

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-05-14

Handläggare: Katrine Knatterød

Telefon: 031-368 53 06

E-post: katrine.knatterod@higab.se

Revidering av ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Förslag till ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB godkänns.
2. Ärendet överlämnas till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.
3. Ärendet justeras omedelbart.

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 hösten 2019 beslutat att ge Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) i uppdrag att revidera bolagens ägardirektiv enligt mallen för gemensamma och likalydande ägardirektiv.

Kommunfullmäktige har den 14 maj beslutat om nytt ägardirektiv för Higab AB (Higab) enligt ovan nämnda uppdrag. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ska Higab, som moderbolag i klustret för lokaler (lokalkoncernen), på samma sätt utarbeta förslag till revidering av ägardirektiv för bolagets dotterbolag.

Stadshus och Higab 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 Älvstranden Utveckling ABs (Älvstranden) verksamhet inte ändrats i föreliggande förslag. Huvudsakliga ändringar avser framtagande av ekonomi- och effektivitetsmått 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.

Higab bedömer att förslaget till ägardirektiv för Älvstranden har utvecklats i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslag till ägardirektiv för Älvstranden har inte justerats med avseende på det kommunala ändamålet. Ekonomi- och effektivitetsmått har inarbetats i förslaget till ägardirektiv och dessa motsvarar avkastningskrav som redan idag är långsiktigt vägledande för ekonomistyrningen inom Älvstranden. Mot denna bakgrund har Higab inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förslag till ägardirektiv för Älvstranden har arbetats fram av Higab i samverkan med Älvstranden och Stadshus.

Bilagor

1. Förslag till ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB
2. Tabell med förändringar i ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB

Expediering

Göteborgs Stadshus AB
Älvstranden Utveckling AB

Ärendet

I september 2019 fick Stadshus i uppdrag av kommunfullmäktige att anpassa ägardirektiv till den nya strukturen (KF 2019-09-12 § 41). I kommunfullmäktiges Budget 2020 fick Stadshus i uppdrag att ta fram förslag till ägardirektiv för dotterbolagen. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning (KF 2019-09-12 § 31) är det moderbolagen som ska utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Förslaget ska tas fram i samverkan med berört dotterbolag och med Stadshus och ska slutligen fastställas av kommunfullmäktige. Föreliggande ärende avser förslag till ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB.

Ägardirektivet har tagits fram av Higab i nära samverkan med Stadshus och Älvstranden. Stadsledningskontoret har hållits orienterad under processen.

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.

Stadshus och Higab 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.¹ 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.

Kommunfullmäktiges uppdrag utgår från att ägardirektiven följer den nya gemensamma strukturen och mallen.

Generella utgångspunkter i arbetet

Avkastningskrav

Avkastningsmått syftar till att synliggöra de olika verksamheter som bygger upp respektive bolag och ge möjlighet till styrning och till utvärdering av hur olika verksamheter utvecklas och bedrivs i jämförelse med konkurrenter eller konkurrerande

¹ KF 2019-09-12 § 41, Ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB - översyn och ny struktur

alternativ. Avkastningskraven ska också, där inte speciallagstiftning eller andra omständigheter begränsar, tillförsäkra ägaren förutsägbara utdelningar med hänsyn tagen till finansiell ställning i bolaget, lokalkoncernen, Stadshuskoncernen och Kommunkoncernen.

Bolagets affärslogik och organisation behöver vara vägledande för vilken organisatorisk nivå och på vilket sätt avkastningskrav definieras. För 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.

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 dotterbolag som inte kan åsättas avkastningskrav tar berörda bolag i samverkan med Higab och Stadshus fram produktivitets- och effektivitetskrav.

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 båda Higab och Stadshus emellertid att revidering av ägardirektiven behöver ske minst vart tredje-fjärde år.

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB

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

Allmänt om ägarstyrning inom lokalkoncernen

Lokalkoncernen består i skrivande stund av Higab (moderbolag) och de två verksamhetsdrivande dotterbolagen Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering AB. Moderbolagets styrelse bemannas av politiskt förtroendevalda ledamöter, likaså bemannas dotterbolagens styrelser av politiskt förtroendevalda. Det råder ingen personunion mellan styrelserna i moderbolaget och dotterbolagen. Inom klustret finns det bolag som enbart har till syfte att äga fastighet(er) och som varken har anställd personal eller bedriver verksamhet. Som huvudregel bemannas styrelserna i dessa bolag av tjänstepersoner. Fullmäktige utser ledamöter i styrelserna.

Fullmäktige har tidigare beslutat om specifika ägardirektiv för såväl moderbolaget som de verksamhetsdrivande dotterbolagen. I rollen som dotterbolag bedriver Älvstranden verksamhet som utvecklingsbolag och fastighetsbolag.

