Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde
i. Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver generella skyldigheter för Göteborgs Stads helägda bolag. Vad som gäller de delägda bolagen beslutas i samråd med övriga delägare.

§ 1 Ändring av bolagsordning beslutas av kommunfullmäktige.

§ 2 Bolaget ska varje år upprätta och anta en arbetsordning för styrelsens arbete jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.

§ 3 Samtliga kallelser inklusive dagordningar, handlingar och protokoll i bolagets styrelse ska finnas tillgängliga på stadens hemsida. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska Bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs, om inte informationen omfattas av sekretess. Om informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.

§ 4 Bolaget ansvarar för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.

§ 5 Bolaget är skyldigt att tidigt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter i bolagets verksamhet till stadsrevisionen.

§ 6 Bolaget ska i sin verksamhet samverka med stadens övriga nämnder och bolag i syfte att främja det som är mest ändamålsenligt utifrån ett hela staden perspektiv, med beaktande av krav i kommunallagen och aktiebolagslagen samt annan lag och författning. Bolaget har ett ansvar för att samråda med, och aktivt söka samverkan med, andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra.

§ 7 Allmänhetens intresse av insyn i stadens bolag tillgodoses genom att offentlighetsprincipen omfattar bolaget.

§ 8 Kommunfullmäktigeledamot har rätt att närvara vid bolagsstämmor i direkt och indirekt helägda bolag samt har rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelsen och verkställande direktören, ställa frågor.

§ 9 Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt, och som grund för kommunstyrelsens beslut, ska bolagsstyrelsen och verkställande direktören i samband med årsrapportens upprättande redovisa och yttra sig om den verksamhet som bolaget har bedrivit under kalenderåret bedöms ha varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med § 3 i bolagsordningen.

§ 10 Bolagsstyrelsen ska årligen utvärdera sitt eget styrelsearbete. Utvärderingen ska minst omfatta:

a. om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter
b. om styrelsens arbetsformer fungerar
c. om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning.

Om bolagsstyrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska bolagsstyrelsen åtgärda dessa. Utvärderingen, dock ej innehållet, ska protokollföras samt skickas till bolagets moderbolag. Stadshus AB svarar för att samla in protokollen samt rapportera vidare till kommunstyrelsen.

§ 11 Bolagsstyrelsen ska varje år utvärdera verkställande direktörens insatser, endast styrelseledamöter och suppleanter närvarar vid utvärderingen.

§ 12 Tvister mellan direkt och indirekt helägda bolag samt mellan nämnd och bolagsstyrelse i helägt bolag avgörs enligt särskild ordning, vilken framgår av kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens beslutade delegation.

Personuppgifter

§ 13 Bolagsstyrelsen är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i Bolagets verksamhet

Arbetsgivarfrågor

§ 14 Bolaget ska som arbetsgivare följa Göteborgs Stads arbetsgivarpolitiska inriktning samt utvecklingen inom området. Bolaget ska samråda med Stadshus AB inför viktigare beslut i arbetsgivarfrågor av principiell strategisk betydelse. Stadshus AB ska säkerställa att väsentlig information i arbetsgivarfrågor återförs till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Arbetstagarrepresentation i styrelsen

§ 15 Lagen om styrelserepresentation för de privatanställda gäller även av staden ägda bolag så länge dessa uppfyller kraven för lagens tillämpning. Lokal arbetstagar-organisation fattar beslut om inrättande av styrelserepresentation och bolagsstyrelsen ska skriftligen underrättas om sådant beslut.

§ 16 Varje bolagsstyrelse bör söka en överenskommelse med de lokala fackliga organisationerna som innebär att de fackliga organisationerna avstår från formella styrelseposter och istället ges möjlighet att närvara med yttranderätt och förslagsrätt vid sammanträden. Om lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av formell styrelserepresentation kan bolaget begära undantag från lagen hos Nämnden för Styrelserepresentationsfrågor.

Giltighet

§ 17 Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämman.

Ägardirektiv för Frölundabostäder AB

Organisationsnummer 559282-8684

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Ägardirektivet är uppdelat i tre kapitel. Kapitel 1 och 3 är generella och likalydande för alla av Göteborgs Stad helägda bolag. Av kapitel 2 framgår direktiv som gäller specifikt för bolaget. För delägda bolag gäller villkoren enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 1 – Inledande bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver förutsättningarna för kommunfullmäktiges samlade styrning av Bolaget.

§ 1 Syftet med stadens ägande av bolag är att dessa, tillsammans med stadens övriga verksamheter, ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till uppdraget, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.

§ 2 Kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag handlar ytterst om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs. Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads bolag som ska genomföras av Bolaget. Implementeringen av kommunfullmäktiges strategiska målsättningar ska följa vedertagna metoder för strategisk planering, genomförande och uppföljning.

§ 3 Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

§ 4 Bolaget ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet, arbeta aktivt för en inkluderande kultur samt ha god affärsetik och ett aktivt anti-korruptionsarbete. För Göteborgs Stad som ägare är det av särskild vikt att Bolaget arbetar för en sund och säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt goda och anständiga arbetsvillkor.

Kommunens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Oavsett förutsättningar, bakgrund och var i kommunen man bor, ska människor bli värdigt bemötta och få en god och likvärdig service.

§ 5 Bolaget har ansvar för att samråda med och aktivt söka samverkan med andra nämnder och bolagsstyrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra eller när det är nödvändigt för att uppnå helhetssyn i genomförandet av kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.

§ 6 Formellt utövar kommunfullmäktige ägarstyrning genom att utse styrelse och lekmannarevisorer samt genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för det enskilda bolaget.

§ 7 Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.

§ 8 Roll- och ansvarsfördelning mellan de olika nivåerna i Göteborgs Stads bolagsstruktur framgår av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Kapitel 2 – Specifikt för Frölundabostäder AB

Innehållet i detta kapitel beskriver ändamålet med bolagets verksamhet och kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

Det kommunala ändamålet

§ 1 Frölundabostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolagets uppdrag

§ 2 Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Frölundabostäder AB:s uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Bolaget ska samverka med moderbolaget som ansvarar för och beslutar om Framtidenkoncernens nyproduktion.

§ 3 Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med

funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

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

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

§ 6 Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.

§ 7 Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Frölundabostäder AB ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.

§ 8 Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

§ 9 Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och

erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

§ 10 I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.

§ 11 Frölundabostäder AB:s verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ekonomi och effektivitet

§ 12 Frölundabostäder AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.

§ 13 Utgångspunkt för de finansiella målen är koncernens kassaflödesbehov och de krav som ställs på koncernen som helhet av ägaren, så som de uttrycks i moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv.

§ 14 Förvaltnings AB Framtiden preciserar de finansiella målen för bolaget årligen i samband med beslut om koncernens affärsplan i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.

§ 15 Frölundabostäder AB ska applicera av moderbolaget fastställda finansiella nyckeltal samt fastställa bolagsspecifika nyckeltal, så att bolagets utveckling kan följas och värderas. Bolaget ska löpande analysera verksamheten utifrån den process som moderbolaget fastställer.

§ 16 Frölundabostäder AB ska medverka till jämförelse med andra jämförbara aktörer på marknaden. Det åligger bolaget också att löpande, i enlighet med av moderbolaget anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och den egna verksamheten samt vilka konsekvenser eventuell förändring av lönsamhet och kapitalstruktur innebär för verksamheten.

§ 17 Frölundaostäder AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

Bolaget som en del av Stadens organisation

§ 18 Bolaget ska i rollen som dotterbolag följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

§ 19 Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska i god tid lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolagets styrelse ansvarar för att värdera om ett ärende är av principiell beskaffenhet eller ej. Om tveksamhet uppstår om frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Förvaltnings AB Framtiden tillfrågas.

§ 20 Bolaget ansvarar för att ge Förvaltnings AB Framtiden möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

§ 21 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräkningen är inte uttömmande):

a. Ändring av aktiekapitalet
b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB, Förvaltnings AB Framtiden eller till bolaget
c. Fusion eller likvidering av bolag
d. Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring
e. Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt
f. Bildandet av stiftelse
g. Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.
h. Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde
i. Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (till exempel större investeringar eller avyttringar av tillgångar).

Kapitel 3 – Generella bestämmelser

Innehållet i detta kapitel beskriver generella skyldigheter för Göteborgs Stads helägda bolag. Vad som gäller de delägda bolagen beslutas i samråd med övriga delägare.

§ 1 Ändring av bolagsordning beslutas av kommunfullmäktige.

§ 2 Bolaget ska varje år upprätta och anta en arbetsordning för styrelsens arbete jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.

§ 3 Samtliga kallelser inklusive dagordningar, handlingar och protokoll i bolagets styrelse ska finnas tillgängliga på stadens hemsida. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt granska Bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som begärs, om inte informationen omfattas av sekretess. Om informationen om verksamheten är sekretessbelagd måste alternativa sätt att överlämna informationen övervägas.

§ 4 Bolaget ansvarar för att rapportera väsentliga händelser i verksamheten till sitt moderbolag och kommunstyrelsen. Bolaget har alltid utöver den löpande rapporteringen ett ansvar att på eget initiativ informera om förändrade förutsättningar eller händelser som kan vara av betydelse för den kommunövergripande uppföljningen och styrningen av verksamheten.

§ 5 Bolaget är skyldigt att tidigt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter i bolagets verksamhet till stadsrevisionen.

§ 6 Bolaget ska i sin verksamhet samverka med stadens övriga nämnder och bolag i syfte att främja det som är mest ändamålsenligt utifrån ett hela staden perspektiv, med beaktande av krav i kommunallagen och aktiebolagslagen samt annan lag och författning. Bolaget har ett ansvar för att samråda med, och aktivt söka samverkan med, andra nämnder och styrelser när de egna besluten och det egna agerandet påverkar andra.

§ 7 Allmänhetens intresse av insyn i stadens bolag tillgodoses genom att offentlighetsprincipen omfattar bolaget.

§ 8 Kommunfullmäktigeledamot har rätt att närvara vid bolagsstämmor i direkt och indirekt helägda bolag samt har rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelsen och verkställande direktören, ställa frågor.

§ 9 Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt, och som grund för kommunstyrelsens beslut, ska bolagsstyrelsen och verkställande direktören i samband med årsrapportens upprättande redovisa och yttra sig om den verksamhet som bolaget har bedrivit under kalenderåret bedöms ha varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med § 3 i bolagsordningen.

§ 10 Bolagsstyrelsen ska årligen utvärdera sitt eget styrelsearbete. Utvärderingen ska minst omfatta:

a. om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter
b. om styrelsens arbetsformer fungerar
c. om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning.

Om bolagsstyrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska bolagsstyrelsen åtgärda dessa. Utvärderingen, dock ej innehållet, ska protokollföras samt skickas till bolagets moderbolag. Stadshus AB svarar för att samla in protokollen samt rapportera vidare till kommunstyrelsen.

§ 11 Bolagsstyrelsen ska varje år utvärdera verkställande direktörens insatser, endast styrelseledamöter och suppleanter närvarar vid utvärderingen.

§ 12 Tvister mellan direkt och indirekt helägda bolag samt mellan nämnd och bolagsstyrelse i helägt bolag avgörs enligt särskild ordning, vilken framgår av kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens beslutade delegation.

Personuppgifter

§ 13 Bolagsstyrelsen är personuppgiftsansvarig för de behandlingar av personuppgifter som sker i Bolagets verksamhet

Arbetsgivarfrågor

§ 14 Bolaget ska som arbetsgivare följa Göteborgs Stads arbetsgivarpolitiska inriktning samt utvecklingen inom området. Bolaget ska samråda med Stadshus AB inför viktigare beslut i arbetsgivarfrågor av principiell strategisk betydelse. Stadshus AB ska säkerställa att väsentlig information i arbetsgivarfrågor återförs till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Arbetstagarrepresentation i styrelsen

§ 15 Lagen om styrelserepresentation för de privatanställda gäller även av staden ägda bolag så länge dessa uppfyller kraven för lagens tillämpning. Lokal arbetstagar-organisation fattar beslut om inrättande av styrelserepresentation och bolagsstyrelsen ska skriftligen underrättas om sådant beslut.

§ 16 Varje bolagsstyrelse bör söka en överenskommelse med de lokala fackliga organisationerna som innebär att de fackliga organisationerna avstår från formella styrelseposter och istället ges möjlighet att närvara med yttranderätt och förslagsrätt vid sammanträden. Om lokal arbetstagarorganisation fattar beslut om inrättande av formell styrelserepresentation kan bolaget begära undantag från lagen hos Nämnden för Styrelserepresentationsfrågor.

Giltighet

§ 17 Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämman.

BISKOPSBOSTÄDER AB

org nr 559282-8650

Bolagsordning för Biskopsbostäder AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Biskopsbostäder AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Biskopsbostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Det kommunala ändamålet är att, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva fastigheter eller tomträtt till fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt att idka annan i samband därmed stående verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 1 000 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 och högst 50 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter jämte minst noll och högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verksställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
    a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.

   b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
   c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

FRÖLUNDABOSTÄDER AB

org nr 559282-8684

Bolagsordning för Frölundabostäder AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Frölundabostäder AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Frölundabostäder AB ska i allmännyttigt syfte medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Det kommunala ändamålet är att, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva fastigheter eller tomträtt till fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt att idka annan i samband därmed stående verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 1 000 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 och högst 50 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst sju ledamöter jämte minst noll och högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verksställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
    a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.

b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.

10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

Preliminär fastighetsförteckning över berörda fastigheter att överföra till Biskopsbostäder per 2019-12-31

(exklusive nyproduktion, efter ev. beslut upprättas en uppdaterad förteckning)

Område	Fastighetsägare	Juridisk fastighetsbeteckning	Värdeår	Bas-område	Ytor BOA	Ytor LOA	Totalt antal lägenheter
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 730:369	1964	70201	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 82:1	1973	70203	2308	0	30
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:768	1966	70203	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:847	1966	70207	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 830:848	1966	70203	0	0	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 84:1	1973	70201	10538	282	154
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 87:1	1974	70203	8876	318	142
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 87:2	1972	70203	6886	297	88
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:10	1981	70305	6107	0	110
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:13	1965	70305	9236	413	150
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:14	1978	70305	4708	167	77
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:2	1996	70305	4725	584	84
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:4	1982	70305	3206	0	47
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:5	1979	70305	1548	162	18
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:6	1981	70305	3069	164	45
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:7	1995	70305	1680	0	24
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 52:9	1996	70305	4725	154	84
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:5	1994	70301	844	638	10
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:6	1993	70301	5138	12	57
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:7	1993	70301	22998	2095	299
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 96:8	1993	70301	4059	71	50
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:1	1967	70907	0	4609	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:2	1967	70907	2034	192	71
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 5:3	1967	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:3	1966	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:4	1967	70907	2111	0	74
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	BISKOPSGÅRDEN 6:5	1967	70907	1829	0	62
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 123:1	2002	70903	9082	117	165
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 125:1	1962	70903	0	947	0
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 125:2	2004	70903	10443	517	193
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 128:2	1985	70908	8459	205	155
Biskopsgården	Bostads AB Poseidon	KYRKBYN 81:1	2001	70908	944	753	14
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:10	1958	70105	9076	564	130
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:11	1968	70104	12679	323	184
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:14	1986	70106	5395	1394	99
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:15	1959	70106	0	813	0
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:16	1991	70106	11770	3326	140
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:17	1959	70104	11108	431	172
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:18	1958	70105	8406	807	129
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:2	1958	70105	12797	258	196
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:3	1958	70105	10485	149	163
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:6	1959	70104	8231	160	121
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 51:7	1959	70104	9176	418	149
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 60:2	1979	70102	7620	284	105
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 61:6	1959	70103	9128	558	127
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 92:1	1965	70204	4691	2	63
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 92:2	1965	70204	2564	0	35
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:1	1965	70204	8017	0	117
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:2	1965	70204	4890	0	75
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 93:3	1965	70204	1565	190	24
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:1	1965	70205	5141	0	77
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:2	1965	70205	4108	0	63
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:3	1964	70205	3477	52	49
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:4	1964	70205	3316	130	49
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:5	1964	70205	2571	0	37
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:6	1965	70205	2939	47	43
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 94:7	1965	70205	2564	0	35
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:4	1972	70805	2642	1542	38
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:5	1989	70805	2508	428	36
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:6	1969	70805	3901	79	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:7	1989	70805	3901	198	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 26:8	1991	70805	4554	214	78
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:1	1967	70811	5286	152	109
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:2	1967	70811	5286	72	109
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:3	1967	70811	5342	52	110
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:4	1968	70811	2672	26	55
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:5	1968	70811	5099	72	105
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 28:6	1968	70811	4008	62	83
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:6	1978	70804	3847	158	66
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:7	1987	70804	4392	98	79
Biskopsgården	Bostadsbolaget	BISKOPSGÅRDEN 29:8	1993	70804	5241	128	90

