

Beslutsärende punkt 26

Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Förslag till beslut

att tillstyrka förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

att överlämna ärendet till Göteborgs Stadshus AB och kommunstyrelsen för yttrande samt vidarebefordran till kommunfullmäktige för ställningstagande

2017-11-29

Handläggare: Stefan Lundqvist
Tel: 368 53 39
e-post: stefan.lundqvist@higab.se

Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. Tillstyrka förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
2. Överlämna ärendet till Göteborgs Stadshus AB och kommunstyrelsen för yttrande samt vidarebefordran till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2017-01-26 om ett nytt ägardirektiv för Higab AB. Med det nya ägardirektivet som utgångspunkt har ett förslag på nytt ägardirektiv utarbetat för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Arbetet med att ta fram förslaget har skett i nära samverkan med GöteborgsLokaler. Förslaget bygger på text utifrån nuvarande ägardirektiv. *(Bolaget saknar i dagsläget ägardirektiv då det var en del av Förvaltnings AB Framtiden tidigare ägardirektiv)*. Ny text utifrån förändrade förutsättningar samt generella delar utifrån Higabs ägardirektiv lika för dotterbolagen inom lokalkoncernen.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet bedöms ej innehålla specifika delar som behöver belysas utifrån ekonomiska konsekvenser

Perspektiven

Ärendet bedöms ej innehålla några direkta konsekvenser för barnperspektivet, mångfaldsperspektivet, jämställdhetsperspektivet, miljöperspektivet eller omvärldsperspektivet

Bilagor

1. Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Expediering

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

2017-11-29

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-05 om en ny organisation som innebar att stadens bolag organiserades i sju kluster med Göteborgs Stadshus AB som koncernmoder. Beslutet innebar att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler överfördes från Förvaltnings AB Framtiden (bostadsklustret) till lokalklustret med Higab som moderbolag. 2014-06-05 beslutade kommunfullmäktige att ge Higab i egenskap av moderbolag ett antal uppdrag där ett av dem var att lämna förslag på justeringar/kompletteringar av gällande ägardirektiv. Då en översyn av Higabs ägardirektiv behövde genomföras först har Higab avvaktat med att ta fram förslag på ägardirektiv för dotterbolagen. 2017-01-26 beslutade kommunfullmäktige om nytt ägardirektiv till Higab AB. Med det nya ägardirektivet som utgångspunkt har ett förslag på nytt ägardirektiv utarbetat för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. GöteborgsLokaler saknar i dagsläget ett ägardirektiv då det var en del av Förvaltnings AB Framtiden tidigare ägardirektiv.

Ärendet

Under sommaren påbörjades arbetet med att ta fram ett förslag på nytt ägardirektiv till GöteborgsLokaler. Arbetet har skett i nära samverkan med vd på GöteborgsLokaler och presenterats för GöteborgsLokalers styrelse.

Förslaget till nytt ägardirektiv är framtaget utifrån följande kriterier:

- Text från det nu gällande ägardirektivet (*en del av Förvaltnings AB Framtidens tidigare ägardirektiv*).
- Ny text utifrån förändrade omständigheter.
- Generella avsnitt med delvis samma text som Higabs ägardirektiv.
- Generella avsnitt, lika för dotterbolagen i lokalkoncernen.

Ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Organisationsnummer: 556082-4897

Ägardirektivets roll

Ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler utgör tillsammans med bolagsordningen, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, ägardirektiv för Higab AB, kommunfullmäktiges budget, övriga av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument och riktlinjer samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolagen. Bolagen inom Stadshuskoncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.

GöteborgsLokalers styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås. Baserat på mål- och inriktningsdokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

Det kommunala ändamålet

GöteborgsLokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid stadsdelstorgen. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde.

Bolagets uppdrag

GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för systerbolagen inom Lokalkoncernen, bolagen inom Framtidenkoncernen samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna. GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl

2017-11-29

fungerande sätt. Bolagets verksamhet ska bedrivas kostnadseffektivt och rationellt med god soliditet, för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Bolaget har ett särskilt uppdrag att svara för Lokal- och Framtidenkoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar. Det förutsätter att bolaget har en organisation som innehar specifika verksamhetskunskaper. IT-verksamheten förutsätts också ha en hög förmåga till förändringstakt och korta ledtider då de som nyttjar tjänsterna har behov av att snabbt och effektivt kunna erbjuda sina kunder digitala tjänster.

Affärsmässig samhällsnytta

Nyproduktion av fastigheter för kommersiellt ändamål ska bedrivas och kännetecknas av långsiktiga affärsmässigt motiverade ställningstagande på såväl kommersiella grunder som med beaktande av den samhällsnytta bolaget ska generera till staden. GöteborgsLokaler ska genom aktiv affärsutveckling hitta alternativa användningsområden för icke fungerande handelsplatser, lokalfastigheter och lokaler. Bolaget ska vara lyhört för såväl sina egna kunder som de närboendes efterfrågan. Bolaget ska säkerställa en ekonomisk och stabil tillväxt för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus AB koncernen.

Hållbar utveckling

GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. I syfte att minska negativ miljöpåverkan ska bolaget inom ramen för affärsmässighet ligga i framkant avseende miljöarbete och miljöutveckling. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot energieffektivisering i fastigheterna samt val av material i syfte att skapa en god miljö. GöteborgsLokaler ska ge sina hyresgäster förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i den egna verksamheten. Bolaget ska främja integration, mångfald och motverka diskriminering. Genom ett proaktivt och ömsesidigt samarbete med fastighetsägare och övriga intressenter ska bolaget aktivt arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna och i dess närmaste omgivning samt bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Samverkan

GöteborgsLokalers dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Bolaget ska bedriva ett öppet och nära samarbete med stadens bolag och förvaltningar samt externa intressenter. Bolaget ska samverka med bostadskoncernen för att bidra till en god bostadssocial situation.

Rollen som dotterbolag

Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB. Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB. Higab AB - moderbolag i koncernen - har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation. Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna samordning av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen. I arbetet med att finna samordning av gemensamma funktioner ska hänsyn tas vid bedömning av områden som kan vara verksamhetskritisk för det enskilda bolaget.

2017-11-29

GöteborgsLokaler ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal i syfte att kunna bedöma bolagets finansiella situation.

Övrigt

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av stor vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämma i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.