

**Beslutsunderlag I**

Styrelsen 2020-02-25

Diarienummer 0007/20

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

## Revidering av ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden godkänns.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige har genom Budget 2020 gett Stadshus två generella uppdrag som rör ägardirektiven för bolagen inom koncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument i stället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv, med prioritering på de bolag som i nuläget har positiva ekonomiska resultat, med avkastningskrav som minst motsvarar branschnivå.

Utöver detta har kommunfullmäktige beslutat hösten 2019 att ge Stadshus AB i uppdrag att revidera bolagens ägardirektiv enligt mallen för gemensamma och likalydande ägardirektiv.

Stadshus uppfattar att fullmäktiges revideringsuppdrag inte innebär att bolagens ägardirektiv i övrigt väsentligen ska förändras. Mot bakgrund av detta har beskrivningen av det kommunala ändamålet för Förvaltnings AB Framtidens [Framtiden] verksamhet inte ändrats i föreliggande förslag. Huvudsakliga ändringar avser anpassning till fullmäktiges uppdrag och inriktning så som det uttrycks i Budget 2020, framtagande av ekonomiska avkastningskrav motsvarande branschnorm och anpassning till stadens nya struktur och mall för ägardirektiv. Utöver detta har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts. I samband med revideringen har även en justering gjorts gällande exempel på principiella frågor för fullmäktige.

Stadshus AB bedömer att förslaget till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden har utvecklats i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden har inte justerats med avseende på kommunalt ändamål. Ekonomiska avkastningskrav för koncernen motsvarande

branschnorm har inarbetats i förslaget till ägardirektiv och dessa motsvarar avkastningskrav som redan idag är långsiktigt vägledande för ekonomistyrningen inom Framtidenkoncernen. Mot denna bakgrund har Stadshus AB inte funnit några särskilda aspekter på fråga utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Stadshus AB har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension mot bakgrund av att det kommunala ändamålet för Förvaltnings AB Framtidens verksamhet inte har reviderats i föreliggande förslag till ägardirektiv.

### **Bedömning ur social dimension**

Enligt befintligt ägardirektiv ska bolaget 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. I föreliggande förslag till ägardirektiv har fullmäktiges inriktning mot ombildning av hyresrätter beaktats.

I övrigt har Stadshus AB inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension mot bakgrund av att det kommunala ändamålet för Förvaltnings AB Framtidens verksamhet inte har reviderats i föreliggande förslag till ägardirektiv.

### **Bilagor**

1. Förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden
2. Tabell med förändringar i ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

## Ärendet

I september 2019 fick Stadshus i uppdrag av kommunfullmäktige att anpassa ägardirektiv till den nya strukturen (KF 2019-09-12 § 32). I kommunfullmäktiges Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att ta fram förslag till ägardirektiv för dotterbolagen. Föreliggande ärende avser förslag till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

Ägardirektivet har tagits fram i samverkan mellan Stadshus, stadsledningskontoret och Framtiden.

## Beskrivning av ärendet

### Uppdrag i budget 2020

Kommunfullmäktige har genom Budget 2020 gett Stadshus två generella uppdrag som rör ägardirektiven för bolagen inom koncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument i stället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv, med prioritering på de bolag som i nuläget har positiva ekonomiska resultat, med avkastningskrav som minst motsvarar branschnivå.

Utöver dessa generella uppdrag har fullmäktige även formulerat uppdrag som avser Framtidenkoncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att skyndsamt revidera Framtidenkoncernens ägardirektiv i enlighet med den givna intentionen i budgeten och ska särskilt beakta inriktningen ombildning i stället för kooperativ hyresrätt.

Ytterligare två av uppdragen med bäring på arbetet med att revidera ägardirektivet för Framtiden är a) överföring av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Bostadsklustret och b) skrivningar i Budgeten som handlar om att Egnahemsbolaget inte ska konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.

Stadshus uppfattar att fullmäktiges revideringsuppdrag i Budget 2020 inte innebär att bolagens ägardirektiv i övrigt väsentligen ska förändras.