Preliminär fastighetsförteckning över berörda fastigheter att överföra till Frölundabostäder per 2019-12-31

(exklusive nyproduktion, efter ev. beslut upprättas en uppdaterad förteckning)

Område	Fastighetsägare	Juridisk fastighetsbeteckning	Värdeår	Bas-område	Ytor BOA	Ytor LOA	Totalt antal lägenheter
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:14	1967	51805	10365	15	127
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:15	1967	51805	6296	232	86
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:17	1967	51805	4294	25	58
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:19	1967	51805	0	179	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:20	1966	51805	0	1703	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:25	2020	51806	0	0	0
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:3	1966	51806	5558	8	75
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:4	1966	51806	4544	1666	63
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:5	1967	51806	6650	91	94
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:6	1966	51806	6368	56	90
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:7	1966	51806	3430	18	49
Tynnered	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 164:8	1965	51806	4029	129	59
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 5:1	1993	52001	12526	384	163
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 6:3	1994	52005	14892	288	202
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	TYNNERED 7:1	1995	52006	33436	2004	486
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:1	1966	52204	0	0	0
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:12	1966	52204	7075	110	99
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:13	1966	52204	6996	1226	95
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:14	1966	52204	4786	417	68
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 45:2	1966	52204	4928	0	68
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:1	1966	52202	0	0	0
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:10	1966	52202	6614	79	97
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:11	1966	52202	6634	193	96
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:12	1966	52202	7149	224	106
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:4	1966	52202	4258	108	58
Tynnered	Familjebostäder i Göteborg AB	ÖNNERED 48:9	1966	52202	5109	0	73
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:10	1983	51301	5571	321	88
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:2	1962	51301	4112	39	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:3	1962	51301	4112	71	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:4	1962	51301	4112	74	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:5	1962	51301	4112	101	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:6	1962	51301	4147	71	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 133:7	1963	51301	3802	39	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:1	1962	51303	5454	0	83
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:10	1963	51303	3774	1	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:11	1964	51303	3774	0	55
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:14	1963	51303	6974	51	109
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:15	1968	51303	3125	12	43
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:18	1964	51303	4117	39	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:20	1962	51303	5311	20	83
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:3	1962	51303	5373	40	82
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 134:9	1963	51303	4117	1	60
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:1	1963	51302	3427	60	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:2	1963	51302	3427	0	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:3	1963	51302	3427	49	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:4	1963	51302	3427	56	50
Tofta	Bostadsbolaget	JÄRNBROTT 136:8	1963	51302	3427	39	50
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:1	1961	51701	9072	317	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:2	1962	51701	9353	259	170
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:3	1962	51701	9072	352	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:4	1962	51701	9355	261	170
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 140:6	1962	51701	9072	234	156
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:4	1964	51702	7315	620	97
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:5	1964	51702	7302	680	98
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 142:6	1970	51702	7092	862	92
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:1	2016	51702	8550	104	122
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:2	2017	51702	8590	212	123
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:3	1964	51702	7887	41	102
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 184:4	1965	51702	6962	1034	90
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 186:3	1985	51701	0	0	
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	Järnbrott 186:4	2020	51705	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 217:1	1962	51701	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	Järnbrott 217:2	2020	51705	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	JÄRNBROTT 758:66	1961	51701	0	350	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 760:43	1963	51704	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 760:44	1963	51704	0	0	0
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:2	2003	51704	12059	100	181
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:3	2003	51704	11096	269	172
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:4	2003	51704	11850	1012	181
Frölunda Torg	Bostads AB Poseidon	RUD 9:5	2001	51704	5041	112	84

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Styrelsehandling nr 8
Datum: 2020-10-01
Diarienummer: BB2020-0525

Handläggare
Kicki Björklund
Telefon: 031-731 50 05
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Hammarkullen,

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Biskopsgården,

Att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Tynnered.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i sin budget för 2020 att inget område skulle finnas med som särskilt utsatt område 2025. Framtiden har beslutat om ett övergripande styrande dokument för detta arbete *Den lokala strategin för utvecklingsområdena*. Som ett led i Superförvaltningen ska även en organisation för respektive utvecklingsområde inom Superförvaltningen redovisas.

Här beskrivs lämplig organisation som möjliggör genomförande av strategin.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den presenterade organisationen och de utökade satsningarna kommer att lyfta området och kommer att göra det mer tryggt och attraktivt och som i sin tur kommer att visa sig i ökade fastighetsvärden. Samtidigt kan sägas att om man inte satsar extra kommer värdet i området med all sannolikhet att sjunka ytterligare.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget bedömer att det finns en viss påverkan på klimatet med satsningen då ett av fokusområdena är avfallshantering. Även om detta inte är den viktigaste dimensionen i ärendet.

Bedömning ur social dimension

Den presenterade organisationen med utökad personal och större fokus på social hållbarhet gynnar utvecklingen i de särskilt utsatta områdena. Att skapa rent, snyggt och tryggt inverkar positivt på de boendes relation till området och till varandra. Det kommer också att skapa större tilltro till samhället när det satsas i dessa bostadsområden.

En satsning i de särskilt utsatta områdena kommer att gynna integrationen.

Samverkan

Satsningen har samverkats i koncernen.

Bilagor

1. Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Datum 2020-10-01

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Kicki Björklund VD

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

Organisationen i våra utsatta områden är en viktig del i framgången. Vi bygger ett starkt lokalt ledarskap i respektive område under respektive distriktschef. Detta gör att varje område får möjlighet att fokusera på de utpekade områden som ska fokuseras i strategiska formen.

Organisationsstruktur

Vi skapar en operativ struktur i befintligt bolag för att kunna göra en långsiktig analys av både verksamhetsutveckling och ekonomin för summan av fastigheter i respektive område: Hammarkullen / Biskopsgården / Tynnered.

Genom att det är möjligt att göra en operativ struktur för styrning finns inga tydliga fördelar med att bolagisera, däremot finns det desto fler fördelar med att bibehålla dagens bolagsstruktur. Den viktigaste är att ett stort diversifierat fastighetsbestånd ger en större riskspridning. Därtill kommer att nya bolagsbildningar ger följande nackdelar och risker:

- Skattemässiga inlåsningseffekter
- Onödiga administrativa kostnader
- Det tar tid att bygga upp en ny bolagsstruktur vilket tar tid från superförvaltningen
- När det gäller både Hammarkullen och Biskopsgården finns redan skattekonsekvenser från tidigare transaktion som ytterligare komplicerar bilden.

Områdesorganisation

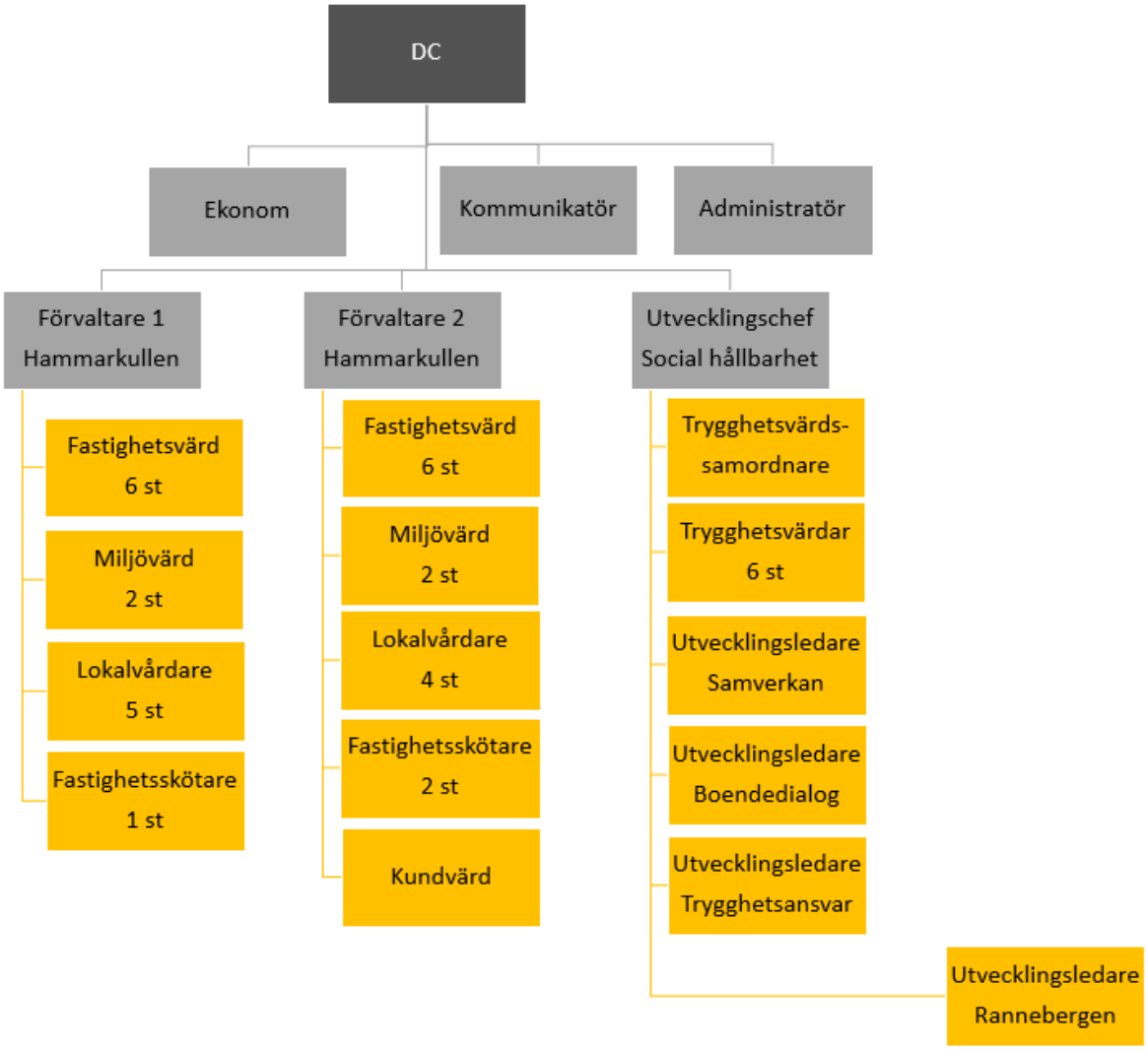
Förvaltningsorganisationen är sedan 2015 utökad i Hammarkullen och Norra Biskopsgården (plusförvaltning). I de nytillkomna områdena och Södra Biskopsgården utökas förvaltningen i likhet med de tidigare områdena.

Plusförvaltning innebär att antal fastighetsvärdar, miljövärdar/fastighetsskötare och lokalvårdare är 50 % fler till antalet än i den normala förvaltningen. I normal förvaltning har vi ingen särskild organisation för utveckling av social hållbarhet.
”Superförvaltningen” är ett utmanande uppdrag som kräver en stark och tydlig organisation där förvaltningen kompletteras med en organisation för social hållbarhet. Ledaren för den gruppen är utvecklingschef social hållbarhet. Gruppen bidrar till ett starkt lokalt förankrat ledarskap med fokus på samarbete med stadens organisationer, föreningar och näringsliv, hyresgäster och dess organisation och bidrar till jobbsatsningar samt satsningar på trygghet och säkerhet. Organisationerna har liknande grundstruktur i våra tre utvecklingsområden men är anpassade till respektive områdes utmaningar. Organisationsskissen presenteras områdesvis.

Hammarkullen

Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör.

Med en utvecklingschef ger vi distriktschefen utrymme att stötta förvaltningen i övriga områden så att inget nytt område trillar in i polisens lista för särskilt utsatta områden. Vi rekryterar även en utvecklingsledare som kommer att jobba med fokus på social hållbarhet i Rannebergen, ett område i Öster som betecknas som utsatt område. Denna utvecklingsledare organiseras i gruppen i Hammarkullen. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Hammarkullen. När det gäller Hammarkullen är vi ensam ägare vilket ger oss en fördel. Samverkan kommer att ske med övriga markägare i staden. Det finns redan ett sådant samarbete.

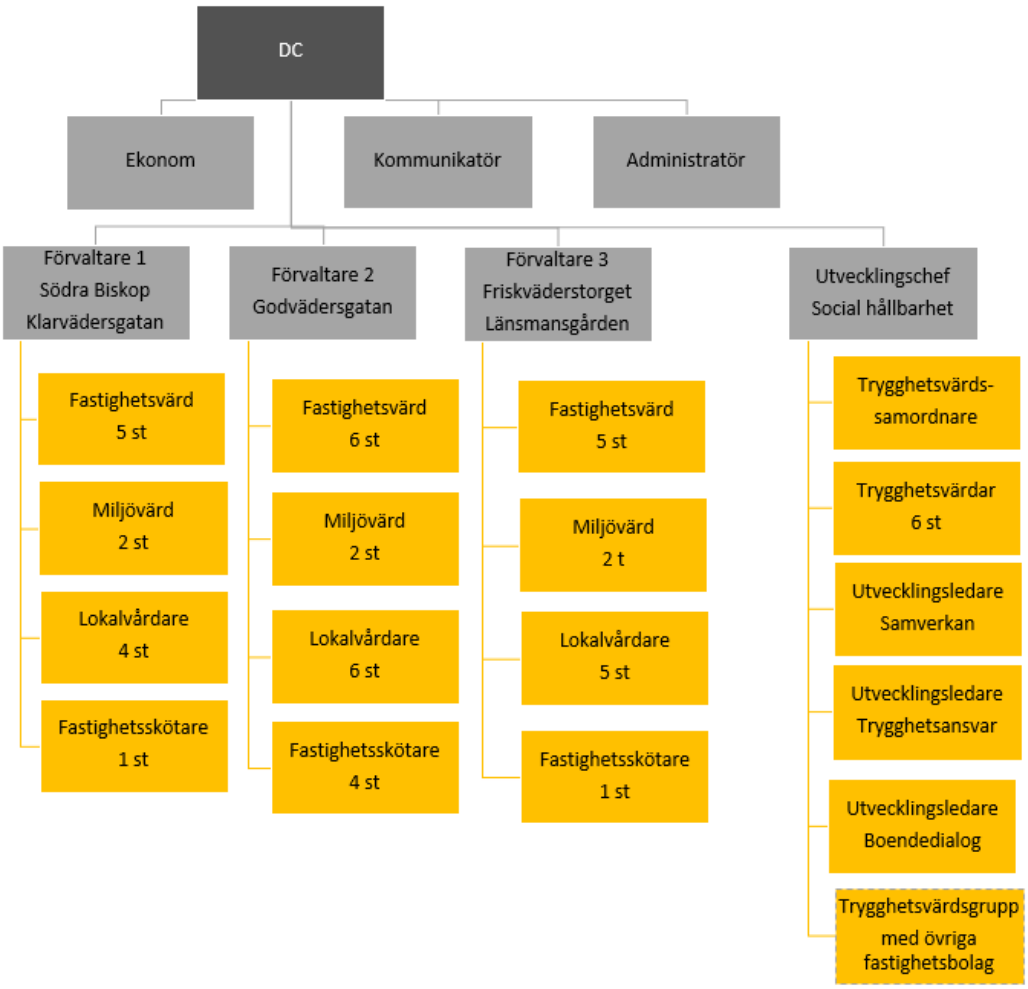


Biskopsgården

Området Biskopsgården har utökats med Södra Biskopsgården vilket gör att plusförvaltningen i Biskopsgården ökat något och leds av 3 förvaltare. Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör.

Med en utvecklingschef ger vi distriktschefen utrymme att stötta förvaltningen i övriga områden så att inget nytt område trillar in i polisens lista för särskilt utsatta områden.

Biskopsgården är ett stort område med flera stora fastighetsägare, Bostadsbolaget, Poseidon, Willhem och Göteborgslokaler. Det finns tre torg. Göteborgslokaler äger Vårväderstorget och Länsmanstorget. Bostadsbolaget äger Friskväderstorget. Här är det viktigt att forma ett BID-liknande samarbete. Utvecklingsledare, samverkan kommer att ansvara för uppstart och utveckling av ett BID-samarbete. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Biskopsgården.