Genom åren har bolagen i lokalkoncernen utvecklat samarbete inom flera områden, bland annat ekonomi, kommunikation, HR, hållbarhet, IT samt inköp och upphandling. Higab genomför årligen ägardialoger med dotterbolagen genom att styrelse möter styrelse.

Fullmäktige har genom riktlinjer för ägarstyrning och bolagens ägardirektiv tydliggjort förväntan på ägarstyrningen inom lokalkoncernen. Respektive bolag har ett "självständigt" ansvar för sin verksamhet utifrån bolagsordning, ägardirektiv och andra av fullmäktige beslutade styrande dokument. Det innebär att Higab i rollen som moderbolag inte kan hållas ansvarig för verksamheten i dotterbolagen och således inte heller styra dotterbolagens affärsbeslut. I rollen som moderbolag ska Higab säkerställa att dotterbolag följer sitt ägardirektiv och fullmäktiges budget. Vidare har Higab ett ansvar att återföra väsentlig information som rör dotterbolagen utifrån en värdering av risk och väsentlighet, till ägaren (ytterst fullmäktige), genom stadens formella uppföljningsstruktur och genom ägardialog med Stadshus. Uppföljningen och dialogen är således viktiga instrument ur ägarstyrningssynpunkt.

Higab, Älvstranden och Parkeringsbolaget är tre bolag med olika uppdrag som styrs av vitt skilda affärslogiker. Det gör att förutsättningar för att skapa betydande synergier inom klustret är begränsade. Större synergier kan snarare många gånger återfinnas i relationen mellan respektive bolag och staden eller andra bolag inom Stadshuskoncernen (till exempel mellan Älvstranden och stadens planerande/tekniska förvaltningar eller mellan Parkeringsbolaget och Trafikkontoret). Samtidigt ska Higab, enligt riktlinjer för ägarstyrning och det specifika ägardirektivet, svara för samordning och samverkan på övergripande nivå inom koncernen. Higab kan inom ramen för dotterbolagens ägardirektiv (som fastställs av fullmäktige), besluta om samordning av gemensamma funktioner och standarder inom den egna koncernen.

Revidering av ägardirektivet

Higab har i samråd med Älvstranden och Stadshus reviderat ägardirektivet för Älvstranden 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.

- Ekonomi och effektivitet

Higab har i samråd med Älvstranden tagit fram mått och mätetal som bedöms vara överensstämmande med jämförbara relevanta aktörer och med Älvstrandens etablerade styrningsprinciper. Målen avser styrning av kapitalstruktur, ekonomiska resultat inom Vision Älvstaden och följsamhet till Färdplan Älvstaden (se bilaga 1, kap 2, §§ 10-16).

Syftet med de ekonomiska målen är att:

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

Förklaring av ekonomiska mått som används i ägardirektivet:

- o Soliditet:

Redovisat eget kapital i förhållande till balansslutningen.

Nyckeltalet avser att mäta den totala mängden egenfinansiering av tillgångarna och är 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 hög soliditet. En alltför hög soliditet kan dock bidra till att omsättningen på kapital sjunker, vilket kan tyda på ineffektivitet i företaget.

- o Ekonomiskt resultat Vision Älvstaden:

Bolaget ska eftersträva att exploateringen inom varje delområde i Älvstaden ska visa ett positivt resultat för bolaget. Ett delområde kan bestå av flera detaljplaner och vissa kan ha ett negativt resultat och andra ett positivt resultat. Hela delområdet ska dock sträva efter en positiv ekonomi.

Förklaring av effektivitetsmål som används i ägardirektivet:

o Färdplan Älvstaden:

Färdplan Älvstaden beslutas årligen av kommunfullmäktige och i Färdplanen ingår tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym för varje delområde. Ett effektivitetsmål för Älvstranden är att bolaget är effektivt när det bidrar med sin del för att leverera så att Färdplanen följs.

Jämförbara relevanta aktörer:

Älvstrandens affärslogik behöver vara vägledande för val av avkastningskrav respektive mått på kapitalstruktur. Måtten fastställs med utgångspunkt i de mått som respektive bransch etablerat beroende på verksamhetens karaktär.

Älvstrandens verksamhet består av både stadsutveckling och fastighetsförvaltning och ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer såväl som de regelverk som styr bolagets verksamhet via bolagsordningen.

Utifrån kommunalt beslutade mål utvecklar verksamheten stora områden industrimark till nya stadsdelar genom att skapa genomförbara projekt för fastighetsmarknaden. Det finns andra kommunala exploateringsbolag i Sverige som bolaget avser att genomföra benchmarking med på ett mer systematiskt sätt än idag. Direkta jämförelser med fastighetsbranschen är inte relevant eftersom kommunal och privat exploateringsverksamhet har olika målsättningar. Rapportering av benchmarkingen görs enligt koncernens uppföljningsrutiner såsom vid ägardialoger.

