

Projekt- och investeringsriktlinjer – Förvaltnings AB Framtiden

Bifogad riktlinje har ändrats enligt följande:

- avvikelsen överstiger tidigare beslutad projektkostnad med 15 procent, och projektet inte är möjligt att stoppa.
- projektet får väsentligt ändrat innehåll (ex. yta) vilket till exempel kan innebära ändrade åtgärder till mer än 25 procent av tidigare omfattning, och projektet inte är möjligt att stoppa.

Om inte fastighetsekonomisk lönsamhet uppnås **på portföljnivå**, ska projektets genomförande motiveras med andra hänsyn. Nya ord, se svart fet stil.

Alla tidigare benämningar om policy har ändrats till riktlinjer, Göteborgs Stad enbart använder ordet policy.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa ändrad Projekt- och investeringsriktlinje.

Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt
tf VD och koncernchef

Projekt- och Investeringsriktlinjer

(Fastställd av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden 2018-xx-xx)

Inledning och syfte

Förvaltnings AB Framtidens projekt- och investeringsriktlinjer skall säkerställa att nyproduktion, underhåll, ombyggnation och rivning samt köp och försäljning av fastigheter genomförs ändamålsenligt och kostnadseffektivt.

Begreppen projekt och investering avser större åtgärder i fastigheterna som vanligen påverkar framtida intäkter och kostnader oberoende av hur åtgärden bokförs. I projekt- och investeringsriktlinjer benämns dessa åtgärder som projekt. Projekt- och investeringsriktlinjer fastställs årligen av Förvaltnings AB Framtidens styrelse och revideras vid behov.

Riktlinjer

- Projekt- och investeringsriktlinjer gäller för Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag
- Riktlinjerna omfattar projekt i form av nyproduktion, rivning, underhåll, om- och tillbyggnad samt köp och försäljning av fastigheter.
- Projekten ska vara affärsmässiga vilket bland annat innebär att de ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva. Med affärsmässighet avses samma definitioner som i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. *
- Projekt ska vara lönsamma ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Lönsamheten definieras i en lönsamhetskalkyl utifrån en värdering av ett långsiktigt förväntat kassaflöde, med en relevant kalkylränta. Om inte fastighetsekonomisk lönsamhet kan uppnås, ska projektets genomförande motiveras med andra hänsyn.
- Hyreslagen om hyresgästers godkännande vid renovering ska följas. Därutöver ska dialogen med hyresgäster anpassas till det enskilda projektet. Hyresgästdialogen är viktig och en framgångsfaktor i investeringar/projekt.
- Hyresnivån för bostäder efter genomfört projekt ska baseras på en marknadsbedömning av projektet och området.
- Göteborgs Stads policy för gemensam byggprocess ska följas. (GBP)
- Beslutshandling för projekt ska tas fram i enlighet med nedanstående riktlinjer.

- I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag står att "bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Bolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav." Exempel som nämns i förarbetena till lagen är att "företagen ska tillämpa ett affärsmässigt beteende och en korrekt prissättning, vilket innebär att företagen måste göra noggranna ekonomiska analyser och kalkyler innan en åtgärd vidtas. Bolagen ska överväga om det på sikt kan förväntas leda till minst lika hög vinst att vidta åtgärden som att låta bli. De kommunala bostadsaktiebolagen ska agera rationellt och ligga på företagsekonomiska nivåer när det gäller intäkter och utgifter."
-

Avvikelse från riktlinjer

För projekt över 15 mnkr beslutar styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden om eventuella avsteg från riktlinjer. För projekt under 15 mnkr beslutar respektive dotterbolags styrelse om eventuella avsteg ifrån riktlinjer.

Riktlinjer

Inledning

Dessa riktlinjer syftar till att konkretisera projekt- och investeringsriktlinjer.

Projekt för information till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden

Information ska lämnas till Förvaltnings AB Framtidens styrelse om alla köp och försäljningar av fastigheter samt delar av fastigheter om köpeskillingen uppgår till mer än 3 men mindre än 15 mnkr. Motsvarande belopp gäller vid tecknande av tomträttsavtal där avgäldsunderlaget uppgår till mellan 3 och 15 mnkr. Informationen kan ske i efterhand.

Projekt som ska underställas Förvaltnings AB Framtidens styrelse för beslut

Projekt som enligt definitionen i riktlinjen omfattar 15 mnkr eller mer ska underställas Förvaltnings AB Framtidens styrelse för beslut. Med projekt avses här åtgärder i en eller flera fastigheter som utförs i ett sammanhang eller som handlas upp som ett sammanhängande projekt.

Projekt som planeras upprepas med likvärdig utformning i etapper inom ett geografiskt samlat område, ska underställas Förvaltnings AB Framtidens styrelse för inriktningsbeslut, om etapperna sammanlagt uppgår till mer än 50 mnkr.