### Stadens struktur för ägardirektiv

Kommunfullmäktige har beslutat om en gemensam och likalydande mall för ägardirektiv.<sup>1</sup> De nya ägardirektiven har gemensamma inledande bestämmelser i kap. 1 och gemensamma generella bestämmelser i kap. 3. Dessa gemensamma bestämmelser får inte ändras utan fullmäktiges godkännande. Kap 2 innehåller bolagsspecifika direktiv.

Uppdraget till Stadshus utgår från att ägardirektiven följer den nya gemensamma strukturen och mallen.

### Generella utgångspunkter i arbetet

Arbetet med revidering av ägardirektiven har utgått från några generella utgångspunkter:

---

<sup>1</sup> KF 2019-09-12 § 32, Ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB - översyn och ny struktur

## ***Riktlinje för ägarstyrning***

Kommunfullmäktige fastställde 2019-09-12 ”Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning”. Av riktlinjen framgår dels hur ägaren utövar sin styrning av stadens bolag, dels roll- och ansvarsfördelning. Staden är direktägare av Stadshus som i sin tur äger dotterbolag, de interna respektive direktunderställda bolagen samt stadens del i de regionala bolagen.

De verksamhetsdrivande bolagen har ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är beslutat av kommunfullmäktige och som definierar ägarens krav och förväntningar på bolaget inom ramen för dess verksamhet.

Enligt riktlinjen utarbetar Stadshus förslag till ägardirektiv och förändringar för de direktunderställda bolagen i samverkan med berört bolag och kommunstyrelsen (genom stadsledningskontoret). Vidare yttrar sig Stadshus över förslag till ägardirektiv för dotterdotterbolag innan kommunfullmäktige fastställer dessa. Det är moderbolagen som enligt roll- och ansvarsfördelningen i riktlinjen i sin tur utarbetar förslag till ägardirektiv för deras helägda dotterbolag.

## ***Avkastningskrav***

I kommunfullmäktiges budget för 2020 anges att ”*Samtliga ägardirektiv ska ha tydligt fastställda avkastningskrav på minst samma nivå som genomsnittlig branschnorm*”.

Göteborgs Stad äger ett antal bolag där avkastningskrav är relevant som en av flera styrkomponenter.

Avkastningsmått syftar till att synliggöra de olika verksamheter som bygger upp respektive kluster/koncern och ge möjlighet till styrning och till utvärdering av hur olika verksamheter utvecklas och bedrivs i jämförelse med konkurrenter eller konkurrerande alternativ. Avkastningskraven ska också, där inte speciallagstiftning eller andra omständigheter begränsar, tillförsäkra ägaren förutsägbara utdelningar med hänsyn tagen till finansiell ställning i bolaget, kluster/koncern, Stadshuskoncernen och Kommunkoncernen.

Klustrens/koncernernas affärslogik och organisation behöver vara vägledande för vilken organisatorisk nivå och på vilket sätt avkastningskrav definieras. För kluster/koncerner och enskilda verksamheter fastställs avkastningskrav med utgångspunkt i de mått som respektive bransch etablerat beroende på verksamhetens karaktär och som fokuserar verksamhetens räntabilitet på investerat kapital, rörelsemarginal eller annat avkastningsmått som bedöms lämpligt till att beskriva verksamhetens prestation ekonomiskt.

Bolagen använder som en del av sin riskmodell indikatorer som exempelvis soliditet och skuldsättningsgrad för att följa sina balansräkningsrisker. Bolagen har fastställt miniminivåer. Val av indikatorer och miniminivåer är anpassade till respektive verksamhet. Stadshus AB har, i det här skedet och i förekommande fall, angett bolagens miniminivåer i ägardirektiven.

Ägardirektiven ska följa kommunfullmäktiges beslut att avkastningskraven ska fastställas till ”*minst samma nivå som genomsnittlig branschnorm*.” Olika verksamheters förutsättningar och restriktioner kopplat till att uppnå ekonomiska avkastningskrav kan synliggöras i uppföljning och ges möjlighet att diskuteras i ägardialoger. Uppdrag i

ägardirektiv tillsammans med andra riktade uppdrag från kommunfullmäktige kan innebära att avvikelser från avkastningskrav över tid är motiverade.