Tynnered

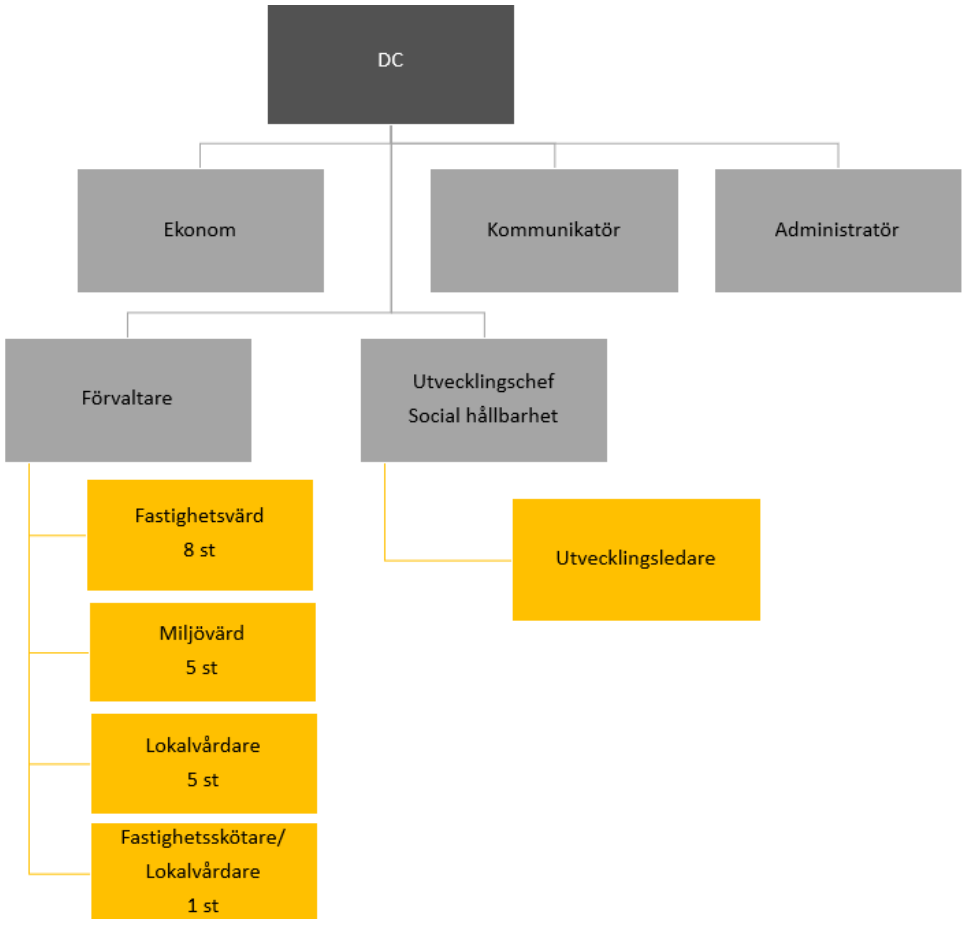
Bostadsbolagets del av Tynnered upplevs inte som särskilt otryggt. 2007 ombildades en betydande del av hyresrätterna till bostadsrätter. Styrelsen har sagt ja till ombildning av en fastighet med 54 lägenheter. Vi har inflyttning i 91 nya hyresrätter. Området har en bra blandning av ägandeformer. Hela Tynnered är dock ett särskilt utsatt område på polisens lista varför Bostadsbolaget har ökat antalet anställda i förvaltningen med tre tjänster. Vi förstärker vår befintliga förvaltning med följande tjänster:

- 1 Fastighetsvärd
- 1 Miljövärd
- 1 Fastighetsskötare/Lokalvårdare

Utöver detta kommer den sociala hållbarheten hanteras av:

- 1 Utvecklingschef, social hållbarhet
- 1 Utvecklingsledare

Distriktschefen har det övergripande ansvaret. På distriktet finns en ekonom, en administratör och en kommunikatör. Organisationsskissen nedan visar organisationen i Tynnered. En viktig del i arbetet i Tynnered är att få till ett BID-liknande samarbete med Familjebostäder och Stena Fastigheter. Bostadsbolaget bidrar gärna med en gemensam trygghetsgrupp som med fördel kan användas i andra områden i väster vid eventuell oro.



Protokoll (nr 5)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-10-01

Tid: kl. 14:30 – 17:10
Plats: Scandic Opalen/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Margita Björklund (L)	ordförande
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Josefin Stenmark (MP)	ledamot
Peter Näslund (S)	ledamot
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Isabelle Yalcintas (S)	suppleant

Suppleanter

Rickard Eriksson (M)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	fastighets

Ej närvarande

Dijana Koturanovic (S)	ledamot
Lilijana Hadrovic (V)	suppleant

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Magnus Adamsson	ekonomichef
Elisabeth Carlsson	HR-chef
Nina Havner	dataskyddsombud
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Margita Björklund

Justerande

Johan Zandin

§ 7

Uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

Elisabeth Carlsson redogör för bolagets systematiska arbetsmiljöarbete i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8

Organisation för respektive utvecklingsområde - Superförvaltningen

VD redogör för organisation för respektive utvecklingsområde i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Hammarkullen.
2. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Biskopsgården.
3. att anta förslag till organisation för utvecklingsområde Tynnered.

§ 9

Delårsbokslut

Magnus Adamsson redogör för nedanstående ärenden i enlighet med utsänd handling.

a. Delårsbokslut jan-aug 2020
b. Finansiell rapport
c. Verksamhetsrapport jan. aug 2020

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa delårsbokslutet och övriga informationsrapporter.

§ 10

Delegationsordning Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Magnus Adamsson redogör för bolagets reviderade delegationsordning i enlighet med utsänd handling.

Familjebostäder i Göteborg AB

Styrelsehandling nr 9
Datum: 2020-10-21
Diarienummer: FB2020-2878

Handläggare
Ulf Berglund
Telefon: 031-731 67 13
E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

- Att fastställa förslag till bedömning av lämplig organisation för utvecklingsområde Tynnered och Bergsjön

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. I samband med att strategin antogs beslöts även att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur, samt att ge dotterbolagen i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

Föreliggande ärende innehåller beskrivning av Familjebostäders organisering för att genomföra strategierna för bolagets utvecklingsområden.

Familjebostäder har 2020-10-14 översänt bedömningen av organiseringen till Förvaltnings AB Framtiden. Förslaget ska också fastställas av Familjebostäder styrelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Strategierna för utvecklingsområdena innebär omfattande åtgärder och stora ekonomiska insatser. Det krävs en organisation som kan hantera detta och uppnå målet. I de beslutade strategierna redovisas de utgifter som satsningen innebär och kostnaderna för organiseringen ingår i dessa.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det finns en viss påverkan på klimatet med satsningen men detta inte är den viktigaste dimensionen i strategierna. Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på själva organiseringen utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Satsningens viktigaste dimension är den sociala. Att bolaget har en organisation som möjliggör genomförande av strategin för utvecklingsområdena har därför stor betydelse för den sociala dimensionen. Bolaget har i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

Information har lämnats vid samverkan 2020-10-14.

Ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden antog strategin för utvecklingsområden beslöts även att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur, samt ge bland annat Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Familjebostäders styrelse beslutade 2020-09-15 att godkänna förslaget till lokala strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, samt att hänskjuta till Förvaltnings AB Framtiden för beslut. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkände därefter vid sammanträde 2020-10-06 Familjebostäders förslag till lokala strategier.

I uppdraget ingår också att inga områden blir särskilt utsatta områden. I Familjebostäders fall bedöms Backa vara det område där risken för närvarande bedöms som störst.

I detta ärende redovisas bolagets tänkta organisering för att genomföra de lokala strategierna.

Bolagets bedömning

Bolagets övergripande organisering

För att nå målet krävs att bolaget i sin helhet kan uppbåda förutsättningar för att fokusera, leda och kraftsamla kring strategierna. Det är en stor uppgift för bolagets ledning att motivera och driva på i detta arbete. Genomförandet av strategierna kommer att ligga som främsta prioritet på ledningens agenda.

Bolagets inriktning är att operativt ansvariga för utvecklingsområdena ska ha ett mycket starkt mandat och ansvar för genomförande av strategierna. Detta kräver ett starkt stöd från ledning och de gemensamma resurser som finns i bolaget.

Bolaget är organiserat i förvaltningsdistrikt med gemensamma stöd- och specialist-funktioner inom områden som strategierna omfattar. Det finns ett arbetssätt idag där funktionerna ger stöd till distrikten som bolaget bygger vidare på. Kraven på stöd i arbetet med strategierna kommer att öka markant och arbetet måste i stor utsträckning inriktas mot just dessa frågor.

Läget i bolagets övriga verksamhet är stabilt vilket är en förutsättning för att kunna prioritera utvecklingsområdena. På en övergripande nivå bedöms bolaget ha en organisering som kan leda och stötta kring att nå målet med strategierna.

Utvecklingsområde Bergsjön

Av koncernens bolag är det endast Familjebostäder som förvaltar fastigheter i Bergsjön. Det finns därför inget lokalt samarbete inom koncernen som påverkar organiseringen.

Däremot finns andra fastighetsägare med relativt stora bestånd. Den stora utmaningen för att nå målet är att få en uppslutning kring frågan hos dessa och andra aktörer i Bergsjön. Redan idag är bolaget starkt engagerat i samarbeten i Bergsjön inom en rad områden. Vi ser inte att det krävs en helt annan organisationsform för att Familjebostäder med det stora fastighetsinnehavet ska kunna ta denna ledande roll i utvecklingen.

Förvaltningsdistrikt Bergsjön har under många år arbetat mycket fokuserat med utvecklingen i Bergsjön. Resultatet bedöms gott utifrån bland annat serviceindex och trygghetsbetyg. Vi bedömer att det är lämpligt att utgå från distriktets etablerade arbete och bygga vidare på detta.

Vår bedömning är att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, är lämplig organisering för arbetet med den lokala strategin för utvecklingsområde Bergsjön.

Det finns trygghetsvärdar och vissa andra resurser på plats men strategin innebär en rejäl ökning av resurser och medarbetare i olika roller, både inom förvaltning, utveckling och ledning. Exakt vilka roller och antal nya tjänster samt detaljorganisationen inom distriktet kommer att arbetas fram med hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Utvecklingsområde Tynnered

Av koncernens bolag har Familjebostäder det största beståndet i Tynnered men även Bostadsbolaget har fastigheter i området. Sammanlagt har bolagen 74% av hyresrätterna vilket gör att bolagen tillsammans har en stark roll och stor betydelse för utvecklingen.

I området Frölunda Torg har dessutom Poseidon fastigheter. Det finns ett tydligt samband mellan detta område och Tynnered och utvecklingen bedöms starkt påverka varandra. En större samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Olika former för detta samarbete kan övervägas.

Tidigare har förts diskussioner med Bostadsbolaget om Tynnereds utveckling. I arbetet med organiseringen för de nya strategierna har det inte funnits möjlighet till någon fördjupad diskussion om samarbetsformer med de andra bolagen. Ett samarbete skulle kunna röra trygghetsvärdar men även ledarroller i utvecklingsarbetet. Vi bedömer att detta är viktigt och att det även påverkar Familjebostäders organisering i Tynnered.

De särskilda insatserna i Tynnered har startat betydligt senare och är inte alls lika omfattande som i Bergsjön. Detta innebär att det finns en betydligt större ansats att göra i Tynnered när det gäller organiseringen.

Tynnered ingår i bolagets distrikt Södra Göteborg, som även omfattar Centrum och Högsbo. För att nå tillräcklig fokusering och styrning är det inte lika naturligt att utgå från det befintliga distriktets organisation. Arbetet med strategierna påbörjas med hög prioritet inom nuvarande distriktets ram med en uppväxling av resurser lokalt i Tynnered. Samtidigt kommer bolaget analysera förutsättningarna för distriktet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingsområde Tynnered eller om det kan finnas behov av en annan organisering.

Undvikande av att Backa blir särskilt utsatta område

Backa är det av bolagets övriga områden som bedöms löpa störst risk för att få en negativ utveckling. I Backa har också flera andra av koncernens bolag verksamhet. Det har inte

utarbetats någon lokal strategi för Backa på motsvarande sätt som för Tynnered och Bergsjön.

Bolagets distrikt Norr ansvarar för bolagets bestånd i Backa. Distriktet har under flera år arbetet i tät samverkan med Polis och andra myndigheter och aktörer. Stort fokus har lagts på frågor om trygghet och säkerhet och med extra insatser utöver normal förvaltning.

I Backa sker nu en omfattande stadsförnyelse som Familjebostäder och flera andra bolag i koncernen har del i. Detta bör ha en betydelse för situationen i Backa. Utvecklingen i Backa följs noga och skulle utvecklingen bli negativ bedömer vi att en uppgradering av insatserna behöver göras. Det vore då naturligt att hitta en samverkan inom koncernen kring insatserna för att motverka detta.

2020-10-14

Ulf Berglund

Tf VD

Protokoll (nr 7)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-10-21

Tid: kl. 09:00 – 10:40
Plats: Södra vägen 12/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Magnus Nylander (M)	ordförande
Ulf Lindh (L)	1:e vice ordförande
Ulla Ekman (V)	2:e vice ordförande
Thomas Edin (S)	ledamot
Joel Abrahamsson (MP)	ledamot
Karin Lindberg (D)	ledamot
Maj-Britt Wilhelmson (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Suppleanter

Arbetstagarrepresentanter

Karin Jaxmark	Unionen
Annika Berntsson	Akademikerna
Niclas Blomnell	Fastighets

Övriga

Ulf Berglund	t.f. VD
Martin Blixt	VD Byggutveckling (§ 7)
Frida Wikström	sekreterare

Frånvarande

Peter René (M)	suppleant
Jim Tellefsdal (S)	suppleant
Christopher Skog (Fi)	suppleant

Underskrifter

Sekreterare

Frida Wikström

Ordförande

Magnus Nylander

Justerande

Ulla Ekman

- Pandemihanteringen
- Digitala visningar
- Gemensam förhandlingsdelegation i koncernen
- Nyproduktion Grevegårdsvägen
- DSO
- Bogemenskap

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 7

Information från Framtiden Byggutveckling

Martin Blixt redogör för avvikelserna i projekt Donsö och Bolhop. Styrelsen ifrågasätter kostnader som uppkommit hos Framtiden Byggutveckling och som Familjebostäder tvingas stå för. Styrelsen anser att frågan bör diskuteras vidare på koncernnivå.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 8

Utfall september

T.f. VD redogör för utfall september 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna resultatrapporten per 2020-09-30.

§ 9

Organisering strategi för utvecklingsområden

T.f. VD redogör för bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att fastställa förslag till bedömning av lämplig organisation för utvecklingsområde Tynnered och Bergsjön.

Bostads AB Poseidon

Styrelsehandling nr 9
Utfärdat 2020-10-20

Diarienummer PO2020-0047

Handläggare
Ulf Lindén
Telefon: 031-332 11 60
E-post: ulf.linden@poseidon.goteborg.se

Organisation avseende ”Lokala strategier för utvecklingsområden”

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

Att

1. Fastställa bolagets bedömning av lämplig organisation avseende ”Lokala strategier för utvecklingsområden”.
2. Hemställa ärendet vidare till Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Beskrivning av ärendet

På styrelsemötet 2020-09-14 fastställdes Poseidons förslag till lokala strategier för våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet och Frölunda Torg. Dessa strategier inkluderade inte beskrivning av hur vi avser att organisera oss för att genomföra de lokala strategierna. Föreslagen organisationsbeskrivning för respektive utvecklingsområde framgår av bilaga 1-4.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vår bedömning är att den ekonomiska satsningen på organisationen som strategierna för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverad för att nå de mål som sätts upp i strategin och därmed ägarens förväntan och uppdrag.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Den organisation som beskrivs i detta ärende bedömer vi som väsentliga för att genomföra strategierna för utvecklingsområden. Dessa strategier kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025 och de insatser som genomförs kommer sannolikt ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden

Samverkan

De fackliga organisationerna har informerats om ärendet 2020-10-12. Ärendet ska samverkas enligt MBL med start i november 2020.