Beslutshandlingar till Förvaltnings AB Framtidens styrelse

En beslutshandling ska upprättas som beskriver projektets syfte och mål, omfattning, ekonomiska förutsättningar och risker för att målen inte nås. Till handlingen bifogas en lönsamhetskalkyl ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Om inte fastighetsekonomisk lönsamhet uppnås på portföljnivå, ska projektets genomförande motiveras med andra hänsyn. Exempel på sådana hänsyn kan vara ekonomiska konsekvenser som inte lönsamhetskalkylen omhändertar, men det kan också vara lagkrav, sociala eller ekologiska motiv som på sikt skapar lönsamhet ur bolagets perspektiv och som stärker bolagets varumärke. I styrelseärendet ska framgå hur projektet avses hanteras i balans- och/eller resultaträkning och om ett eventuellt nedskrivningsbehov uppstår. Uppstår en nedskrivning, skall denna motiveras. Mallar som används till beslutshandlingar och lönsamhetskalkyler avseende ny- och ombyggnad av bostäder och lokaler tillhandahålls av Förvaltnings AB Framtiden. Vid projekt där mallarna inte är tillämpbara, upprättas handling och kalkyl av respektive dotterbolag.

Vid ett inriktningsbeslut ska beslutshandling upprättas som beskriver projektets syfte, omfattning, ekonomiska förutsättningar och vilka åtgärder som planeras i olika etapper. En översiktlig och preliminär lönsamhetskalkyl ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv och en preliminär bedömning av omfattningen av ett eventuellt nedskrivningsbehov på det sammanlagda utfallet av etapperna, ska bifogas handlingen. Varje etapp behandlas därefter som ett ordinarie styrelseärende.

Kalkylränta för lönsamhetskalkyl

I mallarna för lönsamhetskalkyler ingår en kalkylränta som Förvaltnings AB Framtiden reviderar en gång per år eller vid behov. Kalkylräntan beslutas av koncernchef och ekonomichef på Förvaltnings AB Framtiden och informeras i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Uppföljning av beslutade projekt

Prognos över slutkostnaden i tidigare styrelsebeslutade projekt ska redovisas för styrelsen vid tre tillfällen per år. Beslutad projektkostnad och prognostiserad slutkostnad ska redovisas exklusive index. Detta gäller inte inriktningsbeslut, där etapperna följs upp var och en för sig. Uppgår skillnaden mellan beslutat belopp och prognosticerat belopp till mer än 5 procent, ska en skriftlig kommentar lämnas.

Särskild avvikelserapport skall föredras för styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden om

- avvikelser överstiger tidigare beslutad projektkostnad med 15 procent, och projektet inte är möjligt att stoppa.
- projektet får väsentligt ändrat innehåll (ex. yta) vilket till exempel kan innebära ändrade åtgärder till mer än 25 procent av tidigare omfattning, och projektet inte är möjligt att stoppa.
- projektet har tidigare bedömts understiga 15 mnkr och har därför inte godkänts av Framtidens styrelse, men har vid uppföljning befunnits överstiga 15 mnkr.
- Om någon av de tre ovanstående punkterna är uppfyllda samtidigt som projektet går att stoppa, ska nytt styrelsebeslut fattas.

Dotterbolagens anvisningar

- Vid beslut i dotterbolags styrelse ska samma mallar användas som senare används till Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
- Alla projekt över 5 mnkr ska analyseras ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv med de mallar för lönsamhetskalkyler som tillhandahålls av Förvaltnings AB Framtiden.
- Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag ska utarbeta anvisningar som ansluter till denna investeringsriktlinje.
- Dotterbolagen ska löpande arbeta med uppföljning och erfarenhetsåterföring av att viktiga mål i projekten uppnås.

Tidsplan vid styrelseärenden

1. Ärendet bereds i god tid i enlighet med fastställd tidsplan med hänsyn både till erforderligt beslutsunderlag i dotterbolags styrelse som till beslutsunderlag i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
2. Förhandsbesked från Förvaltnings AB Framtiden i de fall att beslut krävs i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
3. Beslut i dotterbolags styrelse.
4. Beslut eller information i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Mallar

Här följer en beskrivning av de mallar som utarbetas och uppdateras av Förvaltnings AB Framtiden. Mallarna ska märkas med datum och namn på upprättare.

- Mall för styrelsehandling, denna mall kan också användas för inriktningsbeslut.
- Lönsamhetskalkyl av nyproduktion av bostadshyreshus
- Lönsamhetskalkyl av underhåll och ombyggnad av bostadshyreshus . (Två modeller)
- Lönsamhetskalkyl av andra lokaltyper (Lokaler och p-platser)
- Underlag för redovisning av projektkomponenter.
- Marknadsvärdebedömning av bostadshyreshus och lokalhyresfastigheter.
- Slutkostnadsprognos