

Styrelsehandling nr 14
Datum: 2020-06-12
Diarienummer: 2020-0083

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-731 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att godkänna *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar*
2. Att ge VD i uppdrag att återkomma med förslag på erforderliga följdändringar i styrelsens arbetsordning.
3. Att som följdändring byta namn på nuvarande *Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll* till *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*.

Ärendet

Förslag till reviderad riktlinje för projekt och investeringar omfattar investeringar inom nyproduktion, köp och försäljning och befintligt bestånd.

Riktlinjen ersätter nu gällande *Projekt- och investeringsriktlinjer för Förvaltnings AB Framtiden* och *Projekt och investeringspolicy för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag*.

Föreliggande riktlinje har reviderats för att säkerställa att nyproduktionsprocessen fungerar ändamålsenligt (uppdrag i Stadshus handlingsplan för 2019) och har jämfört nu gällande riktlinje en tydligare struktur för ansvar, avvikelshantering och uppföljning samt ökat fokus på portföljstyrning. Den föreslagna riktlinjen möjliggör en effektivare investeringsprocess.

Sammanfattningsvis innebär förändringarna följande:

- Tydligare beskrivning av vilka projekt/investeringar som omfattas av riktlinjen
- Kompletterad med projektutveckling och hyresgästanpassningar
- Tidigare praxis med inriktningsbeslut ersätts med ny struktur för beslut och uppföljning av projektutveckling
- Ger bättre förutsättningar till uppföljning på portföljnivå
- Ökad uppföljning
- Belopp anpassade efter risknivå och typ av investering
- Begränsning av möjlighet till avvikelser

Ändringarna medför också att det krävs följdändringar i styrelsens arbetsordningar för att ansvar och belopp ska harmoniera mellan de styrande dokumenten.

Bolaget föreslår också att nu gällande *Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll* i samband med beslutet byter namn till *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*.

Ärendet bordlades på Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2020-05-28.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreliggande riktlinje med ökat fokus på portföljstyrning och tydligare struktur för ansvar och avvikelshantering möjliggör en effektivare styrning och ledning av investeringsportföljen. Vilket i sin tur bedöms bidra till att bolagets finansiella strategi kan uppnås och till att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet över tid.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe

Stabschef

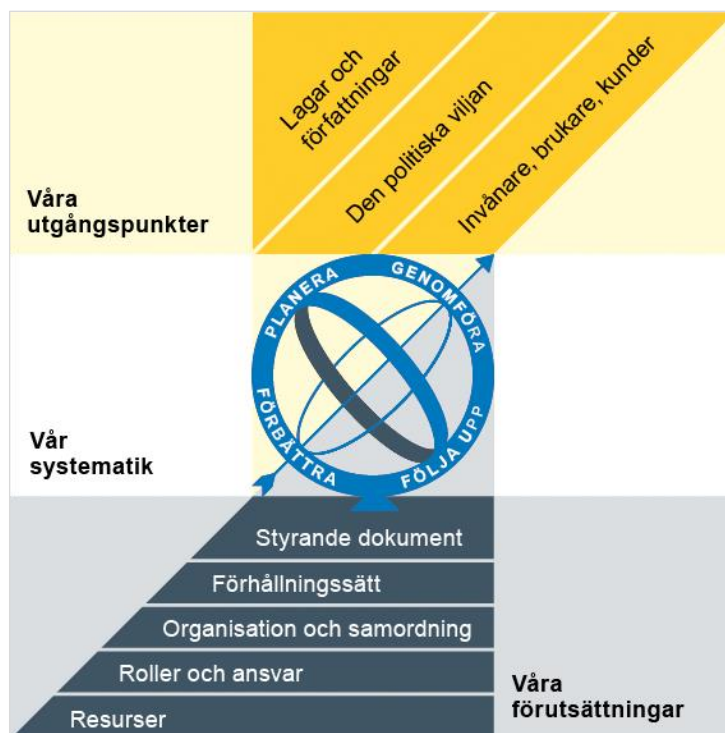
Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

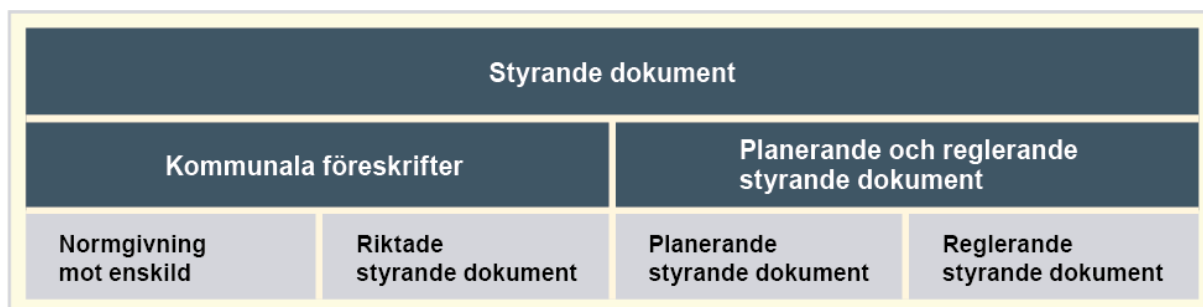


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020-0083	Datum och paragraf för beslutet: 2020-06-12 §14
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2020-06-12	Dokumentansvarig: Stabschef
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna riktlinje.....	3
Vem omfattas av riktlinjen.....	3
Bakgrund.....	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Vägledning och avsteg.....	3
Stödjande dokument.....	3
Riktlinje	4
Nyproduktion:	4
Köp och försäljning:	4
Befintligt bestånd:	4
Ansvar och roller.....	4
Ärenden.....	4
Avvikelsehantering.....	5
Avvikelser.....	5
Beslutsnivåer	6

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar är att beskriva ansvar och roller, vilka krav som ställs på investeringar som omfattas av riktlinjen, beslutsnivåer och hur avsteg och avvikelser ska hanteras.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för alla bolag inom Framtidenkoncernen.