Bilagor

1. Organisation utvecklingsområde Biskopsgården
2. Organisation utvecklingsområde Hjällbo
3. Organisation utvecklingsområde Lövgärdet
4. Organisation utvecklingsområde Frölunda Torg

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Bolagets bedömning

Poseidons bedömning är att föreslagna organisationsbeskrivningar ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla för genomförandet av de lokala strategierna för våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet och Frölunda Torg.

Datum 2020-10-20

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn Vd
…….	Ulf Lindén Chef Förvaltningsutveckling

Organisation Utvecklingsområde Biskopsgården

ORGANISATION

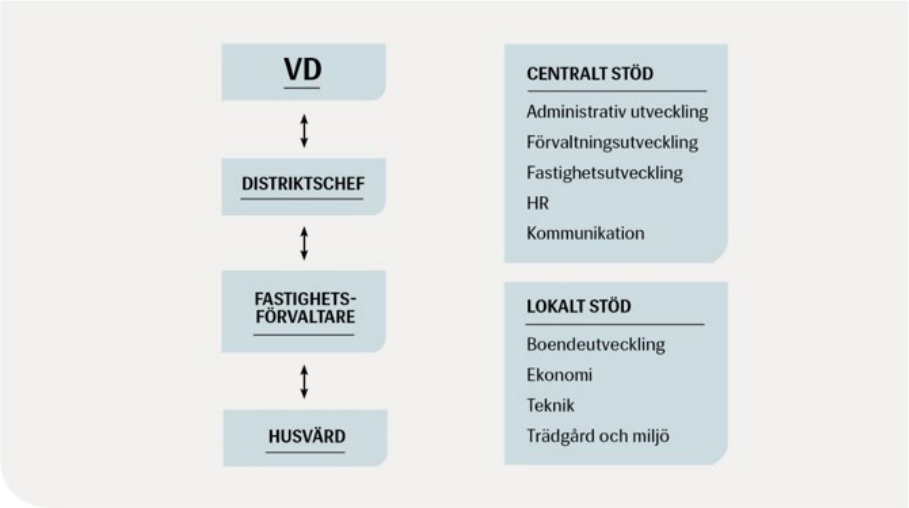
- Vi kombinerar styrkan i hela koncernen med kraften i det lokala engagemanget

Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



Poseidons linjeorganisation från 1 april 2020.

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövärdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövärdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Efter koncernens utredning kring gränsdragningar i särskilt utsatta områden definieras Poseidons bestånd i Biskopsgården som särskilt utsatt från 2020. Även om uppdraget i viss mån förändrats, är utmaningarna och frågeställningarna inte nya för oss.

Poseidon äger 2 351 lägenheter i Biskopsgården fördelade i Länsmansgården, Svartedalen och Jättesten. Vi är väl etablerade i området med ett distriktskontor och tillhörande organisation i Bernhards Gränd.

Möjligheter, behov och risker:

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Biskopsgården.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Biskopsgården uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Då koncernen äger 67 procent av hyresrätterna i Biskopsgården och samtliga tre torg i området finns goda förutsättningar för en gemensam strategi. Poseidon har en pågående dialog med Bostadsbolaget om att bilda ett partnerskap av fastighetsägare ihop med berörda privata fastighetsägare.
Från Poseidons sida kan vi samtidigt se en risk i att vi är flera aktörer inom koncernen. Det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år. Vi ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Biskopsgården som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

Våra fastigheter på Daggdroppegatan och Klimatgatan har behov av varsam renovering under den kommande femårsperioden. Långströmsgatan har stort behov av varsam renovering inom samma tidsrymd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion och renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling inom stadsutveckling kopplat till Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram ett stadsutvecklingsprogram för stadsdelen.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Hjällbo

ORGANISATION

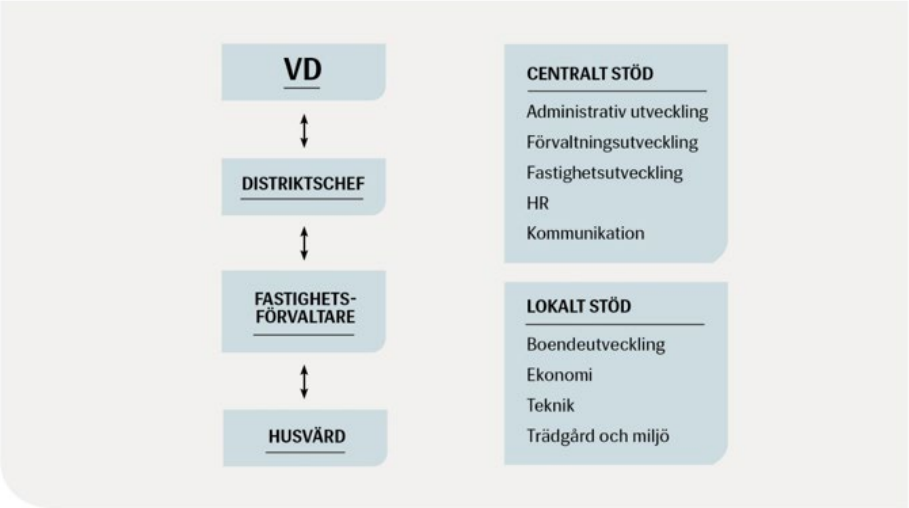
- Vi kombinerar styrkan i hela koncernen med kraften i det lokala engagemanget

Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



Poseidons linjeorganisation från 1 april 2020.

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövärdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövärdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Den 1 april slog vi även ihop distrikten Angered och Hjällbo till ett: distrikt Angered. Det fanns flera argument som talade för en sammanslagning. I SDF Angered fanns våra två utvecklingsområden i nordost: Hjällbo och Lövgärdet. Områdena hade liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvärdar och ett IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap, för Hjällbo/Lövgärdet. Distrikten samverkade med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Distrikten låg nära varandra rent geografiskt och var också våra två minsta distrikt.

Vi har under det senaste halvåret arbetat vidare med att säkerställa att vi är rätt bemannade för att genomföra distriktets lokala strategier för såväl Hjällbo som Lövgärdet. Stödfunktioner och därtill kopplade medel som tidigare legat centralt, har nu förts ut på lokal nivå. Vi har till exempel anställt en utvecklingschef som stöd till ansvarig distriktschef. Vidare har vi flyttat en tjänst som affärsutvecklare integration från att vara ett centralt stöd, till att verka lokalt på distriktet under utvecklingschefen. Rollen benämns nu utvecklingsledare och samordnar och driver frågor ihop med befintliga lokala stödfunktioner på distriktet och vår nyligen rekryterade koordinator till Mötesplats Hjällbo; en satsning inom ramen för det etablerade IOP Hjällbo/Lövgärdet. Utvecklingsledaren är tillika verksamhetsledare i vårt pågående partnerskap med fastighetsägaren Victoria Park i Lövgärdet. Båda satsningar har redan börjat ge avtryck. En rad andra planerade insatser finns beskrivna i denna plan.

Möjligheter, behov och risker:

Poseidon äger 100 procent av hyresrätterna i Hjällbo, i dagsläget 2 290 lägenheter. Som dominerande fastighetsägare ser vi stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Hjällbo.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare.
Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Hjällbo uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Hjällbo som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till superförvaltning.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion. Styrningen och organisationen av arbetet i förhållande till de externa bostadsutvecklare som visat intresse för att delta i nyproduktionen, måste också klargöras. Vi tar gärna initiativet för att formera dessa samarbeten.

Vi önskar också samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Lövgärdet

ORGANISATION

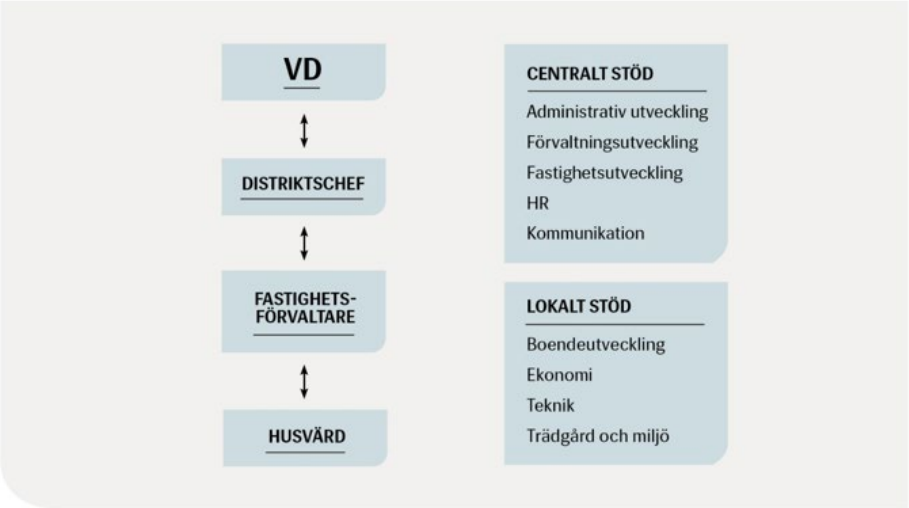
- Vi kombinerar styrkan i hela koncernen med kraften i det lokala engagemanget

Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



Poseidons linjeorganisation från 1 april 2020.

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövärdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövärdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Den 1 april slog vi även ihop distrikten Angered och Hjällbo till ett: distrikt Angered. Det fanns flera argument som talade för en sammanslagning. I SDF Angered fanns våra två utvecklingsområden i nordost: Hjällbo och Lövgärdet. Områdena hade liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvärdar och ett IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap, för Hjällbo/Lövgärdet. Distrikten samverkade med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Distrikten låg nära varandra rent geografiskt och var också våra två minsta distrikt.

Vi har under det senaste halvåret arbetat vidare med att säkerställa att vi är rätt bemannade för att genomföra distriktets lokala strategier för såväl Hjällbo som Lövgärdet. Stödfunktioner och därtill kopplade medel som tidigare legat centralt, har nu förts ut på lokal nivå. Vi har till exempel anställt en utvecklingschef som stöd till ansvarig distriktschef. Vidare har vi flyttat en tjänst som affärsutvecklare integration från att vara ett centralt stöd, till att verka lokalt på distriktet under utvecklingschefen. Rollen benämns nu utvecklingsledare och samordnar och driver frågor ihop med befintliga lokala stödfunktioner på distriktet och vår nyligen rekryterade koordinator till Mötesplats Hjällbo; en satsning inom ramen för det etablerade IOP Hjällbo/Lövgärdet. Utvecklingsledaren är tillika verksamhetsledare i vårt pågående partnerskap med fastighetsägaren Victoria Park i Lövgärdet. Båda satsningar har redan börjat ge avtryck. En rad andra planerade insatser finns beskrivna i denna plan.

Möjligheter, behov och risker:

Poseidon äger 1 364 lägenheter i Lövgärdet, vilket motsvarar 50 procent av antalet hyresrätter. Resterande 50 procent ägs av Victoria Park, som vi bedriver ett formaliserat samarbete med inom ramen för ett partnerskap. Partnerskapet syftar till ett gemensamt agerande i förvaltningsrelaterade frågor med fokus på fastigheter, trygghet och samverkan med andra goda krafter. Polis, socialtjänst, skola och föreningsliv är några viktiga aktörer som vi redan samverkar med och stödjer.

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Lövgärdet.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Lövgärdet uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Lövgärdet som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet. Renoveringen av Lövgärdet som påbörjades 2008 är inne på den sista etappen, som beräknas vara avslutad under 2023.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Organisation Utvecklingsområde Frölunda Torg

ORGANISATION

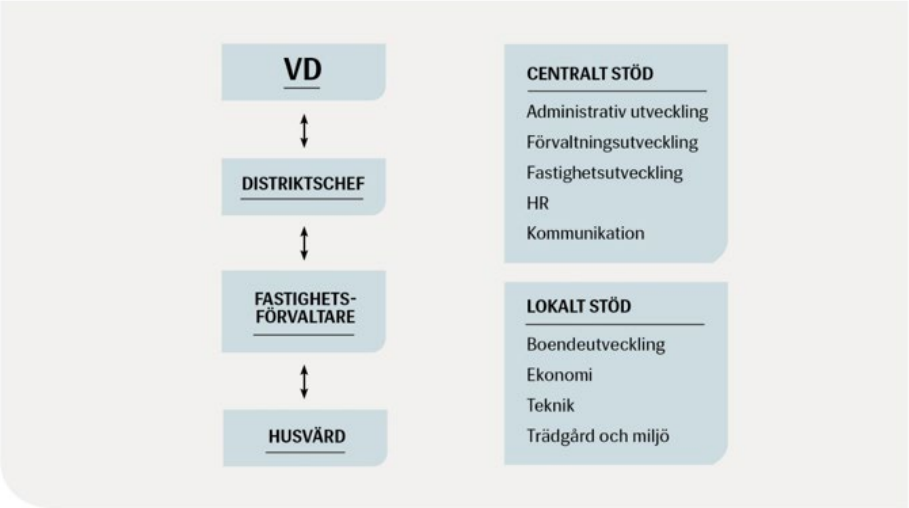
- Vi kombinerar styrkan i hela koncernen med kraften i det lokala engagemanget

Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- en effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- ett gott ledar- och medarbetarskap

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



Poseidons linjeorganisation från 1 april 2020.

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövärdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövärdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Framtidens styrelse har uppdragit åt Poseidon att inkomma med förslag till lokala strategier, som inom ramen för strategin för utvecklingsområden möjliggör att berörda områden flyttas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. I uppdraget ingår att identifiera områden som riskerar att utvecklas till särskilt utsatta och föreslå förebyggande åtgärder för dessa.

Polisen har ännu inte klassat Frölunda Torg som särskilt utsatt område, men situationen har försämrats och området är inne i en negativ spiral. Med anledning av den ökande droghanteringen i området med närvaro av kriminella nätverk tog polisen och stadsdelsdirektörerna i Askim-Frölunda-Högsbo och Västra Göteborg under 2020 initiativet till ett gemensamt arbete för trygghet i Frölunda och Tynnered. Poseidon har deltagit från start. Vi ser ett stort intresse för en närmare platssamverkan från större privata fastighetsägare kring Frölunda Torg.

Poseidon äger 2 148 lägenheter runt Frölunda Torg fördelade i följande områden: Näverlursgatan 437 lägenheter, Marconigatan 287 lägenheter, Mandolingatan 808 lägenheter och Gånglåten 616 lägenheter. Vi är väl etablerade i området med ett distriktskontor och tillhörande organisation på Näverlursgatan.

Möjligheter, behov och risker:

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Frölunda Torg.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Frölunda Torg uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Då samtliga stora förvaltande bostadsbolag i koncernen har egna fastighetsbestånd kring Frölunda Torg/Tynnered, finns goda förutsättningar för en gemensam strategi för området. Från Poseidons sida kan vi samtidigt se en risk i att vi är flera aktörer inom koncernen. Det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år. Vi ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Frölunda Torg som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

Våra fastigheter på Näverlursgatan, Marconigatan och Mandolingatan, som byggdes under rekordåren och miljonprogramsåren, har stort behov av varsam renovering under den kommande tioårsperioden. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi har en mycket god samverkan med Framtiden Byggutveckling inom stadsutveckling och den pågående nyproduktionen av cirka 560 hyresrätter på Mandolingatan.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.

Protokoll (nr 8)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-10-20

Tid: kl. 13:30 – 14:50
Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Åke Fransson (L)	ordförande
Åke Björk (M)	1:e vice ordförande
Calle Jershed (MP)	2:e vice ordförande
Jennifer Merelaid Hankins (V)	ledamot
Peter Kirksaether (S)	ledamot
Torkel Bergström (D)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Axel Andersson (S)	suppleant

Suppleanter

Cajsa Ottesjö (FI)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Jan-Olov Isacsson	LO
Per-Åke Westlund	LO
Göran Helgegren	PTK
Diana Pusac	PTK

Övriga

Lena Molund Tunborn	VD
Catharina Törnqvist	administrativchef
Markus Svedberg	chef fastighetsutveckling
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Marie Stenquist (S)	ledamot
Sofie Bichler (M)	suppleant
Per Olsson	PTK

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Åke Fransson

Justerande

Calle Jershed

§ 7

Protokoll presidiemöte

Protokoll från presidiets sammanträde den 13 oktober 2020 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 8

VD-rapport

VD lämnar rapport enligt utsänd handling och uppehåller sig därutöver i huvudsak till följande rubriker;

- Koncerngemensamt lönecenter
- Boplats, internomflyttningsplats
- VD, koncernrepresentant i Boplats styrgrupp

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 9

Organisation utvecklingsområden

VD redogör för organisation avseende lokala strategier för utvecklingsområden, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att fastställa bolagets bedömning av lämplig organisation avseende ”lokala strategier för utvecklingsområden”
2. att hemställa ärendet till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden.