Stadshus AB avser att återkomma med en process och arbetssätt under våren 2020 som ska beskriva hur den löpande uppföljningen och utvärderingen av måluppfyllelsen ska organiseras. Denna process ska bland annat inordnas i processen för framtagande av förutsättningar för budget i de politiska partierna och i ägardialogsprocessen.

I förslag till ägardirektiv för moderbolag och direktrapporterande bolag tar Göteborgs Stadshus AB i samverkan med respektive moderbolag fram avkastningskrav.

För dotterbolag i kluster/koncern behöver en samverkan ske med Stadshus innan moderbolag lämnar förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Principer enligt ovanstående ska tillämpas vid utarbetande av förslag till avkastningskrav för dotterbolag i Stadshuskoncernen.

### ***Effektiviseringskrav***

Göteborgs Stad har ett antal bolag som av olika skäl i princip ska gå mot ett nollresultat eller mot ett resultat som skapar utrymme för utveckling och (re)investeringar. Det är således inte möjligt eller lämpligt att tillämpa gängse avkastningskrav på dessa bolag utan istället söka olika mått på produktivitet och effektivitet samt jämförelser med liknande verksamheter.

Det är fem olika typer av bolag där gängse avkastningskrav inte är relevanta.

1. Verksamheter med fokus på att leverera effektiva tjänster för interna kunder.
2. Bolag med särskilda uppdrag, särskild finansiering eller direkttilldelade uppdrag.
3. Verksamheter inom evenemang och kultur med stor offentlig finansiering
4. Utvecklingsbolag med en stor del offentlig finansiering.
5. Exploaterings- och byggherrebolag.

I förslag till ägardirektiv för moderbolag och direktrapporterande bolag som inte kan åsättas avkastningskrav tar berörda bolag i samverkan med Stadshus AB fram produktivitets- och effektivitetskrav.

### ***Styrelsesammansättning***

Kommunfullmäktige utser, på förslag av valberedningen, som huvudsaklig ordning partipolitiskt förtroendevalda ledamöter och ersättare. För vissa styrelser utses ledamöter och ersättare utan partipolitisk beteckning. 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.

I några kluster och koncerner utser kommunfullmäktige ledamöter och suppleanter i personunion mellan moder- och dotterbolag. Vid förekomst av personunion mellan moder- och dotterbolag försvåras eller förhindras tillämpningen av regelverket på vissa punkter, exempelvis avseende genomförande av ägardialoger.

Nedan beskrivning av bolagsspecifika ändringar av ägardirektiv inleds med en beskrivning av förhållanden och förutsättningar för ägarstyrning i aktuellt kluster/koncern

och beskrivning av styrelsesammansättning exkluderar eventuellt förekommande fastighetsägande bolag utan egentlig verksamhet.

Bolagen har att beakta Riktlinjer för ägarstyrning som anger hur nominering av ledamöter utan partipolitisk beteckning ska hanteras.

### ***Tidshorisont***

Ägardirektiven är utformade utifrån ett långsiktigt perspektiv med beaktande av bolagens förutsättningar och karaktär, vilket innebär olika tidshorisont för olika bolag.

Med hänsyn till att avkastningskrav och effektiviseringskrav inarbetas i ägardirektiv samt starkt internt och externt förändringstryck bedömer Stadshuset emellertid att revidering av ägardirektiven behöver ske minst vart tredje-fjärde år.

### **Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden**

Avsnittet inleds med en allmän beskrivning av förhållanden och förutsättningar för ägarstyrning inom Framtidenkoncernen. Därefter beskrivs och motiveras ändringar gjorda i ägardirektivet för Framtiden.

### ***Allmänt om ägarstyrning inom Framtidenkoncernen***

Framtidenkoncernen består av ett moderbolag och sju verksamhetsdrivande dotterbolag. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens styrelse bemannas av politiskt förtroendevalda ledamöter. Fyra av dotterbolagens styrelser bemannas av politiskt förtroendevalda (Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget och Egnahemsbolaget). Två av dotterbolagens styrelser bemannas av icke politiskt förtroendevalda i kombination med tjänstemän som har sin anställning i moderbolaget (Störningsjouren och Gårdstensbostäder) och en dotterbolagsstyrelse bemannas enbart med tjänstemän som har sin anställning på moderbolaget och systerbolagen inom Framtidenkoncernen (Byggutveckling). Kommunfullmäktige utser, efter förslag från Framtiden via valberedningen, de personer som ska bemanna styrelser i dotterbolagen.

