

2018-05-20

Riktlinjer och anvisningar för investeringsärenden inom Framtidens-koncernen

1. BAKGRUND

Enligt 3 kap. 17 § kommunallagen (KL) är det kommunfullmäktige (KF) som utser styrelser och revisorer i kommunala bolag samt beslutar om bolagsordning. I bolagsordningen ska det kommunala ändamålet beskrivas och inom vilka legala ramar (de kommunala befogenheterna) verksamheten får utövas. Frågor av väsentlig karaktär eller av principiell natur ska underställas KF för ställningstagande.

I Göteborgs Stad beslutar KF därutöver om ”Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag” (generellt ägardirektiv) samt om ägardirektiv för varje enskilt bolag. Ägardirektiv ska antas på respektive bolagsstämma i enlighet med Aktiebolagslagen (ABL) för att få rättslig verkan för styrelsen.

Av det generella ägardirektivet framgår att varje moderbolag har ansvar för att utarbeta förslag till ägardirektiv för sina respektive dotterbolag. Det är därefter KF som beslutar om ägardirektivet efter beredning av Stadshus AB och kommunstyrelsen. Initiativ till ändrat ägardirektiv kan självklart komma från berört dotterbolag. Genom bolagsordningen och ägardirektivet preciserar således KF det kommunala ändamålet och fastställer styrelsernas uppdrag och ansvar.

2. AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER

Andemeningen i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag är att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. En grundläggande princip är att verksamheten långsiktigt ska kunna motiveras vara lönsam. Kravet på affärsmässighet innebär bland annat att:

- kommunen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på koncernen/bolaget
- kommunen normalt inte ska skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten
- kommunen ska ta ut marknadsmässiga borgensavgifter och räntor på lån

Nyproduktion ger i normalfallet ett negativt kassaflöde under en inledande period medan äldre fastigheter bidrar med positivt kassaflöde. Det innebär att det är hela affär som måste beaktas vid bedömning av bolagets affärsmässighet. Inte den kortsiktiga lönsamheten i ett enskilt nybyggnadsprojekt.

Den långsiktiga lönsamheten och affärsmässigheten i respektive nybyggnadsprojekt får därför bedömas utifrån en projektkalkyl och investeringsbedömning där utgångspunkten är att projektet ska vara fastighetsekonomiskt lönsamt. För det fall att sådan lönsamhet inte bedöms kunna uppnås ska projektets genomförande motiveras med andra hänsyn. I sammanhanget är det av stor betydelse att moderbolaget har en väl utvecklad portföljstyrning för att få överblick och kontroll över projekten och den totala kostnadsutvecklingen i förhållande till berört allmännyttigt dotterbolag.

3. ANSVAR FÖR NYRODUKTIONEN

3.1 Ansvarsfördelningen enligt fastställda ägardirektiv

I ägardirektiven för moderbolaget Framtiden, Byggutveckling samt de fyra allmännyttiga bolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder finns rollerna om nyproduktion tydliggjorda. Moderbolaget beslutar om nyproduktionen och uppdrar, **dels** åt Byggutveckling att genomföra nyproduktionen, **dels** åt respektive allmännyttigt dotterbolag att äga och förvalta bostäderna. Genom att KF gett moderbolaget i uppdrag att besluta om nyproduktionen har man samtidigt lyft detta ansvar från de allmännyttiga dotterbolagen i koncernen.

I bilaga A återfinns utdrag ur respektive ägardirektiv där KF lagt fast ansvaret för bolagen i koncernen.

De allmännyttiga dotterbolagens uppdrag är således att verkställa KF:s uppdrag i enlighet med ägardirektiven, vilket innebär att man ska äga och förvalta de bostäder som uppförs av Byggutveckling efter beslut i moderbolaget.

Byggutveckling har ansvar för att bostädernas har en kvalitet som skapar förutsättningar för en optimal fastighetsförvaltning över tid. Samtidigt har det förvaltande bolaget en skyldighet att bidra med kunskap som möjliggör detta. För att säkerställa att alla perspektiv kontinuerligt beaktas i byggprocessen behövs effektiva samverkansformer mellan moderbolaget och dotterbolagen.

Dotterbolagens uppdrag är att fokusera på förvaltningen av bostäder och bostadsområden ur ett ekonomiskt, tekniskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Förutsatt att dotterbolagens styrelser agerar i linje med detta uppdrag och inom ramen för beslutad ansvarsfördelning kan det aldrig bli fråga om att utkräva ansvar för beslut som är fattade av moderbolaget.

3.2 Beslutsprocessen

Utgångspunkten för all planering i anslutning till nyproduktionen är ett gemensamt intresse av att bygga så kostnadseffektiva bostäder som möjligt sett över fastigheternas hela livslängd. Förvaltningsperspektivet ska således komma in i ett tidigt skede och finnas med under hela planerings- och byggfasen. Det tillgodoses idag genom att styrelsen för berört allmännyttigt dotterbolag ges möjlighet att **ytt**ra sig över projektet inför inriktnings- och investeringsbeslut i moderbolaget. Mot bakgrund av fastställda ägardirektiv är yttrandet att betrakta som en rekommendation där berört allmännyttigt dotterbolag ges möjlighet att redogöra för sin ståndpunkt primärt utifrån ett ekonomiskt, tekniskt, socialt och ekologiskt förvaltningsperspektiv.

Genom moderbolagets beslut - baserat på KF:s ägardirektiv - ges de ekonomiska och verksamhetsmässiga ramarna för dotterbolagens ansvar, vilket i sin tur ger förutsättningarna för styrelsen i det förvaltande bolaget att fullfölja det ansvar som följer av ABL 8 kap. 4 §.

Den formella beslutsordningen för nyproduktion stakas ut i ”Projekt- och investeringsriktlinjer”.

Mohamed Hama Ali

Bolagsjurist

Bilaga A

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) framgår att *”Bolaget, som moderbolag i bostadsklustret, ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga bolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Ett särskilt byggherrebolag skall finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag...”*.

I ägardirektivet för Framtidens Byggutveckling AB (Byggutveckling) framgår att bolaget *”bygger på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. Vid byggandet ska ”såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekterna vara vägledande vid fullgörandet av sitt uppdrag.”*

Byggutveckling ska i samverkan med andra bolag inom koncernen 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 koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer”*

I ägardirektivet för respektive allmännyttigt bostadsbolag upprepas den inriktning som framgår av ovanstående citat ur ägardirektiven för Framtiden och Byggutveckling. Rollfördelningen är mycket tydlig.

I fråga om fastighetsförvaltning ska bolagen *”bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. Förvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering...samt bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.”* Bolaget ska även bidra till *”stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.”*

Under rubriken Affärsmässighet framhålls att bolagen *”ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. För att uppnå kostnadseffektivitet och åstadkomma för koncernen optimala lösningar ska funktioner i koncernen samordnas”*. Bolagen ska samarbeta för att skapa *”rationella, kostnadseffektiva lösningar och söka skalfördelar”*.