Bakgrund

I ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden framgår att bolaget, som moderbolag i bostadsklustret, ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet. På uppdrag av moderbolaget initierar, utvecklar och producerar Framtiden Byggutveckling hyresrätter och Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter och äganderätter. Denna riktlinje ersätter nuvarande Projekt- och investeringsriktlinjer som fastställdes av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2018-02-09. I samband med beslut om riktlinjen upphör också nu gällande Projekt och investeringspolicy för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag som beslutades av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden per 2016-02-13.

Koppling till andra styrande dokument

Denna riktlinje utgår från det uppdrag som Framtiden har fått i sitt ägardirektiv och har kopplingar till andra styrande dokument så som:

- Ägardirektiv för övriga bolag i Framtidenkoncernen
- Styrelsernas arbetsordningar för bolag inom Framtidenkoncernen
- Delegationsordningar
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion

Vägledning och avsteg

Avsteg från riktlinjen ska dokumenteras och beslutas av Framtidens styrelse.

Stödande dokument

Stödande dokument så som anvisningar, rutiner och mallar finns på koncernens gemensamma intranät.

Riktlinje

Riktlinjen omfattar följande projekt och investeringar:

Nyproduktion:

- Projektutveckling
- Nyproduktion av bostäder – oavsett upplåtelseform
- Konverteringar till bostäder

Köp och försäljning:

- Köp och försäljning av fastighet, byggrätt, mark
- Försäljning vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Befintligt bestånd:

- Underhåll och investering i befintligt bestånd
- Hyresgästanpassningar av lokaler

Ansvar och roller

I ägardirektiven för bolagen i Framtidenkoncernen framgår ansvar och roller för koncernens nyproduktion och för renovering och underhåll i befintligt bestånd.

Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med berörda dotterbolag. Framtiden Byggtutveckling och Egnahemsbolaget arbetar på uppdrag av Framtiden. De fyra allmännyttiga bolagen ges i uppdrag att äga och förvalta bostadsbeståndet, vilket är bolagens huvudsakliga uppgift med utgångspunkt i ägardirektiven.

Framtiden ansvarar för kalkylräntan som beslutas av koncernchef och economichef på bolaget. Framtidens styrelse informeras i samband med beslut om budget och affärsplan.

Ärenden

Styrelsen ska föreläggas ärenden för beslut i enlighet med tabellen nedan. Koncerngemensamma mallar för kalkyler och ärenden ska användas.

Styrelsen ska i enlighet med tabellen nedan få information om beslutade investeringar på portföljnivå vid vissa tidpunkter på året. Informationen ska innehålla uppföljning av fattade beslut och eventuella avvikelser.

Avvikelsehantering

Avvikelser

För projekt och investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd ska avvikelser följas och rapporteras utifrån ökad produktionskostnad. Beslutad produktionskostnad och

prognostiserad slutkostnad ska redovisas i samma penningvärde exklusive index. Med produktionskostnadsavvikelse avses skillnaden mellan beslutat belopp och prognostiserat belopp. I de fall kostnadsavvikelsen överstiger 5 procent ska en skriftlig kommentar lämnas i samband med information om projektportföljen. Särskild avvikelse rapport ska lämnas om kostnadsavvikelsen överstiger 15 procent.

Avvikelser som kan påverkas eller undvikas ska beslutas i enlighet med de avvikelsevenivåer som anges nedan.

Beslutsnivåer

Typ av projekt	Beslut FAB styrelse	Beslut FAB VD	Beslut DB	Information FAB styrelse	Avvikelsehantering
Nyproduktion:					
Projektutveckling	> 15 mnkr	10-15 mnkr	< 10 mnkr	2 ggr/år på portföljnivå	> 0 kr fattas av DB vid projekt < 10 mnkr > 0 kr fattas av FAB VD vid projekt 10-15 mnkr > 0 kr fattas av FAB styrelse vid projekt > 15 mnkr
	Årlig ram för start av nya projekt				> 0 kr fattas av FAB styrelse
Nyproduktion hyresrätter	> 0 kr				< 15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB < 15 % (upp till maximalt 25 mnkr) fattas av FAB VD > 15 % (eller över 25 mnkr) fattas av FAB styrelse Avvikelse följs på ökad produktionskostnad.
Byggstartsbeslut bostadsrätt och äganderätt	> 0 kr				
Konverteringar till bostäder	> 50 mnkr	15-50 mnkr	< 15 mnkr		
Köp och försäljning:					
Köp/försäljning av fastighet, byggrätt, mark	> 15 mnkr		< 15 mnkr	2 ggr/år	Förändring i köpeskilling eller villkor som går utöver bemyndigande/uppdrag i styrelsebeslut kräver nytt styrelsebeslut.
Försäljning vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	> 0 kr			3 ggr/år enligt "Modell för ombildning"	
Befintligt bestånd:					
Underhåll och investering i befintligt bestånd	> 50 mnkr	25-50 mnkr	< 25 mnkr	2 ggr/år på portföljnivå	< 15 % (upp till maximalt 15 mnkr) fattas av DB < 15 % (upp till maximalt 25 mnkr) fattas av FAB VD > 15 % (eller över 25 mnkr) fattas av FAB styrelse Avvikelse följs på ökad produktionskostnad.
Hyresgästanpassningar av lokaler	>25 mnkr	15-25 mnkr	< 15 mnkr		

DB = dotterbolag och FAB = Förvaltnings AB Framtiden