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om specifika ägardirektiv för såväl moderbolag som dotterbolag i koncernen. I samband med beslut om nu gällande ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden (2015) fastslog fullmäktige att det ska finnas ett byggherrebolag inom Framtidenkoncernen som agerar på moderbolagets uppdrag samt att moderbolaget "ansvarar för och beslutar 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 stabilitet.

Ur ett ägarstyrningsperspektiv har kommunfullmäktige gett moderbolaget Förvaltnings AB 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 generellt i enlighet med roll- och ansvarsfördelningen, beskriven i Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, för genomförande av verksamhet med utgångspunkt i bolagsordning, ägardirektiv för bolaget, kommunfullmäktiges budget samt övriga styrande dokument är således i vissa situationer underordnat moderbolagets styrning.

Moderbolaget genomför årligen ägardialoger med samtliga dotterbolag genom att styrelse möter styrelse.

### **Revidering av ägardirektivet**

Stadshuset har i samråd med Framtiden och stadsledningskontoret reviderat ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden utifrån fullmäktiges uppdrag och inriktningar i Budget 2020. Ägardirektivet har anpassats till den nya mallen och strukturen. Utöver detta har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts. I samband med revideringen har även en justering gjorts gällande principiella frågor för fullmäktige.

### **Inriktning och uppdrag i kommunfullmäktiges Budget 2020**

- Enligt fullmäktiges uppdrag ska Stadshuset i samband med revideringen av Framtidens ägardirektiv beakta inriktningen mot ombildning av hyresrätter istället för kooperativ hyresrätt. I förslaget till ägardirektivet har skrivningen om kooperativ hyresrätt strukits och en skrivning om ombildning har lagts till (se bilaga 1, kap 2, § 4).
- Ekonomi och avkastningskrav  
Stadshuset har i samråd med Framtiden tagit fram finansiella mått och mätetal som bedöms vara överensstämmande med branschnorm och med Framtidenkoncernens etablerade ekonomistyrningsprinciper. Målen avser styrning av lönsamhet samt kapitalstruktur (se bilaga 1, kap 2, §§ 10–15).

Syftet med de ekonomiska målen är att:

- Säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.
- Hålla koncernens finansiella risk på en rimlig nivå.
- På ett strukturerat sätt mäta, följa upp och utvärdera koncernens lönsamhet, effektivitet och risknivå.

Förklaring av ekonomiska mått som används i ägardirektivet:

- Justerad soliditet: Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen (enligt IFRS = marknadsvärderade tillgångar). Nyckeltalet avser att mäta den totala mängden egenfinansiering av tillgångarna (enligt marknadsvärde) och en långsiktig säkerhetsnivå. Hög soliditet ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. En låg soliditet innebär därmed en högre risk då man inte klarar ett sämre resultat lika länge som man hade gjort med en god soliditet. En alltför hög soliditet kan dock bidra till att omsättningen på kapital sjunker, vilket är ineffektivt för företagen.
- Direktavkastning: Driftsnetto (hyres- och förvaltningsintäkter minskat med driftskostnader och fastighetsskatt) i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid årets ingång (driftsnettot är i princip fastigheternas kassaflöde).

Avkastningskravet skildrar riskpremien som krävs samt förväntningar på driftnettoutvecklingen. En låg riskpremie indikerar ett mindre förväntade fluktuationer i investeringens intäkt och kostnadsstruktur.

- Belåningsgrad: Räntebärande skulder (exkl. avsättning för pensioner) i relation till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Nyckeltalet avser att mäta mängden lånat kapital vid nyproduktionens marknadsvärde. Uppvisar kortsiktig finansiell säkerhetsnivå. Låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar.