§ 10

Mobilitetsansvarig

Markus Svedberg redogör för utseende av mobilitetsansvar i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att utse Malin Strandin till mobilitetsansvarig.

Bostads AB Poseidon

Styrelsehandling nr 13 a
Datum: 2020-12-03

Diarienummer PO2020-0047

Handläggare
Lena Molund Tunborn
Telefon: 031-332 10 00
E-post: lena.molund-tunborn@poseidon.goteborg.se

Remissvar – Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Bostads AB Poseidon:

Att

1. Fastställa styrelsens remissvar och ställningstagande avseende ”Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.
2. Hemställa remissvaret till Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Beskrivning av ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 beslutade om koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 beslutade man också:

- Att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur.
- Att ge Poseidon i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.
- Att förbereda koncernen för en eventuell utökning av antalet dotterbolag.

Poseidon har under oktober 2020 inkommit med bedömningar av fortsatt lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolagen är fastighetsägare. Förvaltnings AB Framtiden har beaktat de inkomna bedömningarna tillsammans med andra parametrar i en sammanvägd bedömning av fortsatt styrning och organisering av områdena.

Framtidens styrelse fick på sitt sammanträde 2020-11-10 information om tänkt inriktning på fortsatt styrning och organisering. För att komplettera beslutsunderlaget ytterligare fick VD i uppdrag att remittera utkastet till förslag till Poseidon.

Detta remissvar är ett komplement till tidigare inlämnade bedömningar och redogör enligt begäran för styrelsens ställningstagande i följande frågor:

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

Remissvaret innehåller även en kort sammanfattning av styrelsens synpunkter och bedömningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Poseidons styrelse bedömer de ekonomiska konsekvenserna av förslaget som begränsade och att de inte utgör något hinder för förslagets genomförande. Vi bedömer att förslaget väsentligt ökar möjligheterna att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 och därmed bidrar till att stödja affärsmässigheten i strategin.

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

Beräkningar påvisar att de nya bolagen har långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Vi bedömer att de prioriteringar och insatser som strategin för utvecklingsområden innehåller, kommer att ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Vår bedömning är också att förslaget till styrning och organisation i utvecklingsområden, väsentligt ökar möjligheten för att nå målen i koncernens strategi i dessa områden.

Genom förslaget fördelas ansvaret för att förflytta de särskilt utsatta områdena tydligt mellan dotterbolagen i koncernen, vilket möjliggör en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen. Det innebär ökade förutsättningar för måluppfyllelse då Poseidon ges möjlighet att fokusera på Hjällbo och Lövgärdet vilket stärker våra förutsättningar att bedriva ett aktivt utvecklingsarbete även i Backa.

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

Samverkan

De fackliga organisationerna informerades om ärendet 2020-11-25.

Bilagor

1. Framtiden styrelseh. nr 11b - Remittering av förslag till styrning & org. utv.områden
2. Remiss - Förslag styrning och organisation utvecklingsområden
3. Styrelsens ställningstagande

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden

Datum 2020-12-03

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Lena Molund Tunborn Vd

Styrelsens ställningstagande

Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget

Föreslagen fastighetsförsäljning till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka Poseidons ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå och den justerade soliditeten på en hög nivå, i enlighet med de beräkningarna som gjorts av moderbolaget.

De beräkningar som gjorts på 2019 års utfallssiffror, visar att den negativa påverkan på resultatet och kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas uppgå till cirka -56 mnkr.

Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget

Bemanning och organisering

Poseidon har idag sammanlagt 40 medarbetare inom de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Vi är väl etablerade i båda områdena med distriktskontor och tillhörande organisation.

Vi vitsordar det föreslagna tillvägagångssättet för att bemanna de nya bolagen; att våra medarbetare ges möjlighet att själva välja om de vill följa med till nya bolag eller om de vill vara kvar i Poseidon, men i ett annat område. Ett sådant tillvägagångssätt skapar trygghet i omställningsprocessen och goda förutsättningar för fortsatt målfokus och engagemang i våra utvecklingsområden, under tiden som förslaget om bolagsbildning behandlas.

Om medarbetare i berörda utvecklingsområden väljer att stanna kvar i bolaget, ger det en tillfällig överbemanning som inte kommer att resultera i övertalighet. Poseidon kommer då att genomföra en bolagsövergripande översyn av bemanningen, för att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande för bolaget som helhet med särskilt fokus på måluppfyllelsen för bolagets övriga utvecklingsområden. Om samtliga berörda medarbetare väljer att stanna kvar, ökar personalkostnaderna med 26,7 mnkr, vilket motsvarar 17 kr/kvm beräknat på kvarvarande yta efter att fastigheter överförts till nya bolag. En eventuell överbemanning minskar över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar.

Bildandet av två nya bolag kommer inte i nämnvärd grad att påverka nuvarande behov av bemanning inom de centrala stödfunktionerna på Poseidons huvudkontor. Distrikten har lokala stödfunktioner inom exempelvis ekonomi och teknik. Bemanningen på huvudkontoret är därför väl anpassad efter bolagets decentraliserade organisation.

Arbetsmiljö

En organisationsförändring kommer att innebära en påfrestning och högre arbetsbelastning för chefer och medarbetare, samtidigt som den ordinarie verksamheten ska löpa på. Framtiden bör därför tillsätta en moderbolagsorganisation som hanterar övergångsfrågor och säkerställer att Poseidon får det stöd som behövs för att kunna genomföra omorganisationen effektivt. Annars finns risk för att förändringen tar så mycket resurser i anspråk, att det påverkar bolagets förmåga att leverera på mål och uppdrag.

Ett snabbt och effektivt genomförande av en omorganisation minimerar också risken för att det uppstår osäkerhet bland berörda medarbetare, och att kraften i arbetet i dessa utvecklingsområden avstannar. Framtiden och Poseidon kommer att behöva ha stort fokus på kommunikationsarbetet gentemot våra medarbetare under hela processen.

Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Förslaget till ny organisation och styrning för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär för Poseidons del att 32 legala fastigheter med 2 351 lägenheter inom distrikt Hisingen och 23 legala fastigheter med 2 148 lägenheter inom distrikt Väster överlåts till nya bolag.

En sådan förändring kommer att föranleda en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Det senaste årets utveckling av bolagets linjeorganisation med fastighetsförvaltare som ny roll i linjen, ger oss goda förutsättningar att hantera sådana justeringar. En översyn kommer även att innefatta nuvarande utemiljöorganisation, då bemanning, maskinpark och verksamhetslokaler är anpassade för skötsel av nuvarande ytor.

Sammanfattning av styrelsens synpunkter och bedömningar

Tidigare inlämnade bedömningar

Poseidons styrelse inkom under oktober 2020 med bedömningar av lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolaget är fastighetsägare. Vi framhöll då att det senaste årets utveckling av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. De ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

För två utvecklingsområden – Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg – pekade vi samtidigt på risken med att vi är flera aktörer i koncernen, och menade att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år.

Bedömning av möjliga organisationsalternativ

Att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden är omfattande och svårt. Vi anser fortsatt att det kommer att ställa betydande krav på styrning och samordning, om det ska ske inom ramen för befintlig bolagsstruktur, alternativ A. Vi ser redan att koncernens samverkan i ovan nämnda områden inte är okomplicerad. Det bottnar bland annat i bolagens olika syn på vad som utgör en problemyta och behovet av insatser och samverkan kring denna. Det medför i sin tur oklarheter i samverkan med polis, stadsdelar, fastighetsägare och andra lokala aktörer som är viktiga för strategins genomförande. Bolagen har också olika kunskap och erfarenhet av sätt att organisera och formalisera samverkan med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

Vi delar därför moderbolagets bedömning; att ett bolag leder det operativa arbetet i Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg kommer att underlätta genomförandet av strategin, i jämförelse med att två eller tre bolag ska bedriva arbetet i samverkan. Ett exempel på det är Poseidons starka närvaro i Lövgärdet, som på relativt kort tid resulterat i ett formaliserat samarbete med Victoria Park.

Alternativ D innebär för Poseidons del att vi ges möjlighet att fokusera på att leda utvecklingen av Hjällbo och Lövgärdet. Vi ges också förutsättningar att bedriva det arbete som krävs för att Backa inte ska förflyttas från utsatt till särskilt område.

Alternativ B, att geografiskt samordna fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att ett och samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden, menar vi ökar risken för bristande måluppfyllelse. Det kommer att vara svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt.

Mot bakgrund att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin, anser vi att alternativ C är olämpligt, då det kommer att innebära en mycket komplicerad styrning, såväl legalt som politiskt och operativt. Vi ser också följder i form av ökad administrativ överbyggnad.

Styrelsens samlade ställningstagande

Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ. Styrelsens intryck är att moderbolaget, genom nuvarande förslag till styrning och organisation av koncernens utvecklingsområden, lyssnat till våra tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter.

Vi tillstyrker organisationsalternativ D, bildande av nya bolag i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Det är styrelsens bedömning att detta alternativ skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden.

Protokoll (nr 9)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-03

Tid: kl. 13:30 – 15:45
Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Åke Fransson (L)	ordförande
Åke Björk (M)	1:e vice ordförande
Calle Jershed (MP)	2:e vice ordförande
Jennifer Merelaid Hankins (V)	ledamot
Peter Kirksaether (S)	ledamot
Marie Stenquist (S)	ledamot
Torkel Bergström (D)	ledamot

Suppleanter

Sofie Bichler (M)	suppleant
Cajsa Ottesjö (FI)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Jan-Olov Isacsson	LO
Per-Åke Westlund	LO
Göran Helgegren	PTK
Diana Pusac	PTK

Övriga

Lena Molund Tunborn	VD
Catharina Törnqvist	administrativchef
Nina Havner	dataskyddsombud (§ 9)
Sofia Björkled	bolagsjurist (§ 9)
Markus Svedberg	chef fastighetsutveckling (§§ 11-12)
Gunilla Eriksson	HR-chef (§ 14)
Ulf Lindén	chef förvaltningsutveckling (§ 16)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Axel Andersson (S)	suppleant
Per Olsson	PTK

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande **Justerande**

Åke Fransson Calle Jershed

§ 13

Remiss till bolaget

VD redogör för nedanstående remiss till bolaget i enlighet med utsänd handling.

a. Förslag till styrning och organisering i utvecklingsområden

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att fastställa styrelsens remissvar och ställningstagande avseende ”Förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.
2. att hemställa remissvaret till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden.

Familjebostäder i Göteborg AB

Styrelsehandling nr 9
Datum: 2020-12-07
Diarienummer: FB2020-3305

Handläggare
Ulf Berglund
Telefon: 031-731 67 13
E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Att besvara remissen över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden med nedanstående synpunkter.

Sammanfattning

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden beslutade om strategin för utvecklingsområden beslöts att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur. Familjebostäder gavs då också i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde vilket behandlades av Familjebostäders styrelse 2020-10-21.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har därefter beslutat remittera förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder med begäran om yttrande senast 2020-12-09. Föreliggande ärende innehåller begärt yttrande från Familjebostäder.

Utgångspunkten för bolagets bedömning av remissförslaget har varit om det stärker möjligheten att uppnå målet att inga särskilt utsatta områden ska finnas 2025. Samtidigt har konsekvenserna för bolaget i övrigt och medarbetarna bedömts.

Den samlade bedömningen är att förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025.

Genom att bolaget därefter endast skulle ha Bergsjön som utvecklingsområde kan större fokus läggas där vilket påverkar förutsättningar att nå det uppsatta målet positivt.

Det finns en rad frågeställningar kring personalövergången till ett nytt bolag som måste omhändertas. Det är framför allt viktigt för berörda medarbetare men osäkerheten påverkar både Familjebostäder och inte minst det nya bolagets förutsättningar.

Det är viktigt att ett genomförande av förslaget inte blir en utdragen process. Arbetet i Tynnered bör inte tappa för mycket fart och det finns behov av någon form av gemensam styrning över bolagsgränserna under övergångsskedet i Tynnered/Frölunda Torg.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Strategierna för utvecklingsområdena innebär omfattande åtgärder och stora ekonomiska insatser. Det krävs en tydlig styrning och en organisation som kan hantera detta för att uppnå målet. Bedömningen är att remissförslaget ökar möjligheterna att nå målen i strategin vilket därmed innebär att avsatta ekonomiska resurser ger en större effekt.

Inom Framtidenkoncernen finns en koncernbidragsrättighet och bolaget konstaterar att beslut i enlighet med förslaget kan fattas inom koncernen. Förslaget har stor påverkan på bolagets fastighetsbestånd och ekonomi men bolaget gör bedömningen att förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Den viktigaste dimension i satsningen är den sociala. Att ha en tydlig styrning och en ändamålsenlig organisation som möjliggör genomförandet av strategin för utvecklingsområdena har avgörande betydelse. Bedömningen är att förslaget ökar möjligheterna att nå målen för bolagets utvecklingsområden.

Samverkan

Information har lämnats vid samverkan med de fackliga organisationerna 2020-11-27.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Remittering av förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden.
2. Förslag till styrning och organisation utvecklingsområden (remissversion).

Ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden beslutade om strategin för utvecklingsområden beslöts att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur. Familjebostäder gavs då också i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Denna bedömning beslutades av Familjebostäders styrelse 2020-10-21.

Förvaltnings AB Framtiden har därefter remitterat förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder med begäran om yttrande.

Föreliggande ärende innehåller begärt yttrande över förslaget.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Familjebostäders styrelse beslutade 2020-09-15 att godkänna förslaget till lokala strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, samt att hänskjuta till Förvaltnings AB Framtiden för beslut. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkände därefter vid sammanträde 2020-10-06 Familjebostäders förslag till lokala strategier.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden beslutade även vid sitt sammanträde 2020-06-12 att ge Familjebostäder i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Bedömningen av lämplig organisering beslutades vid Familjebostäders styrelsemöte 2020-10-21.

På Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2020-11-10 beslöts uppdra åt VD att remittera utkast till förslag till fortsatt styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder och de två andra berörda systerbolagen. Förslaget till styrning och organisation av utvecklingsområden framgår av bilaga 2. Familjebostäder ska avge yttrandet senast 2020-12-09.

Förslaget innebär bland annat att ett nytt bolag bildas i Tynnered/Frölunda Torg och att Familjebostäders fastigheter i området överförs till det nya bolaget. För Bergsjön innebär det inte någon förändring av ansvarsgränser. Förslaget syftar däremot till att bolaget ska kunna fokusera på Bergsjön i den omfattning som uppdraget kräver genom att bolaget endast fokuserar på ett utvecklingsområde. Samtidigt ska bolaget arbeta för att Backa inte utvecklas åt fel håll.

Förslaget att överföra bolagets fastigheter i Tynnered omfattar 14 av fastigheter som per 2020-10-31 innehåller 1 611 bostäder samt 4 953 kvm lokalyta. Totala årshyresintäkterna uppgår till cirka 137 mnkr.

I Tynnered pågår två större projekt som omfattar renovering av parkeringsgarage samt ombyggnad av utemiljöer. Ett nybyggnadsprojekt i bolagets regi pågår med sista inflyttning under andra halvåret 2022.

Det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna uppgick vid senaste årsskiftet till 1 970 mnkr medan det bokförda värdet var 781 mnkr. Det innebär att fastigheterna hade ett övervärde på 1 189 mnkr.

Förslaget innebär att Familjebostäder säljer in säljer fastigheterna i Tynnered till det nya bolaget till skattemässigt värde genom en underprisöverlåtelse. Detta kan ske eftersom koncernen har full koncernbidragsrätt. Enligt tidigare normala rutiner skulle Familjebostäder senare erhålla ett koncernbidrag som täcker upp förlorade övervärden. Eftersom det nybildade bolaget inte har de finansiella möjligheterna att ge koncernbidrag kommer detta inte att ske.

En beskrivning av hur förslaget påverkar Familjebostäders resultat, kassaflöde och ekonomiska ställning redovisas i remissförslaget, bilaga 2. Därav görs i detta yttrande ingen ytterligare beskrivning av detta.

