

Göteborg den 25 november 2014

Till/

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen i Egnahemsbolaget har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget till Projekt och Investeringspolicy som skickats som remiss.

Vi vill inledningsvis säga att policyn främst rör nyproduktion, underhåll m.m. för långsiktigt ägande av hyresfastigheter. Vi utgår därför att den inte gäller för Egnahemsbolaget.

Vi saknar en policy som handlar om samspelet mellan Framtiden och Egnahemsbolaget om nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter.

De investeringsbeslut/byggstartbeslut som Egnahemsbolaget styrelse tar föregås i varje enskilt projekt av både marknadsbedömningar och riskbedömningar. Det är ur många aspekter svåra avvägningar särskilt som bolaget som en av sina uppgifter har att bygga bostadsrätter och äganderätt i områden med dominans av hyresrätt och en svag marknad.

I goda tider har branschen minimerat sina risker med att ha en viss andel (hos oss 40 procent) sålt innan byggstart sker. I svårare förortsområden kommer vårt uppdrag sannolikt i framtiden att kräva ett större risktagande d.v.s. området får börja byggas och säljas efteråt. Här krävs en viss flexibilitet och ett ökat risktagande..

Även i mer exklusiva områden där ingångsvärdet sannolikt blir högt (Skeppsbron, Frihamnen) kan insatsnivån tangera det marknadsmässigt möjliga och också bli ett riskprojekt.

När Egnahemsbolaget för ett antal år sedan vann markanvisningstävlingen om Renströmska sjukhuset samtidigt som marknaden sviktade gjordes en backup med Poseidon som skulle gå in som ägare om projektet inte gick att sälja. Detta blev dock inte nödvändigt.

*Vi skulle vilja att Framtiden med sina döttrar genom sin koncernmässiga styrka utvecklar detta koncept till att gälla fler projekt. Även om en omvandling till hyresrätt kan ge nedskrivningsbehov är det på sikt en god affär.*

Egnahemsbolaget har genom åren för att klara volymen inte kunna förlita sig enbart till kommunala markanvisningar utan köpt egen mark, dels av döttrarna till bokfört värde, dels på den privata marknaden.

Den privata marknaden har bestått av dels långsiktigt strategiskt inköp av råmark dels byggfärdig mark för snabbare produktion. Att köpa mark av döttrar/kommunala bolag samt privat byggfärdig mark har varit en framgångsfaktor för bolaget. Det kräver dock att bolaget/Framtiden är operativa med aktiv markackquisition.

Problemen med de kommunala markanvisningarna är att markkostnaderna blir kända i ett väldigt sent skede när kostnader för projektet redan är nedlagda. Om fastighetskontorets marknadsmässiga krav på ersättning för marken blir för högt riskerar även detta i slutändan i för höga priser för den enskilde konsumenten.

Det har genom åren funnits en osäkerhet huruvida Egnahemsbolagets investeringar ska underställas beslut i Framtidens styrelse. Vi har känt att vi haft en stort mått av självständighet.

Det vore djupt olyckligt att bolagets projekt, efter lång marknads o riskbedömning rent teoretiskt nekas byggstart av Framtidens styrelse. Detta skulle naturligtvis skada förtroende för bolaget och dess styrelse. Vi skulle hellre se att Framtiden är mer delaktig under processens gång och att när projekten ges byggstart i vår styrelse är det redan förankrat hos Framtiden.

Egnahemsbolagets styrka är dess litenhet med snabba beslutsvägar. Även styrelsen är beredd till snabba beslut genom extra telefonmöten m.m. Detta krävs framförallt när det gäller privata markköp.

Vi måste därför kunna kombinera det lilla bolagets snabbhet och flexibilitet med de krav som Framtiden som moderbolag har av insyn och trygghet i dotterbolagets verksamhet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi :

Att Framtiden i samarbete med Egnahemsbolaget arbetar fram en särskild projekt och investeringspolicy för nyproduktion av bostadsrätt och äganderätt ,markköp m.m.

Att man bl.a. beaktar bolagets risker ur ett koncernperspektiv och utvecklar möjlighet att omvandla svårsålda bostadsrätter till hyresrätt såsom föreslagits.

För styrelsen i Egnahemsbolaget

Pelle Berglund

P.O. Mannefred