#### Branschnorm:

För att undvika snedvridning av konkurrensen är det viktigt att det avkastningskrav som kommunen ställer på bolaget ska kunna jämföras med vad som gäller för en motsvarande långsiktig aktör på samma marknad. När avkastningskravet fastställs ska därför både bolagets egna förutsättningar och den lokala marknadssituationen beaktas. I dagsläget kräver branschjämförelser ett visst mått av fördjupning och förståelse för relevanta aktörers definition av främst måltalet direktavkastning. Aktörer som Wallenstam, Stena och Balder har alla sina definitioner, som inte är enhetliga och som därför blir svårjämförbara. Vid valet av Framtidkoncernens måltal har det gjorts en samlad bedömning från nämnda aktörers måltal. Framtiden planerar, efter att en samordning av koncernens redovisning har genomförts inom stadens kommungemensamma tjänster, att ansluta till ett globalt fastighetsindex som använder samma definitioner, så att mer rättvisande och korrekta jämförelser mot andra aktörer ska kunna göras.

- Överföring av GöteborgsLokaler  
Mot bakgrund av att fullmäktige har beslutat att GöteborgsLokaler ska flyttas från Higabkoncernen till Framtidenkoncernen har en skrivning som omfattar verksamheten vid lokala handelstorgen lagts in i förslaget till ägardirektiv för Framtiden (se bilaga 1, kap 2, § 6).
- Koncernbidrag till Egnahemsbolaget  
Fullmäktige anger att Egnahemsbolaget inte ska konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Som en konsekvens av detta behöver ägardirektivet för Egnahemsbolaget revideras och ägardirektivet för Framtiden medge koncernbidrag till Egnahemsbolaget, i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Koncernbidrag innebär en överföring mellan företag i en koncern med syfte att utjämna skatteresultatet mellan företagen. Metoden används vanligen inom koncerner för att beskatta koncernens totala resultat så att skattebelastningen för en koncern inte ska vara större eller mindre än om koncernens totala verksamhet hade bedrivits i ett enda bolag. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ansvarar Stadshuset för att bolagskoncernens skattebelastning i första hand sker hos koncernmoderbolaget.



Begreppet koncernbidrag kan också innebära kapitaltillskott. Enligt stadens styrprinciper är frågan om kapitalisering en principiell fråga som fordrar kommunfullmäktiges ställningstagande, om detta inte i särskild ordning har delegerats till Stadshus eller kommunstyrelsen. Stadshus menar att fullmäktige, genom skrivningen i Budget 2020, har delegerat mandatet att besluta om eventuellt kapitaltillskott avseende Egnahemsbolagets verksamhet till Förvaltnings AB Framtiden. Med anledning av detta föreslår Stadshus ett förtydligande i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden som avser frågor av principiell beskaffenhet (se bilaga 1, kap. 2 § 20 p. b)

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag till fyra allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Moderbolaget Framtiden är inte ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. Den 1 januari 2011 infördes nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag genom lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ("Allbolagen"). Lagen innehåller regler om begränsningar av värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. Exempel på värdeöverföring kan vara vinstutdelning, förvärv av egna aktier eller överföring av koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag (koncernbidrag eller aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag är i princip inte att betrakta som en värdeöverföring). För att det ska vara fråga om en värdeöverföring ska det enligt aktiebolagslagen röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Allbolagen medger undantag från begränsningsregeln, bland annat när det gäller åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Föreliggande förslag till ägardirektiv innehåller en skrivning om att bolaget får, efter samråd med Stadshus (med hänvisning till Stadshus uppdrag om finansiell samordning), medge koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning (se bilaga 1, kap. 2 § 5).

### ***Frågor av principiell beskaffenhet***

Enligt den nya strukturen för ägardirektiv ska listan med exempel på frågor av principiell beskaffenhet ingå i de bolagsspecifika ägardirektiven istället för som tidigare i generella riktlinjer för ägarstyrning.<sup>2</sup> Listan ska kunna anpassas efter bolagets verksamhet och branschförutsättningar.

En klar majoritet av fastighetstransaktioner som sker på marknaden idag sker genom att fastigheten (en fastighet avser mark och/eller byggnad) "paketeras" och säljs som bolag eftersom det är fördelaktigt både för säljaren och köparen utifrån ett skattemässigt perspektiv.