Familjebostäder har för närvarande 12 tillsvidareanställda medarbetare i Tynnered, bo- och miljövärdar samt kommunikatör. Förslaget innebär att de anställda i Tynnered ges möjlighet att vara kvar i befintligt bolag eller följa med till nytt bolag.

Bolagets bedömning

Påverkan på bolagets satsning på utvecklingsområden

Det mycket tydliga uppdrag staden och moderbolaget gett till bolaget att inga särskilt utsatta områden ska finnas 2025 innebär en stor utmaning. Tydlig styrning och bolagets samlade resurser krävs för detta. Sedan besluten togs har bolaget planerat för att satsa på Tynnered och Bergsjön. Samtidigt har bolaget lyft upp situationen i Backa som kräver stor uppmärksamhet och möjligen också större satsningar än vad som görs idag.

Som tidigare redovisats i yttrandet över organiseringen är bolagets satsning i Tynnered i ett inledande skede. Bolaget har sedan strategierna fastställts planerat för en kraftigt utökad organisation. Inriktningen har varit att Tynnered ska brytas ut från nuvarande förvaltningsdistrikt och likställas med övriga distrikt i bolaget på motsvarande sätt som Bergsjön. Avsikten har varit att sätta styrningen och stödet från övriga bolaget i större fokus.

Bolaget har tidigare i bedömningen av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Tynnered lyft fram behovet av samverkan med Bostadsbolaget och Poseidon som båda har fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg. Bolaget pekade på att olika former kunde övervägas men gjorde ingen egen bedömning av vilket som varit det mest lämpliga valet. Moderbolaget har tidigare pekat på möjligheten att bilda nya bolag och det var därmed ett av alternativen som kunde vara aktuellt.

Att sätta hela det geografiska området som omfattas av satsningen i Tynnered/Frölunda Torg i ett gemensamt fokus ser bolaget som en mycket viktig framgångsfaktor. En omfattande samverkan och ett kraftfullt gemensamt agerande är nödvändigt. Ett bildande av ett nytt bolag som omfattar samtliga fastigheter inom området får anses vara den kraftfullaste åtgärden för att uppnå detta. Förutsatt ett lyckat genomförande och etablering av ett nytt bolag som en stark lokal aktör bedömer bolaget att detta är den organisering som ger störst möjlighet till framgång i arbetet mot målet. Familjebostäder delar

bedömningen i remissförslaget att de andra alternativen som redovisas inte ger samma förutsättningar för måluppfyllelse.

Om bolagsbildningen i Tynnered genomförs kan bolaget satsa fullt ut på Bergsjön. Detta ger möjlighet till en kraftfullare satsning än om bolaget ska splittra resurserna på två olika utvecklingsområden. Eftersom organisationen i Tynnered är i ett uppbyggnadsskede riskerar Bergsjön i viss utsträckning få stå tillbaka jämfört med om bolaget endast hade ett område. Långsiktigt är effekten för Bergsjön svårare att bedöma men att fokusera på ett utvecklingsområde i bolaget ger definitivt fördelar genom ökat fokus och en kraftsamling. Utmaningen att nå målet i Bergsjön bedöms också som mycket stor.

Det är ännu viktigare att Bergsjön kan ha ett nära samarbete och erfarenhetsutbyte med andra utvecklingsområden i koncernen om det är bolagets enda utvecklingsområde. Det är viktigt att detta samarbete organiseras inom koncernen.

Bolaget följer noga situationen i Backa. Även om det bedrivs ett ambitiöst arbete i området skulle detta behöva skalas upp till en helt annan nivå om situationen försämras. I det fallet bedöms effekten av remissförslaget vara positiv arbetet i Backa eftersom bolaget i annat fall skulle ha tre områden att ta omhand.

Tynnered under övergångsskedet

Som nämnts är bolaget i ett skede där organisationen i Tynnered behöver byggas ut kraftigt. Genom förslaget hamnar bolagets planer i ett något osäkert läge. Vilka resurser kan och bör bolaget bygga upp när dessa sedan kan komma att ingå i ett nytt bolag ihop med två systerbolags organisationer. Därför är det angeläget att ett genomförande av förslaget inte blir en utdragen process.

Viss resursförstärkning kommer ske i Tynnered oavsett men bolaget avvaktar med att bygga upp hela organisationen enligt den plan som arbetats fram. Bolaget kommer självklart att bidra till en positiv utveckling i Tynnered och genomföra många delar i den strategi som beslutats. Men viss fart bedöms som ofrånkomligt att tappa under övergångsskedet. Ett framgångsrikt genomförande av remissförslaget innebär att detta kan hämtas hem och att en bättre långsiktig effekt kan uppnås som uppväger detta.

Bolaget ser en utökad samverkan och gemensam styrning över bolagsgränserna i Tynnered/Frölunda Torg nödvändig så snart som möjligt. Moderbolaget behöver ta ansvar för att etablera detta.

Ekonomiska konsekvenser

Genom förslaget säljer Familjebostäder in fastigheterna i Tynnered till det nya bolaget. till skattemässigt värde genom en underprisöverlåtelse. För Familjebostäders innebär detta att bolaget förlorar fastigheternas övervärden.

Inom Framtidenkoncernen finns en koncernbidragsrättighet och bolaget konstaterar att beslut om överföringar mellan bolagen kan fattas inom koncernen. Bolagets ekonomiska bedömning är därför främst inriktad på att effekterna på bolagets ekonomi är tydliggjorda och att en överföring av fastigheter till ett nytt bolag inte påverkar Familjebostäders långsiktiga ekonomiska stabilitet på ett allt för negativt sätt.

Bolaget har analyserat den redovisning av ekonomiska effekter som återfinns i remisshandlingen. Effekten som redovisas för 2019 stämmer i allt väsentligt med bolagets bedömning.

Bolagets övervärde minskar från cirka 19,3 mdkr till 18,1 mdkr efter transaktionen. I samband med transaktionen kommer belåningen att minska vilket innebär att belåningsgraden kommer att minska och soliditeten öka.

I förslaget bedöms transaktionen vara kassaflödesneutral för Familjebostäder, före extrasatsningarna i Tynnered. Tynneredsfastigheterna hade nära noll i kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd 2019. Nybyggnationen i området har stärkt kassaflödet och tidigare års kassaflöden har varit något högre beroende på att underhåll och investeringar ökat 2019.

Transaktionen kommer att bidra positivt till bolagets kassaflöde genom att kassaflödet då inte belastas av de omfattande planerade extrasatsningarna i Tynnered. Den positiva effekten på kassaflödet bedöms vara i storleksordningen 100 mnkr per år de närmaste åren.

Bolagets administrativa och centrala kostnader bedöms inte kunnat minskas till följd av avyttringen. Däremot finns utrymme för en framtida ökad volym.

Om bolagets personal i Tynnered inte skulle acceptera att följa med till nytt bolag leder detta i det kortare perspektivet till viss överkapacitet. Med hänsyn till det begränsade antalet medarbetare samt personalomsättning i bolaget bedöms detta inte ge några stora negativa ekonomiska effekter.

Bolaget bedömer att påverkan som redovisas i remissen i huvudsak ger en korrekt bild av hur bolagets ekonomi påverkas. Utifrån detta gör bolaget bedömningen att förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.

Även efter överförande av fastigheterna till ett nytt bolag har Familjebostäder stora underhållsbehov att omhänderta. Det gäller satsningarna i Bergsjön men också det stora underhållsbehov som finns i övrigt. För bolaget är det mycket angeläget att det långsiktigt finns möjligheter att kunna omhänderta dessa behov.

I remissen redovisas kostnader för att genomföra bolagsbildning och överföra fastigheterna. Bolaget har inte gjort någon egen bedömning av dessa kostnader men kan konstatera att tidigare fastighetsbyten lett till omfattande arbete och stora kostnader. Även Familjebostäder kommer att ha vissa kostnader men i sammanhanget får de anses vara begränsade.

Konsekvenser för medarbetare

En viktig parameter när medarbetarna ska ta ställning till om man vill följa med till det nya bolaget eller stanna kvar hos nuvarande arbetsgivare är vilka villkor och förmåner som kommer att gälla. I förslaget framgår att villkor och förmåner för de nybildade bolagen ska vara fastställda innan bemanningsarbetet påbörjas vilket är nödvändigt.

Arbetet med att fastställa villkor och förmåner kommer säkerligen att ta tid och resurser i anspråk. Utöver det som regleras i de centrala kollektivavtalen (Fastigo) finns idag olika

lokala avtal i respektive bolag. Ett exempel är Familjebostäders lokala arbetstidsavtal som bland annat ger våra medarbetare möjlighet till flexibel arbetstid. I samband med att olika lokala avtal ska ensas kommer det med stor sannolikhet innebära förändrade villkor i någon form för våra medarbetare. Dock behöver det inte innebära en försämring.

Innan organisation, ledning och arbetssätt är beslutade i det nya bolaget finns det risk att det skapar oro och osäkerhet inför framtiden hos bolagets medarbetare i Tynnered. Ska man vara kvar i Familjebostäder eller följa med till det nya bolaget? Det uppkommer säkert frågor kring hur det kommer att bli att arbeta i det nya bolaget men också vilken placering man kommer att få ifall man väljer att stanna kvar, vilket i nuläget inte går att besvara.

Om det redan nu uppstår lediga jobb internt kanske man söker det fast man kanske egentligen inte var riktigt intresserad av det. Ytterst kan det också leda till att man söker jobb externt.

De som väljer att följa med till det nya bolaget får vara med att bygga upp en ny verksamhet där det kommer att vara ett stort fokus och resurssatsning på utvecklingsfrågor och superförvaltning, vilket är en unik möjlighet för våra medarbetare. Som ofta vid en större organisationsförändring kan dock arbetsbelastningen öka och risk för att oklara gränsdragningar mellan olika roller uppstår. Att blanda medarbetare från de olika bolagen (dvs inte vara kvar i exakt samma arbetsgrupper) är kanske ett troligt scenario för att smälta ihop tre bolag i ett. Det blir därför sannolikt en förändring i vilka fastigheter man som bovärd och miljövärd kommer att få ansvara för i det nya bolaget. Medarbetarna kommer från olika bolag med olika arbetssätt och kultur som ska ensas. Detta kan påverka arbetsmiljön och även effektiviteten/leveransen och kräver ett starkt och tydligt ledarskap.

Eftersom Familjebostäder i dagsläget har förhållandevis få medarbetare som blir berörda (12 tillsvidareanställda) bedöms att bolaget kommer att kunna hantera omplacering av de medarbetare som eventuellt väljer att stanna kvar i bolaget.

Konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Om förslaget genomförs tappar bolaget fastigheter i bra läge med god kollektivtrafik och närhet till Frölunda Torg. Bostäderna är välplanerade och attraktiva. Samtidigt är möjligheten att nå målet att flytta Tynnered från särskilt utsatt område avgörande för områdets långsiktiga attraktivitet.

Fastigheterna i Tynnered ligger väl samlade och en arbetsgrupp med egen chef har ansvaret för området. Bolaget tappar därmed en rationell och kostnadseffektiv förvaltningsenhet. Samtidigt är området lättare att avskilja utan att det får negativa förvaltningskonsekvenser för andra områden inom bolaget.

Det finns två närbelägna fastigheter som arbetsgruppen i Tynnered förvaltar. Dessa ingår inte i överföringen till ett nytt bolag och blir inte en rationell förvaltningsenhet. Då nyproduktion planeras i närheten av dessa kommer detta att förbättras.

Tynnered ingår i Distrikt Södra Göteborg som efter en bolagsbildning blir mindre men ändå bedöms vara en effektiv förvaltningsenhet. Stor del av bolagets nybyggnation har skett och kommer att ske inom distriktet vilket innebär en volymökning samtidigt som distriktet har många frågor att omhänderta kopplade till nybyggnationen.

Bolaget bedömer att tidigare fastighetsbyte inom koncernen skett utan större uppmärksamhet eller problem ur hyresgästernas perspektiv. Möjligheterna till omflyttning till annan lägenhet inom bolaget är däremot viktigt för hyresgästerna. Beslutet om en koncerngemensam omflyttningsplats omhändertar frågan ur hyresgästernas perspektiv.

Samlad bedömning

Bolagets samlade bedömning kan sammanfattas enligt följande:

- Förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025.
- Efter ett genomförande av förslaget har bolaget endast Bergsjön som utvecklingsområde vilket påverkar förutsättningar att nå målet positivt.
- Om förslaget genomförs är det angeläget att det sker skyndsamt för att inte bolagets planerade satsning i Tynnered ska tappa för mycket fart.
- Det finns många frågor att omhänderta i ett genomförandeskede och behov finns av någon form av gemensam styrning under övergångsskedet i Tynnered/Frölunda Torg.
- Förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.
- Det finns en rad frågor kopplade till berörda medarbetares situation och viljan att gå över till ett nytt bolag som måste omhändertas på ett bra sätt.
- Bostadsförvaltningen i bolaget i övrigt påverkas måttligt.

2020-11-29

Ulf Berglund

Tf VD

Protokoll (nr 9)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-07

Tid: kl. 09:00 – 11:50
Plats: Södra vägen 12/Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Magnus Nylander (M)	ordförande
Ulf Lindh (L)	1:e vice ordförande (§§ 9-19)
Ulla Ekman (V)	2:e vice ordförande
Thomas Edin (S)	ledamot
Joel Abrahamsson (MP)	ledamot (§§ 1-8)
Karin Lindberg (D)	ledamot
Mai-Britt Wilhelmson (S)	ledamot

Tjänstgörande suppleanter

Jim Tellefsdal (S)	suppleant (§§ 1-8)

Suppleanter

Jim Tellefsdal (S)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Karin Jaxmark	unionen
Annika Berntsson	akademikerna (§§ 1-8, 12-19)
Camilla Claesson	fastighets

Övriga

Ulf Berglund	t.f. VD
Ann-Catrin Skeppstedt	HR-chef (§ 10)
Sara Hamon	chef fastighetsutveckling (§ 11)
Mattias Pettersson	specialistchef (§ 12)
Alan Schürer	chef förvaltningsutveckling (§ 13)
Nina Havner	dataskyddsombud (§ 15)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

Frånvarande

Peter René (M)	suppleant
Christopher Skog (Fi)	suppleant

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Magnus Nylander

Justerande

Thomas Edin

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 7

Utfall oktober

T.f. VD redogör för utfall oktober 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna resultatrapporten per 2020-10-31.

§ 8

Budget 2021

T.f. VD redogör för budget 2021 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att godkänna förslag till budget 2021.
2. att hemställa till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden fastställer budget för 2021.

§ 9

Yttrande över förslag till styrning och organisation för utvecklingsområden

T.f. VD redogör för remissyttrande avseende förslag till styrning och organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområden, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar

1. att besvara remissen över förslag till styrning och organisation för genomförande av strategi för utvecklingsområden i enighet med synpunkterna i remissvaret, samt att omedelbart justera ärendet.

Karin Lindberg (D) avstår från att delta i beslutet och anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 1*).
Ulla Ekman (V) avstår från att delta i beslutet och anmäler protokollsanteckning (*protokollsbilaga 2*).

Protokollsanteckning
Remissyttrande styrning och organisation av utvecklingsområden.
Karin Lindberg, Demokraterna
Styrelsemöte: 20201207

Eftersom jag inte fick lova att reservera mig mot beslutat, pga att jag inte inkommit med ett skriftligt yttrande, så fick jag välja att inte delta i beslutet och inkomma med nedan protokollsanteckning.

Familjebostäder har en viktig roll i att hjälpa våra utvecklingsområden och kan göra stor skillnad. Jag instämmer inte med att det krävs ett nytt bolag för att genomföra detta. För att ta huvudansvar krävs inte nya bolag. Att skapa tryggare områden är inte avhängt bolagsformen utan möjligheter finns att göra detta genom god förvaltning i Familjebostäder, och tydlighet i uppdraget från Framtiden AB.

Några av anledningarna till att jag motsätter mig detta.

- Det finns en risk att kostnadseffektiviteten minskar.
- Det finns risk att tappa personal som ej vill vara med om övergången.
- Familjebostäder säljer fastigheterna för ett undervärde. Vi ger bort vårt övervärde i fastighetsbeståndet.
- Det finns redan möjligheter att skapa ett tydligare ansvar, genom arbetsgrupper och samverkan med privata aktörer som man dessutom kan både dela arbete och risk med.
- Det finns en svårighet att bygga bolag och kultur i pandemi som gör att vi inte kan ses rent fysiskt.
- Att börja bygga upp ett nytt bolag, istället för att sätta igång med arbetet att göra området tryggare, skulle kunna startats skyndsamt, är enligt mig – fel prioritering och gör att vi tappar värdefull tid till administration.
- Att driva fram ett nytt bolag, samtidigt som vi har nyproduktionsprogram att slutföra samt renoveringar att genomföra (enligt 80-20), tror jag är mycket svårt.