• 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. 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.

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 § 22 p. d).

Higabs bedömning/ställningstagande

Fullmäktige har gett Stadshus i 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.

Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning är det moderbolag som ska utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Förslaget ska tas fram i samverkan med berörda dotterbolag och med Stadshus och ska slutligen fastställas av kommunfullmäktige.

Moderbolaget ska vidare ta fram avkastningskrav och/eller effektivitetsmått för dotterbolagen som minst motsvarar branschnivå.

Bedömningen är att Higab som moderbolag har omhändertagit uppdragen från fullmäktige som rör revidering av ägardirektivet för dotterbolaget Älvstranden Utveckling AB.

Christer Svärd

Vd, Higab AB

Bilaga 1

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB

Organisationsnummer: 556659-7117

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 lekmannarevisorerna 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 Älvstranden Utveckling AB

Innehållet i detta kapitel beskriver ändamålet med Bolagets verksamhet och kommunfullmäktiges uppdrag till Bolaget.

Det kommunala ändamålet

- § 1 Ändamål med Älvstranden Utveckling ABs verksamhet är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden.

Bolagets uppdrag

- § 2 Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, direkt eller genom hel- eller delägda dotterföretag, förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter, byggnader, tomträtter och arrenderätter. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.
- § 3 För att Stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med Vision Älvstaden ska styrelsen/bolaget samverka med fastighetsnämnden/fastighetskontoret. Före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter ska fastighetsnämnden höras. Beställningar av detaljplaner ska samordnas med fastighetskontoret. Stadens markanvisningspolicy ska tillämpas.
- § 4 Vision Älvstaden är tydlig med vikten av temporära åtgärder då utvecklingen av centrala Älvstaden påbörjas. Älvstranden Utveckling AB ska som bolag aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar.
- § 5 Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet med utgångspunkt i Vision Älvstaden. Bolaget ska verka för att miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling.
- § 6 Den av kommunfullmäktige antagna visionen och strategierna för Vision Älvstaden ska tillämpas. I förverkligandet av visionen är Bolaget en viktig aktör och Bolaget ska verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv.
- § 7 Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska Bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla Bolagets kompetens och metoder kring detta.

- § 8 Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr Bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.
- § 9 Älvstranden Utveckling AB ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling. Bolaget ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling som staden bedriver. Ett antal nämnder och bolag, utöver de traditionellt tekniska nämnderna, blir viktiga samverkanspartners i Bolagets arbete. Bolaget ska också utveckla sitt samarbete med mindre exploatörer och byggbolag på marknaden.

Ekonomi och effektivitet

- § 10 Älvstranden Utveckling AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör investeringar i kommande stadsutveckling. Finansieringen av bolagets verksamhet sker genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter.
- § 11 Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. När uppdraget är slutfört har bolaget inget självständigt behov av resurser och kapital. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus-koncernen.
- § 12 Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal och använda benchmarking i arbetet med att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet så att verksamhetens utveckling kan följas och värderas.
- § 13 Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.
- § 14 För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.

- § 15 Det åligger bolaget att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan jämförbara relevanta aktörer och de egna verksamhetsdelarna och vilka konsekvenser för verksamheterna som förändring i lönsamhet och kapitalstruktur innebär.
- § 16 Älvstranden Utveckling AB 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

- § 17 Älvstranden Utveckling AB är dotterbolag till Higab AB i klustret Lokaler.
- § 18 Bolaget ska aktivt medverka i den samverkan och samordning som moderbolaget tar initiativ till.

Frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

- § 19 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 moderbolaget tillfrågas.
- § 20 Bolaget ansvarar för att ge moderbolaget möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.
- § 21 Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är (uppräkningslistan är inte uttömmande):
- a. Ändring av aktiekapitalet
 - b. Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen eller Stadshus AB
 - 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 (t.ex. 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. Utvärderingska 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.

Arbetsgivarrepresentation i styrelsen

§ 15 Lagen om styrelserepresentation för de privatanställda gäller även av staden ägda bolag så länge dessa uppfyller kraven för lagens tillämpning. Lokal arbetsgivarorganisation 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 arbetsgivarorganisation 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

Tabell med förändringar i ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB

Organisationsnummer: 556659-7117

Text i nuvarande ägardirektiv från 2018	Förslag till ändring 2020 (kap 2)	Kommentar
<p>Ägardirektivets roll Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB 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 samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Älvstranden Utveckling AB.</p>	<p>Ingår ej i kap 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.</p>	<p>Omhändertas av kap 1 och 3.</p>
<p>Kommunfullmäktiges mål Kommunfullmäktiges <u>budget är det övergripande styrdokumentet</u> 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.</p>	<p>Ingår ej i kap 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.</p>	<p>Omhändertas av Gbg:s Stads riktlinjer för ägarstyrning.</p>
<p>Älvstrandens styrelse ska årligen fastställa ett <u>mål- och inriktningsdokument</u>, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås för att nå måluppfyllelse. Baserat på mål- och inriktnings-dokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.</p>	<p>Utgår.</p>	<p>Enligt beslut i KF:s budget 2020.</p>