Vid ägardialogen 2019 framförde Framtiden en tydlig önskan om att kunna förvärva/avyttra fastighet i bolagsform, utan att det per automatik behöver lyftas till KF. Detta skulle enligt Framtiden möjliggöra affärer för fler bostäder och stödja

---

<sup>2</sup> KF 2019-09-12 § 41

måluppfyllelsen om nyproduktion. I den av Stadshus beslutade handlingsplanen (2019-12-16) gav Stadshus sig själv i uppdrag att värdera principiella frågor rörande Förvaltnings AB Framtidens verksamhet i samband med översynen av ägardirektiv för Framtiden.

Förslaget till nytt ägardirektiv innebär att förvärv, bildande eller avyttring av bolag ska lyftas till fullmäktige som principiell fråga men med undantag för bolag utan annan verksamhet än att ”paketera” fastighet/er. Bolaget har fortfarande skyldighet att lyfta förvärv eller avyttring av fastighet som är av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi (se bilaga 1, kap. 2 § 20 p. d).

### ***Framtagande av ägardirektiv för dotterbolagen***

I rollen som moderbolag ska Framtiden ta fram förslag på ägardirektiv för dotterbolagen. Förslaget ska utarbetas i samråd med berört bolag och med Stadshus. Stadshus vill skicka med några inriktningar och principer att ta hänsyn till i arbetet med dotterbolagens ägardirektiv.

För det första bör de generella utgångspunkterna som Stadshus har använt i arbetet med ägardirektiv användas i tillämpliga delar i framtagandet av dotterbolagens ägardirektiv. Det handlar bland annat om tidshorisont och krav på effektivisering. Framtiden ska vidare fastställa finansiella mål för dotterbolagen så att övergripande mål för Framtidenkoncernen kan nås. De finansiella målen för dotterbolagen kan preciseras i dotterbolagens ägardirektiv eller om moderbolaget bedömer det som mer lämpligt i samband med beslut om koncernens affärsplan.

När det gäller frågor av principiell beskaffenhet anmodas Framtiden att använda samma skrivningar som nu föreslås i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden i förslaget till ägardirektiv till de dotterbolag där skrivningen är relevant.

## **Bolagets bedömning**

Kommunfullmäktige har gett Stadshus generella uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument ersätts med generell skrivning i enlighet med fullmäktiges budget samt att ägardirektiven ska revideras i enlighet med mallen för gemensamma och likalydande ägardirektiv. Vidare ska Stadshus ta fram avkastningskrav för bolagen som minst motsvarar branschnivå. När det gäller frågor som specifikt rör Förvaltnings AB Framtiden har fullmäktige uppdragit åt Stadshus att skyndsamt revidera bolagets ägardirektiv i enlighet med den givna intentionen i budgeten där inriktningen för ombildning i stället för kooperativ hyresrätt ska särskilt beaktas. Vidare anger budgeten att Framtidens ägardirektiv ska medge koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Stadshus får också i uppdrag att överföra GöteborgsLokaler till Framtidenkoncernen, vilket har bäring på ägardirektivet.

Bedömningen är att Stadshus har omhändertagit samtliga uppdrag från kommunfullmäktige som rör revidering av ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



## Bilaga 1

# Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

Organisationsnummer 556012–6012

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 samverka 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 Förvaltnings AB Framtiden**

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

### **Det kommunala ändamålet**

- § 1 Förvaltnings AB Framtiden 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.

### **Bolagets uppdrag**

- § 2 Bolaget ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverka med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Byggherrebolag ska finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.
- § 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 får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.
- § 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.
- § 8 Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus och 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 byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

## **Ekonomi och effektivitet**

- § 10 Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen. Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal för koncernen och för de olika verksamhetsdelarna (dotterbolagen) så att verksamheternas utveckling kan följas och värderas.
- § 11 Ägaren har som finansiellt krav på koncernen Förvaltnings AB Framtiden att verksamhetens delar har en kapitalstruktur och ger en avkastning som står i paritet med andra jämförbara verksamheter. Måltalen ska kontinuerlig mätas mot relevanta externa aktörers utfall.
- § 12 För koncernen som helhet innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en soliditet (justerad) lika med eller överstigande 50 procent och en direktavkastning lika med eller överstigande 3 procent samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30 procent.
- § 13 Bolaget ska fastställa finansiella mål för dotterbolagen i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.
- § 14 Det åligger bolaget att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna och vilka konsekvenser för verksamheterna som förändring i lönsamhet och kapitalstruktur innebär.
- § 15 Förvaltnings AB Framtiden ska även, i nära samverkan med Stadens bolag och förvaltningar, sträva efter intern effektivitet, där samordning och resursdelning är naturliga insatser för att uppnå synergier och effektivitet.