2020-12-07

Protokollsanteckning att bifoga till protokollet för Familjebostäders Styrelsemöte 2020-12-07

Jag deltog inte i styrelsens beslut idag angående punkten ”Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden”.
Gällande vilken organisation som är mest effektiv för att nå det utsatta målet för att inga utvecklingsområdena ska finnas 2025, kan jag mycket väl se svårigheterna med att tre bolag ska samverka när det gäller område Tynnered och Frölunda. Det finns absolut fördelar med det lagda förslaget eftersom det kan vara gynnsamt och mer effektfullt att ”själv äga” frågan om ett eget bolag bildades för området.

Samtidigt ser jag vikten av att tänka i ett än längre perspektiv, bortanför 2025 och kan då se en eventuell risk med att det föreslagna beslutet kan innebära en ny riktning i hur tänka för att komma vidare när det gäller utvecklingsområden. Kanske det banar väg för att fler av utvecklingsområdena skulle kunna avdelas och organiseras i egna bolag inom AB Framtiden. När jag ser den eventuella risken kan jag se faran i att vi rör oss bort från ett jämlikt Göteborg istället för, som syftet är, arbeta för ett mer jämlikt Göteborg. Det kan vara en början till att än mer särskilja områden i staden där skillnaden blir tydlig mellan bolagen och dess invånare i ekonomiskt hänseende. Det skulle kunna öka stigmatiseringen istället för tvärt om.

Att benämna bolagen som exempelvis Gårdstensbostäder ökar dessutom risken för den nämnda stigmatiseringen. Där har gjorts ett fantastiskt arbete inom Gårdstensbostäder, inte tu tal om annat och där finns mycket att lära därifrån. Men att benämna bolaget utifrån stadsdelen Gårdsten är inte bra. Det sitter djupt i folks medvetande att områden som ingår i Angered, Bergsjön, Tynnered, Biskopsgården, Hisings Backa med flera är så kallade utsatta/utvecklingsområden. Så hur väl en än arbetar i området så kommer det sannolikt ta generationer innan människors bilder byts ut över dessa områden. Så om förslaget till beslut går igenom är det inte lämpligt att kalla det nya bolaget för ex Tynnered/Frölundabostäder eftersom det som sagt, ökar risken ytterligare för stigmatisering.

Ulla Ekman (V)

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Styrelsehandling nr 8
Datum: 2020-12-09
Diarienummer: BB-2020-0661

Handläggare
Kicki Björklund
Telefon: 031-731 50 05
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Remiss på förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Biskopsgården/Svartedalen/Jättesten.

Att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Tynnered/Frölunda torg.

Att föreslå Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att snarast besluta att överföra Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered (med fastighetsbeteckningarna Järnbrott 758:565, 164:3, 164:4, 164:5, 164:6, 164:7, 164:8, 164:9, 164:14, 164:15, 164:17, 164:19, 164:20, 164:25) till Familjebostäder, totalt 792 lägenheter samt Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården (med fastighetsbeteckningarna Biskopsgården 730:369, 830:847, 830:848, 830:768, 82:1, 84:1, 87:1, 87:2, 96:5, 96:6, 96:7, 96:8, 52:2, 52:4, 52:5, 52:6, 52:7, 52:9, 52:10, 52:13, 52:14) totalt 1 435 lägenheter till Bostadsbolaget.

Att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Stadshus AB för kännedom.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden har remitterat ett förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Bostadsbolagets styrelse för synpunkter, (nedan kallat Förslaget). Svaret ska vara inlämnat senast 9 december 2020 och skall omfatta: Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget, Förslagets konsekvenser för medarbetare i bolaget samt Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget.

Förvaltnings AB Framtiden har ”…identifierat styrning som den största utmaningen.” för att uppnå målet om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Bostadsbolaget ifrågasätter den prioriteringen.
Kriminalitet, trångboddhet, arbetslöshet och utanförskap torde vara betydligt större risker för att misslyckas med att uppnå målet.
Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag anser att förslaget till styrning och organisation av utvecklingsområden, innebärande ny bolagsbildning, inte kommer att ge

avsedd effekt. Tvärtom riskerar det att leda till att målet, att inga delar av Göteborg ska finnas med på polisens lista över utsatta områden år 2025, inte uppnås.

De risker styrelsen ser är följande:

- Genomförs Förslaget kommer det inte bara att innebära en stor synlig omställningskostnad utan också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans, dels genom all den tid som går åt till formalia i samband med ny bolagsbildning, dels genom alla nya systeminstallationer och tillsättandet av ny styrelse och ledning.

- Arbetet med de särskilt utsatta bostadsområdena kräver uthållighet och stabilitet i förvaltningen, samt trygghet och kontinuitet i ledarskapet. Att slå ihop delar av olika bolag med skilda företagskulturer kommer ta mycket tid och kraft från medarbetarna och under lång tid gör det svårare att fokusera på uppdraget.

- Förslaget berör 66 personer från Bostadsbolaget. Löftet om att ”Medarbetare ska själv välja om de vill följa med till de nya bolagen eller vara kvar i befintligt bolag” kan få svåra konsekvenser för Bostadsbolaget om en större del av de berörda väljer att stanna kvar. Det skulle innebära en mycket stor övertalighet hos Bostadsbolaget. Detta faktum skapar stor oro hos medarbetarna redan idag och tar fokus från uppdraget superförvaltning. Vi kan redan idag se en nedgång i Winningtemp på index arbetsglädje med -17 procent och meningsfullhet –11 procent.

- Förslaget innebär att samtlig nyproduktion i Frölunda, cirka 1 100 lägenheter, kommer att hamna i det nya bolaget. Att ta hand om nyproduktion kräver särskild kompetens och kraft i ett bolag. Denna faktor är inte belyst i Förslaget.

För att få mer enhetliga förvaltningsområden genomfördes bytesaffärer mellan dotterbolagen 2016. För att få ännu mer kraft i de särskilt utsatta områdena kan ytterligare geografisk samordning behövas. Detta kan uppnås genom att Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder om intresse finns och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I Förslaget anges att ”föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet”. Bostadsbolaget menar tvärtom att det initialt leder till en stor synlig omställningskostnad men också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Den mer eller mindre dolda kostnaden riskerar att vara betydligt större än den initialt synliga kostnaden. Dessutom är det ofrånkomligt att det blir en långsiktigt större overheadkostnad i koncernen, t ex ny VD och bolagsledning, ny styrelse samt administrativ personal, nya affärssystem och kostnader för att anpassa nya lokaler.

Att skapa två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Tid som kunde läggas på det viktiga uppdrag som är fastslaget i Kommunfullmäktiges Budget 2021 det vill säga att ingen göteborgare ska bo i ett särskilt utsatt område efter 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Hela situationen har redan skapat oro hos medarbetarna i Bostadsbolaget. Detta påverkar arbetsglädjen. Under tiden då osäkerhet om arbetssituationen råder kommer arbetet med superförvaltning att påverkas negativt. Att bilda nya bolag med allt vad det innebär riskerar att det tar betydligt längre tid att nå målet att ingen göteborgare ska bo i ett särskilt utsatt område.

Samverkan

Löftet att ”Medarbetare själva ska få välja om de vill gå med till de nya bolagen eller stanna kvar” torde vara svårt att hålla. Väljer flertalet av medarbetarna att stanna kvar i nuvarande bolag är risken för en stor övertalighet överhängande. Det kommer att krävas förhandlingar kring övertalighet och turordning. Hela situationen skapar oro hos medarbetarna och framförallt för yrkesgruppen lokalvårdare. Bostadsbolaget är ensam om att ha lokalvårdare i egen regi.

Bilagor

1. Svar på Förvaltnings AB Framtidens förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande bolagsbildning

2. Redan uppstartade arbeten i Bostadsbolagets utvecklingsområden

2020-12-09

Underskrift

Namnförtydligande

…….

Kicki Björklund

VD

Svar på Förvaltnings AB Framtidens förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande bolagsbildning

Ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden har remitterat ett förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden, innebärande ny bolagsbildning, till Bostadsbolagets styrelse för synpunkter, (nedan kallat Förslaget). Det ska vara inlämnat senast 9 december 2020. Svaret skall omfatta Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget, förslagets konsekvenser för medarbetare i bolaget samt förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget.

Styrelsens ställningstagande

Bostadsbolagets styrelse ser betydligt fler nackdelar än fördelar med Förslaget att utöka antalet bolag i koncernen. Väl att märka har Kommunfullmäktige i budget för 2021 fastslagit att antalet bolag inom staden ska minska.

Det finns däremot stora fördelar med att bibehålla dagens bolagsstruktur för att klara Kommunfullmäktiges uppdrag att ingen göteborgare efter 2025 skall bo i ett särskilt utsatt område. Ett stort diversifierat fastighetsbestånd ger större möjligheter att kraftsamla insatser där det behövs och när de behövs. Fler relativt små bolag skapar inlåsningseffekter samt en större riskexponering.

Förvaltnings AB Framtiden har identifierat styrning som den största utmaningen för att uppnå målet om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Bostadsbolaget ifrågasätter den prioriteringen. Kriminalitet, trångboddhet, arbetslöshet och utanförskap torde vara betydligt större risker för att misslyckas.

Bolagsbildning och styrning av operativ verksamhet är två olika saker. Ett bolags primära roll är att säkerställa lagreglerad transparens gentemot tredje man, till exempel långivare och leverantörer samt reglera formella mellanhavanden mellan ägare och bolagsledning. För kommunala bolag sker detta genom bolagsordning, kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv. I kommunfullmäktiges budget för 2021 ges under avsnittet bostäder följande uppdrag att ”Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.”

Den operativa verksamheten leds av VD och utförs av medarbetarna som har den nära kontakten till kund/hyresgäst och levererar tjänsterna till dem. Därför är bolagsbildning, oavsett vilka fastigheter som ska ingå, ett irrelevant verktyg för att nå de mål som Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag har.

För att få mer enhetliga förvaltningsområden genomfördes bytesaffärer mellan dotterbolagen 2016. För att få ännu mer kraft i de särskilt utsatta områdena behövs ingen ny bolagsbildning. Betydligt enklare och mer kostnadseffektivt är att göra en ytterligare geografisk samordning. Detta uppnås genom att Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. På detta sätt skulle både Familjebostäder och Bostadsbolaget få ansvar för två

särskilt utsatta områden i likhet med Poseidon. Bostadsbolaget ansvarar då för Hammarkullen och Biskopsgården, Familjebostäder ansvarar för Tynnered och Bergsjön samt Poseidon ansvarar för Hjällbo och Lövgärdet. Kombinerat med en konsekvent uppföljning och systematiskt och transparent erfarenhetsutbyte inom koncernen kan det möjliggöra en turboeffekt som sätter extra fart på utvecklingen. I jämförelse med Förslagets bolagsbildning finns betydande tidsvinster och mindre personalförflyttningar med mindre oro från personalen.

Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget

I Förslaget anges att ”föreslagen organisationsförändring bedöms inte heller leda till någon ökad administrativ överbyggnad som skulle kunna leda till minskad effektivitet”. Bostadsbolaget menar tvärtom att det initialt leder till en stor synlig omställningskostnad men också en dold kostnad i form av utebliven och försenad leverans. Den mer eller mindre dolda kostnaden riskerar att vara betydligt större än den initialt synliga kostnaden. Dessutom är det ofrånkomligt att det blir en långsiktigt större overheadkostnad i koncernen.

Att skapa två nya bolag kräver formalia som är både komplicerad och tidskrävande att ta fram. Tid som kunde läggas på det viktiga uppdrag som är fastslaget i Kommunfullmäktiges Budget 2021. Nya bolag kräver fler systeminstallationer, fler ekonomisystem, fler uppsättningar av Fast2 samt fler kopplingar till andra system. Detta är tids- och kostnadskrävande och kräver resurser från externa leverantörer/aktörer, vilket måste beställas och upphandlas i god tid. Bostadsbolagets uppfattning är att de nya bolagen inte kommer att vara i ”full drift” förrän tidigast under 2023.

De eventuella nya bolagen föreslås ledas av en icke politisk vald styrelse utan istället en bestående av tjänstemän och hyresgäster. Allt för att få en tydlig lokal förankring. Styrelsen ser dock en risk med att målkonflikter kan uppstå mellan hyresgästerna i det nya bolagets styrelse med tanke på de nya bolagens geografiska utbredning där delar av området inte är att betrakta som särskilt utsatt. Det framstår uppenbart att den geografiska utbredningen endast skapats för att stärka ekonomin i de nya bolagen. Följden blir att själva målet med den föreslagna bolagsbildningen, det vill säga 100 procent fokus på de särskilt utsatta områdena, knappast blir möjlig.

Frölundaområdet, som föreslås ingå i ett av de nya bolagen, är ett av Göteborgs mest expansiva stadsutvecklingsområden. Samtliga förvaltande bolag har och kommer under de närmaste 5 - 10 åren ha sin absoluta tyngdpunkt gällande nyproduktion här. Sammantaget ca 1 100 lägenheter med en investering på ca 2,2 mdkr. Med Förslagets geografiska gränsdragning för Tynnered kommer samtliga dessa lägenheter att placeras i det nystartade bolaget. Det krävs förutom en ny organisation för förvaltning omfattande organisatoriska resurser för att medverka i och ta in nyproduktion i ett bolag som ännu inte existerar. Dessutom får det stora effekter i balansräkningen med så stor andel nyproducerade lägenheter vilket riskerar att hämma investeringar i det befintliga beståndet. Den kompetens som behövs i bolaget är svårrekryterad och det ska ske snabbt, parallellt och i takt med fokus på att bygga upp en organisation för superförvaltning. Detta förhållande belyses överhuvudtaget inte i Förslaget från koncernen.

Medarbetare

Att slå ihop delar av olika bolag med skilda företagskulturer är en stor utmaning och tar tid och energi. En bättre väg att gå är att flytta fastigheter eller upprätta tydliga samverkansavtal mellan olika aktörer.

Det är uthålligheten som är avgörande för framgången i arbetet med superförvaltning. Det är medarbetarna som jobbar operativt som måste känna trygghet och kontinuitet i ledarskapet. Förslaget till bolagsbildning skapar oro och är därmed kontraproduktivt. Särskilt som tidsaspekten med målgång 2025 gör att den effektiva tiden som ägnas åt uppdraget är särskilt viktig.

I utredningen anges att ”Medarbetare ska själv välja om de vill följa med till de nya bolagen eller vara kvar i befintligt bolag”. Den största delen av direkt berörd personal, 66 medarbetare, arbetar idag hos Bostadsbolaget. I den mån personal väljer att stanna kvar i Bostadsbolaget uppstår en övertalighet som måste hanteras och som kommer att beröra flertalet anställda i bolaget på grund av turordningsreglerna. Denna situation är redan idag uppenbar för flertalet medarbetare vilket naturligt skapar en oro i hela organisationen. En särskild utmaning är att Bostadsbolaget är det enda bolaget i koncernen som har lokalvård i egen regi.

När man tar bort så stor del av bolaget som blir fallet vid en eventuell bolagsbildning påverkas även stödfunktionerna som idag är bemannade för att också hantera utvecklingsområdena. Övertalighet lär uppstå även här. Risken är att kompetenta medarbetarna lämnar bolaget för andra uppdrag.

Bostadsförvaltningen

Bostadsbolaget har sedan 2015 en etablerad och successivt utökad förvaltningsorganisation med lokal förankring i Hammarkullen och Biskopsgården. Varje särskilt utsatt område har bland annat fler förvaltare med ett begränsat antal lägenheter, fler fastighetsvärdar, fler miljövärdar och fler lokalvårdare. Förvaltarnas arbete leds av distriktschefen som har det övergripande ansvaret.

