

Styrelsehandling 16  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0314/20  
2020-10-19  
Marika Ogrelius Engström, Vice Vd

## Informationsärende – Bolagets nya ägardirektiv

### Sammanfattning

I Kommunfullmäktiges budget för 2020 fick Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att revidera samtliga kommunala bolags ägardirektiv.

Higab beslutade att anta vårt nya ägardirektiv 2020-05-28 följt av beslut i Göteborgs Stadshus AB 2020-06-09, Kommunstyrelsen 2020-08-19 samt Kommunfullmäktige 2020-09-10.

Nu återstår ett beslut för att det nya ägardirektivet ska träda i kraft: en extrainsatt bolagsstämma för Älvstranden Utveckling. Vi planerar att anta det nya ägardirektivet i slutet av oktober eller senast början av november.

Det här informationsärendet sammanfattar ärendet, visar på skillnaderna i tidigare och nya ägardirektivet och presenterar det nya ägardirektivet.

### Bedömning ur en ekonomisk dimension

Huvudsakliga ändringar i ägardirektivet avser framtagande av ekonomi- och effektivitetsmått.

### Bedömning ur en ekologisk dimension

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

### Bedömning ur en social dimension

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

### Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

### Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

### Bilagor

Bilaga 1. Nytt ägardirektiv.

Bilaga 2. Tidigare ägardirektiv.

## Ärendet

Information om nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB.

## Bakgrund

Genom Budget 2020 gav Kommunfullmäktige Göteborgs Stadshus AB (Stadshus AB) två generella uppdrag som rör ägardirektiven för bolagen inom koncernen:

- Stadshus AB fick i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument i stället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Stadshus AB fick 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 beslutade kommunfullmäktige hösten 2019 att ge Stadshus AB i uppdrag att revidera bolagens ägardirektiv enligt mallen för gemensamma och likalydande ägardirektiv.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 maj om nytt ägardirektiv för 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 uppfattade att fullmäktiges revideringsuppdrag inte innebar att bolagens ägardirektiv i övrigt väsentligen skulle förändras. Mot bakgrund av detta har beskrivningen av det kommunala ändamålet för Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet inte ändrats. 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.

## Tidigare beslut och tidigare information

- Informationsärende styrelsen Älvstranden Utveckling 2020-05-18.
- Higab beslut 2020-05-28.
- Stadshus AB beslut 2020-06-09.
- Vd-rapport till styrelsen för Älvstranden Utveckling 2020-06-15.
- Beslut Kommunstyrelsen 2020-08-19.
- Beslut Kommunfullmäktige 2020-09-10.

## Förändringar i ägardirektivet

Text i tidigare ägardirektiv från 2018	Justering	Kommentar
<p><u>Ägardirektivets roll</u></p> <p>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 inte i kapitel 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.</p>	<p>Omhändertas av kapitel 1 och 3.</p>
<p><u>Kommunfullmäktiges mål</u></p> <p>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 inte i kapitel 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.</p>	<p>Omhändertas av Göteborgs 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.</p> <p>Baserat på mål- och inriktningsdokumentet 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>
<p><u>Det kommunala ändamålet</u></p> <p>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.</p> <p><u>Byts ut med (från bolagsordningen):</u></p> <p>Ändamål med Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden.</p>	
<p><u>Bolagets uppdrag</u></p> <p>Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden.</p> <p>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.</p> <p><u>Byts ut med (från bolagsordningen):</u></p> <p>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</p>	

	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.	Bolagets uppdrag, § 2 del av. <u>Förkortad text:</u> Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.	
<u>Affärsmässig samhällsnytta</u> Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme.	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.	
<u>Hållbar utveckling</u> Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet	Bolagets uppdrag, § 5 del av. <u>Adderad text:</u> ...med utgångspunkt i Vision Älvstaden.	
Bolaget ska verka för att stor miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling.	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.	
Byggandet av blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv ska vara ledande i arbetet.	Utgår.	Omhändertas av Vision Älvstaden.
<u>Rollen som dotterbolag</u> Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB. Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.	Utgår.	Omhändertas av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

<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. Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna samordning av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen.</p> <p>I arbetet med att finna <u>samordning</u> 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><u>Övrigt</u></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 kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska moderbolaget tillfrågas.</p>	
<p>Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämma i Älvstranden Utveckling AB.</p>	<p>Ingår inte i kapitel 2 enligt nya strukturen för ägardirektiv.</p>	<p>Omhändertats av kap 3, § 17.</p>
<p>Skrivning i KF:s riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.</p> <p>Frågor av principiell beskaffenhet: "Förvärv, bildande eller avyttring av bolag oavsett värde."</p>	<p>Frågor av principiell beskaffenhet, § 21d.</p> <p><u>Adderad text:</u></p> <p>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>Gemensam skrivning i linje med KF:s riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.</p> <p>Ekonomi och effektivitet.</p>	<p>Ekonomi och effektivitet, §13–16.</p> <p><u>Ny text:</u></p> <p>§ 13 Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.</p> <p>§ 14 För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 och 20 procent.</p> <p>Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym.</p> <p>Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.</p> <p>§ 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.</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>	<p>Enligt beslut i KF:s budget 2020.</p>
--	---	--

### Bolagets kommentar till föreslagen revidering

I arbetet med revideringen har Älvstranden Utveckling lyft bolagets behov av att arbeta i ett ”slutet system” där vinster från fastighets- och byggrättsförsäljningar används till åtaganden och investeringar i kommande stadsutveckling.

Dessutom har vi poängterat svårigheten med benchmarking gentemot branschnorm i den privata fastighetsbranschen. Däremot finns det i Sverige andra kommunala exploateringsbolag vi skulle kunna jämföra oss med.

## **Olika perspektiv**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

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

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur en social dimension**

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

# 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 (uppräknningen 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. 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.

### **Arbetsstagarrepresentation 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

# Ägardirektiv Älvstranden Utveckling AB

Organisationsnummer: 556659-7117

## 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.

## Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet 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.

Älvstrandens styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, 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.

## De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

## Det kommunala ändamålet

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

## 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. 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.

## Affärsmässig samhällsnytta

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

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 AB koncernen.

## **Markanvisning**

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.

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.

## **Hållbar utveckling**

Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Bolaget ska verka för att stor miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling. Byggandet av blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv ska vara ledande i arbetet. 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. 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.

## **Samverkan**

Bolaget 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. Älvstranden Utveckling AB 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.

## **Rollen som dotterbolag**

Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB. Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.

Higab AB - moderbolag i koncernen - har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation. Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna samordning av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen. I arbetet med att finna samordning av gemensamma funktioner ska hänsyn tas vid bedömning av områden som kan vara verksamhetskritisk för det enskilda bolaget.

Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal i syfte att kunna bedöma bolagets finansiella situation.

## **Övrigt**

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av stor vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämman i Älvstranden Utveckling AB.