## **Bolaget som en del av Stadens organisation**

- § 16 Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Framtidenkoncernen. I tillämpliga delar ska detta ägardirektiv implementeras hos dotterbolagen genom att moderbolaget utarbetar ägardirektiv för respektive bolag som ska beslutas av fullmäktige och antas på bolagsstämma.
- § 17 Bolaget ska i rollen som moderbolag följa de krav som gäller enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

## **Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt**

- § 18 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 Stadshus AB tillfrågas.

- § 19 Bolaget ansvarar för att ge Stadshus AB möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.
- § 20 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräknningen är inte uttömmande):
- a. Ändring av aktiekapitalet
  - b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB 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 samverka 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:
- om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter
  - om styrelsens arbetsformer fungerar
  - 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 arbetstagarorganisation 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.



## Bilaga 2

## Tabell med förändringar i ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

Text i nuvarande ägardirektiv	Förslag till ändring (kap. 2)	Kommentar
Ett särskilt byggherrebolag skall finnas som agerar på moderbolagets uppdrag och som endast har bolag i Göteborgs Stadshus AB koncernen som kunder.	§ 2 Byggherrebolag ska finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.	Den nya formuleringen är bredare och ger en mer rättvisande bild eftersom koncernen har två byggherrebolag som ska agera på moderbolagets uppdrag, Byggutveckling och Egnahemsbolaget. Vilka kunderna är till byggherrebolaget kan preciseras i bolagets ägardirektiv istället för i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden.
Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.	§ 4 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.	Enligt uppdrag i KF:s Budget 2020.
Saknas	§ 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.	Enligt skrivningen i KF:s Budget 2020
Saknas	§ 6 Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.	Tillägg utifrån uppdraget att överföra Göteborgs Lokaler till Framtidenkoncernen.
Bolaget ska aktivt arbeta för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden.	Finns ej med i nytt förslag till ägardirektiv.	Enligt uppdrag i KF:s Budget 2020.
De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.	§ 6 De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden, exempelvis genom självförvaltning.	Tillägg utifrån inriktningen för Framtidenkoncernen i KF:s Budget 2020.
Bolaget 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.	§ 10 Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen. Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal för koncernen och för de olika verksamhetsdelarna (dotterbolagen) så att verksamheternas utveckling kan följas och värderas.  § 11 Ägaren har som finansiellt krav på koncernen Förvaltnings AB Framtiden att verksamhetens delar har en kapitalstruktur	Enligt uppdrag i KF:s Budget 2020.

	<p>och ger en avkastning som står i paritet med andra jämförbara verksamheter. Måltalen ska kontinuerlig mätas mot relevanta externa aktörers utfall.</p> <p>§ 12 För koncernen som helhet innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en soliditet (justerad) lika med eller överstigande 50 procent och en direktavkastning lika med eller överstigande 3 procent samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30 procent.</p> <p>§ 13 Bolaget ska fastställa finansiella mål för dotterbolagen i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.</p> <p>§ 14 Det åligger bolaget att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna och vilka konsekvenser för verksamheterna som förändring i lönsamhet och kapitalstruktur innebär.</p> <p>§ 15 Förvaltnings AB Framtiden ska även, i nära samverkan med Stadens bolag och förvaltningar, sträva efter intern effektivitet, där samordning och resursdelning är naturliga insatser för att uppnå synergier och effektivitet.</p>	
<p>Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräknings är inte uttömmande):</p> <p>b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen eller Stadshus AB</p>	<p>§ 20, b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget</p>	<p>Enligt KF:s Budget 2020 för att hantera frågan om koncernbidrag till dotterbolaget Egnahemsbolaget</p>
<p>Skrivning om principiella frågor för KF i Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag: "Förvärv, bildande eller avyttring av bolag oavsett värde"</p>	<p>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.</p>	<p>Motivet till ändringen är en anpassning till branschförutsättningar. Ändringen möjliggör affärer för fler bostäder och stödjer måluppfyllelsen om nyproduktion</p>