Bostadsbolagens tre distrikt har samma geografiska utbredning som stadens nya socialförvaltningar Hisingen, Öster och Väster/Centrum vilket avsevärt underlättar samarbetet med Staden. För att ytterligare markera vikten av att stärka den lokala närvaron i de utsatta områdena flyttas distriktskontoret i distrikt Öster från Kortedala till Hammarkullen i februari-mars 2021 och distriktskontoret Hisingen kommer att flyttas till Friskväderstorget i Norra Biskopsgården i slutet av 2021. Dessutom finns områdeskontor i nära anslutning till varje bostadsområde. Samtal har påbörjats med GöteborgsLokaler om att förlägga områdeskontoren till torgen i Länsmansgården och Södra Biskopsgården. I den utökade förvaltningsorganisationen från årsskiftet ingår en förstärkning med ett närvarande praktiskt ledarskap inom social hållbarhet i form av en utvecklingschef enligt bolagets organisationsplan för den så kallade superförvaltningen. Detta för att ytterligare stärka pågående samarbeten för att motverka kriminalitet, öka hyresgästdialogen och skapa fler arbetstillfällen.

För att lyckas med uppdraget krävs fortsatt engagemang och åtagande. En bolagsbildning riskerar i detta läge att vara negativ för utvecklingen i områdena. Risken är uppenbar att det arbete, som sedan flera år pågår helt i linje med önskad inriktning, skulle avstanna och till

delar vara bortkastad. Inget av detta analyseras eller belyses i Förslaget från koncernen. Utan fungerande bemanning lokalt kan heller ingen styrning få effekt i verkligheten.

Bostadsbolaget har under perioden 2015 - 2020 arbetat med att göra områdena mer attraktiva bland annat genom att fokusera på åtgärderna rent, snygg och tryggt. I bilaga 2 finns ett axplock över åtgärder som genomförts. Effekten på kundbetygen framgår av nedanstående tabell.

Andel nöjda Rent & Snyggt	2020	2018	Förändring 2018-2020
Norra Biskopsgården	76,8	75,8	+1,0
Hammarkullen	66,4	64,7	+1,7
Tynnered	71,0	69,1	+1,9

Andel nöjda Tryggt	2020	2018	Förändring 2018-2020
Norra Biskopsgården	70,8	67,3	+3,5
Hammarkullen	68,9	66,1	+2,8
Tynnered	77,6	73,1	+4,5

Utdrag ur kundmätning för de särskilt utsatta områdena

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag anser att förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden innebärande en ny bolagsbildning inte kommer att ge avsedd effekt. Tvärtom är risken stor att själva målet inte uppnås 2025.
För att förstärka styrningen över de särskilt utsatta områdena föreslår styrelsen istället en geografisk samordning, där Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered regleras in i Familjebostäder och Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården regleras in i Bostadsbolaget. En geografisk samordning innebär att varje bolag ansvarar för två särskilt utsatta områden. Denna mindre förändring är kostnadseffektiv och ger betydande tidsvinster i jämförelse med Förslaget.

Redan uppstartade arbeten i Bostadsbolagets utvecklingsområden

Sedan 2015 har Bostadsbolaget kraftigt växlat upp arbetet i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Tynnered och resten av Biskopsgården har tillkommit först i år. Att utveckla ett bostadsområde tar tid och sker ett steg i taget med lojala, skickliga och trygga medarbetare. Bostadsbolaget har den organisation och de upparbetade kontakter och samarbeten som behövs, inte bara med stadens bolag och nämnder utan också med polis, föreningar och övriga fastighetsägare.
Nedan finns ett stort antal exempel på vad som gjorts hittills i Norra Biskopsgården och ungefär samma aktiviteter har genomförts i Hammarkullen. Tynnered är nytt för oss som utvecklingsområde men planerna framåt är lagda och finns sammanfattade sist i bilagan.

Norra Biskopsgården

Styrning och organisation
- Stärkt upp förvaltningen genom strategiska förvärv och utökning av personal i det vi kallar Plusförvaltning. Personalstyrkan har utökats med fler fastighetsvärdar, lokalvårdare och miljövärdar för att uppnå samma servicegrad som i övriga områden. Utöver detta har vi tillsatt ytterligare en förvaltare, kundvärd, områdesvärd, fastighetsvärdssamordnare, utvecklingsledare och en trygghetsgrupp. Torgen är viktiga i utveckling av bostadsområden därför förvärvades höghuset på Friskväderstorget samt torgfastigheten från Willhem och Throphy.

Trygghetssäkrade fastigheter
- ”Snyggt- & Tryggtvandringar” med tillsyn i området och löpande åtgärder av skalskydd, belysning, utökad städning osv. Belysningsprojekt, nya lekplatser, upprustning av basket- och fotbollsplan, genomgång av uteplatser, flertalet utemiljöprojekt.

- Målning av trapphus, källare, miljörum, bytt till dörrar med insyn till de miljörum som saknat detta samt andra trygghetsskapande åtgärder.

- Friskväderstorget – fasadtvätt, upprustning/målning av allmänna utrymmen, nya brytskydd, låsbyte till elektroniskt passersystem, gallergrindar till källarplan, rensning av behörigheter i bricksystemet, infört digitala bokningstavlor till tvättstugorna, upprustning av otrygga platser utomhus. Uppstart av torggruppen med GöteborgsLokaler, trädinventering kring torget samt nya bänkar och bord i samarbete med polisen för ett bättre flöde kring torget. Samtliga skyltar för torgets lokalinnehavare har bytts ut för trevligare intryck och solceller samt konstinstallation på huset för positiv uppmärksamhet.

Lokal närvaro 7 dagar/vecka
- Trygghetsvärdar, 7 personer i Norra Biskopsgården, från och med 2021 ny trygghetsgrupp i Södra Biskopsgården.

Trygghetsdialoger
- Med Park- och Naturförvaltningen kring otrygga platser, beskärning, nedskräpning, samarbete med Bo Bra och närpolis, vi har skapat ett föreningsråd med representanter från lokala föreningar i området, deltar i medborgarlöftet i stadsdelen, byggt en lokal – Orkanen – som bl a används till trygghetsskapande aktiviteter, workshops, boendemöten och

hyresgästdialoger. 2019 testade Bostadsbolaget som första bostadsbolag i Norden Boendebudget som ett verktyg där hyresgästerna utformar förslag till åtgärder som man sedan röstar fram. Ett mycket bra sätt för hyresgästengagemang och förståelse för demokratisom vi fortsätter att utveckla i alla våra utsatta områden.

Trygghetsvärdar
- Ronderar områdena, tillsyn av miljöhus och allmänna utrymmen och arrangerar trygghetsvandringar, besöker nyinflyttade och har öppet på fasta tider på Orkanen för barn och ungdomar och för dialog med p-bolag angående felparkerade bilar på området.

Nolltolerans mot kriminell verksamhet
-Kartläggning av lokalkontrakt till föreningar och en handlingsplan har upprättats, uppsägning av lokal pga interna konflikter i föreningen som skapar stor otrygghet i området. Genomgång av samtliga lokalkontrakt på Friskväderstorget 2-8 som resulterat i två uppsägningar, ett övertagande, två pågående ärende samt att Vårdcentralen Nötkärnan kan utöka sin verksamhet.

Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter
- Ökat samarbete med Störningsjouren. Under 2021 görs en systematisk genomgång av samtliga hyresavtal.

24h-åtgärd av skadegörelse och klotter
- Beställning av klotteråtgärder sker löpande av fastighetsvärdarna och vi åtgärdar även klotter på lokalinnehavarnas ansvarsområden. Vi går igenom våra avtal och ökar kraven mot entreprenör för att snabba upp åtgärdstiden. Koncernens system för incidentrapportering ger snabbare åtgärder.

Sophantering utan nedskräpning
- Miljöhusens användning analyseras och antalet kärl har justerats efter behov. Vi har skapat team i arbetsgruppen för ökad tillsyn i miljöhus, infört insamling för textilier, skapat fler miljörum. Vi har även deltagit i event för att lära hyresgäster om sortering, infört störningsavgift vid nedskräpning på gård, uppdaterat skyltning, ställt krav på våra entreprenörer för bättre avfallshantering. Inför nyinflyttning har vi infört inflyttningspåse med miljö- och avfallsinriktat innehåll som ska underlätta rätt avfallshantering för hyresgästerna. Vi bemannar ett Fixotek, deltar i avfallsprojekt samt hyr in entreprenör för att upprätthålla skräpplockshantering och miljörumstillsyn under sommarmånaderna.

Sociala aktiviteter / Boendedialoger
- Erbjuder sommarjobb till boendes barn, har infört sommarvärdar som hjälper till att skapa ett innehållsrikt sommarlov till hemmavarande barn, erbjuder läxhjälp, anordnar projekt där barn i området får hjälpa till att smycka området. ”Boservice på gården” – temabaserade dagar med boendedialog, städdagar med häst och vagn var tredje lördag där boende får delta.

- Deltar i olika arrangemang, föreningsdagar, Bonnier Hoops, Street Games, Biskopsgårdens dag, Megaloppis, Lights i Biskopsgården, Meeting plays, fotbollsaktiviteter etc, etc.

- Startat upp boendebudget som första område i Norden. Boendebudgeten mynnar ut i ett stort antal sociala projekt initierade av de boende själva. Samlingslokalen Orkanen är ett nav.

Pågående i Tynnered

- Belysning utomhus moderniserad till LED, trafikbommar har elektroniskt passagesystem, ommålning av trapphus, underhållsarbete på parkeringsdäck.

- Erbjuder sommarjobb till hyresgästers barn, vi har gårdsombud som ansvarar för vissa planteringar, deltar i samverkansprojekt ”Tillsammans för Tynnered” ihop med stadsdelen, HGF, Stena Fastigheter och Familjebostäder för att skapa en attraktivare stadsdel.

- Genomför trygghetsvandringar samt motverkar oriktiga hyresförhållanden.

- Vi har en helt nyproducerad fastighet på Briljantgatan där inflyttning pågår, samt arbetar med ombildning till bostadsrätt på annan adress på Briljantgatan.

Protokoll (nr 7)
Fört vid styrelsesammanträde
Sammanträdesdatum: 2020-12-09

Tid: kl. 14:30 – 17:30
Plats: Teamsmöte

Närvarande

Ledamöter

Margita Björklund (L)	ordförande
Kenneth Bernting (M)	1:e vice ordförande
Johan Zandin (V)	2:e vice ordförande
Josefin Stenmark (MP)	ledamot
Peter Näslund (S)	ledamot
Dijana Koturanovic (S)	ledamot
Bengt-Åke Harrysson (D)	ledamot

Suppleanter

Rickard Eriksson (M)	suppleant (§§ 8-19) (EJ §10)
Isabelle Yalcintas (S)	suppleant
Lilijana Hadrovic (V)	suppleant

Arbetstagarrepresentanter

Simon Kappelmark	fastighets
Niklas Nordell	unionen
Rebecca Lindqvist	fastighets

Ej närvarande

Magnus Adamsson	ekonomichef

Övriga

Kicki Björklund	VD
Desiré Backman	VD-assistent
Elisabeth Carlsson	HR-chef (§ 10)
Sofia Öst	bolagscontroller (§ 9)
Mohamed Hama Ali	chefsjurist

IZ

Underskrifter

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Ordförande

Margita Björklund

Justerande

Johan Zandin

§ 7

Styrande dokument 2020

Ordföranden redogör för styrande dokument 2020 i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar att anteckna förteckning över styrande dokument 2020.

§ 8

Remissvar från Förvaltnings AB Framtiden angående förslag till bildande av nya bolag i norra Biskopsgården och Tynnered

VD redogör för förslag till remissvar från Förvaltnings AB Framtiden angående förslag till bildande av nya bolag i norra Biskopsgården och Tynnered, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Biskopsgården/Svartedalen/Jättesten.

2. att avslå förslaget från Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om att bilda ett nytt dotterbolag som från Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget övertar ansvar för Framtidenkoncernens verksamhet i Tynnered/Frölunda torg.

3. att föreslå Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att snarast besluta att överföra Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered (med fastighetsbeteckningarna Järnbrott 758:565, 164:3, 164:4, 164:5, 164:6, 164:7, 164:8, 164:9, 164:14, 164:15, 164:17, 164:19, 164:20, 164:25) till Familjebostäder, totalt 792 lägenheter samt Poseidons fastigheter i Norra Biskopsgården och Länsmansgården (med fastighetsbeteckningarna Biskopsgården 730:369, 830:847, 830:848, 830:768, 82:1, 84:1, 87:1, 87:2, 96:5, 96:6, 96:7, 96:8, 52:2, 52:4, 52:5, 52:6, 52:7, 52:9, 52:10, 52:13, 52:14)
totalt 1 435 lägenheter till Bostadsbolaget.

4. att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

5. att överlämna styrelsens yttrande över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Stadshus AB för kännedom.

6. att omedelbart justera punkterna 1-5.

Riskanalys – styrning och organisation utvecklingsområden

En övergripande riskanalys har genomförts ur ett koncernperspektiv. Mer detaljerade riskanalyser kommer behöva göras inom fler områden inför ett genomförandebeslut (som kan fattas efter kommunfullmäktiges ställningstagande). Riskanalysen omfattar 12 riskområden som har bedömts vara väsentliga. Med de åtgärder som koncernen förfogar över bedöms den övergripande risknivån som hanterbar.

Riskområde	Bedömning	Åtgärder
Ledning och styrning av koncernen Risk för att bolagsbildningen påverkar moderbolagets möjlighet att styra och leda koncernen i andra viktiga frågor under organisationsförändringen.		Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin för utvecklingsområden.
Ledning och styrning av nybildade bolag Risk för att det tar lång tid innan ledningarna för de nya bolagen får ledning och styrning på plats, vilket försvårar för leverans på målet.		Tydlig tidplan för beslut och genomförande.
Ledning och styrning av befintliga bolag Risk för att omorganisationen tar så mycket resurser i anspråk att det påverkar dotterbolagens förmåga att leverera på mål och uppdrag.		Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin för utvecklingsområden som stöd för dotterbolagen i genomförandefasen.
Finansiell påverkan på koncernen Risk för att framtida stämpelskatt kan leda till resultatpåverkande kostnad på längre sikt.		Koncernens förvaltande bolag är långsiktiga ägare av fastigheter.
Finansiell påverkan på berörda dotterbolag Risk för påverkan på berörda dotterbolag.		Beräkningar avseende finansiell påverkan för åren 2021-2025 har genomförts. För påföljande år (2026 och framåt) kommer en finansiell prognos upprättas längre fram.
Omstruktureringskostnader Risk för att kostnaden för omorganisationens genomförande på kort sikt inte står i proportion till effekten.		En ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin med stort fokus på uppföljning av genomförda insatser, resultat och effekt samt behov av korrigerande åtgärder minskar risken.
Förtroendeskada hos hyresgäster Risk för att omorganisationen kan leda till minskat förtroende hos hyresgästerna. Kan leda till ökad arbetsbelastning och försvåra för koncernen att genomföra andra viktiga åtgärder inom ramen för strategin.		Framtagande av kommunikationsplan och tydlighet i att hyresgästernas förutsättningar i allt väsentligt kvarstår som idag.
Förtroendeskada hos medarbetare Risk för att omorganisationen leder till minskat förtroende för såväl moderbolagets ledning som det		En riskanalys utifrån arbetsmiljöperspektivet genomförs som en del av underlaget för genomförandebeslut. Stort fokus på kommunikationsarbete

enskilda bolagets ledning. Kan leda till minskad lojalitet för strategin för utvecklingsområden och påverka möjligheten att uppnå koncernens mål och uppdrag.		gentemot medarbetare under hela processen. Berörda medarbetare erbjuds anställning i de nya bolagen eller får möjlighet att stanna kvar i nuvarande bolag men på nytt distrikt.
Extern kommunikation Risk för bristande extern kommunikation vilket kan medföra svårigheter i samarbeten med andra aktörer som bedöms väsentliga för strategins genomförande.		Framtagande av kommunikationsplan.
Intern kommunikation Risk för bristande intern kommunikation vilket kan försena och försvåra omorganisationen och därmed möjligheten att uppnå koncernens mål och uppdrag.		Framtagande av kommunikationsplan. Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin.
Tidplan Risk för att omorganisationen inte kan genomföras så snabbt och effektivt som bedöms nödvändigt för att kunna erhålla tillräckligt snabba resultat utifrån strategin.		Tydlig tidplan för besluts- och genomförandeprocess.
Resurser för genomförande Risk för att koncernen inte har eller får tillgång till de personella och/eller administrativa resurser som krävs för att genomföra omorganisationen effektivt.		Moderbolaget har anställt ny kompetens inom social hållbarhet för genomförande. Ny styrmodell för styrning och genomförande av strategin.