Text i nuvarande ägardirektiv från 2018	Förslag till ändring 2020 (kap 2)	Kommentar
<p>Det kommunala ändamålet Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.</p>	<p>Det kommunala ändamålet, § 1 <u>Byts ut med (från bolagsordningen):</u> Ändamål med Älvstranden Utveckling ABs verksamhet är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden.</p>	
<p>Bolagets uppdrag Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena.</p>	<p>Bolagets uppdrag, § 2 del av <u>Byts ut med (från bolagsordningen):</u> Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, direkt eller genom hel- eller delägda dotterföretag, förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter, byggnader, tomträtter och arrenderätter.</p>	
<p>Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.</p>	<p>Bolagets uppdrag, § 2 del av <u>Förkortad text:</u> Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.</p>	
<p>Affärsmässig samhällsnytta Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme.</p>	<p>Ekonomi och effektivitet, § 10 <u>Adderad text:</u> ... som möjliggör investeringar i kommande stadsutveckling. Finansieringen av bolagets verksamhet sker genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter.</p>	
<p>Hållbar utveckling Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.</p>	<p>Bolagets uppdrag, § 5 del av <u>Adderad text:</u> ...med utgångspunkt i Vision Älvstaden.</p>	
<p>Bolaget ska verka för att stor miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling.</p>	<p>Bolagets uppdrag, § 5 del av <u>Plockat bort "stor" från texten:</u> Bolaget ska verka för att miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling.</p>	
<p>Byggandet av blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv ska vara ledande i arbetet.</p>	<p>Utgår.</p>	<p>Omhändertas av Vision Älvstaden.</p>

Text i nuvarande ägardirektiv från 2018	Förslag till ändring 2020 (kap 2)	Kommentar
<p>Rollen som dotterbolag</p> <p>Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB.</p> <p>Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen.</p> <p>I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet.</p> <p>Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.</p>	<p>Utgår.</p>	<p>Omhäntas av Gbg:s Stads riktlinjer för ägarstyrning.</p>
<p>Higab AB - moderbolag i koncernen - har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att identifiera möjligheter till samordning och <u>effektivisering</u> av olika slag inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation.</p> <p>Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna <u>samordning</u> av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen.</p> <p>I arbetet med att finna samordning av gemensamma funktioner ska hänsyn tas vid bedömning av områden som kan vara verksamhetskritisk för det enskilda bolaget.</p>	<p>Bolaget som en del av Stadens organisation, §§ 17-18</p> <p><u>Ny text enligt mall:</u></p> <p>§ 17 Älvstranden Utveckling AB är dotterbolag till Higab AB i klustret Lokaler.</p> <p>§ 18 Bolaget ska aktivt medverka i den samverkan och samordning som moderbolaget tar initiativ till.</p>	
<p>Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal i syfte att kunna bedöma bolagets finansiella situation.</p>	<p>Ekonomi och effektivitet, § 12</p> <p><u>Ny text:</u></p> <p>Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal och använda benchmarking i arbetet med att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet så att verksamhetens utveckling kan följas och värderas.</p>	
<p>Övrigt</p> <p>Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av stor vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.</p>	<p>Frågor om principiell beskaffenhet, § 19</p> <p><u>Ny text enligt mall:</u></p> <p>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</p>	

Text i nuvarande ägardirektiv från 2018	Förslag till ändring 2020 (kap 2)	Kommentar
	kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska moderbolaget tillfrågas.	
Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämma i Älvstranden Utveckling AB.	Ingår ej i kap 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.	Omhändertas av kap 3, § 17.
Skrivning i KF:s riktlinjer och direktiv för Gbg:s Stads bolag Frågor av principiell beskaffenhet: "Förvärv, bildande eller avyttring av bolag oavsett värde."	Frågor av principiell beskaffenhet, §21d. <u>Adderad text:</u> 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.	
Gemensam skrivning i linje med KF:s riktlinjer och direktiv för Gbg:s Stads bolag Ekonomi och effektivitet	Ekonomi och effektivitet, §§ 13-16 <u>Ny text:</u> § 13 Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat. § 14 För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat. § 15 Det åligger bolaget att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan jämförbara relevanta aktörer och de egna verksamhetsdelarna och vilka konsekvenser för	Enligt beslut i KF:s budget 2020.

Text i nuvarande ägardirektiv från 2018	Förslag till ändring 2020 (kap 2)	Kommentar
	<p>verksamheterna som förändring i lönsamhet och kapitalstruktur innebär.</p> <p>§ 16 Älvstranden Utveckling AB 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>	