

PROTOKOLL EXTRA REVISIONSUTSKOTT (3)

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet
för Förvaltnings AB Framtiden.

Datum: 2020-05-25
Tid: Klockan 09.00 – 10.00
Plats: Skypemöte

Närvarande: **Ledamöter:**
Stefan Svensson, Ordförande
Gunnar Ekeröth
Tamara Nesic
Övriga:
Lars Just, Ekonomichef
Magnus Holmberg, Redovisningschef
Bokan Jalal, Redovisningsekonom

1. Sammanträdet öppnande

Sammanträdet öppnades. Gunnar E att jämte ordförande justera protokollet.

2. Investeringsriktlinje

I den nuvarande investeringsriktlinjen framkommer det inte tydligt vem som tar olika beslut och hur det följs upp, därför syftar den nya riktlinjen till att tydliggöra detta. Lars J berättar de olika beslutsnivåerna och vilka det är som ska fatta beslut beroende på beloppsgränser och avvikelserregler, enligt utskick. Intentionen är att begränsa och sätta ramar men också förtydliga ansvaret.

Utskottet påpekar att vi bör förtydliga vilka av dotterbolagen som avses och vem/vilka det är som fattar besluten på dotterbolagsnivå. Det bör sättas in i riktlinjen. Riktlinjen ska följas av hela koncernen. Det ska också komma till en rutin kring detta som är mer detaljerad. Riktlinjen beslutas på styrelsenivå, men inte rutinen.

Utskottet påpekar att en del av de investeringar som tidigare har gjorts skulle falla om man följer den här riktlinjen. Lite funderingar kring att den politiska viljeriktningen faller när det kommer till frågor som miljöinvesteringar och kring frågan om konverteringar i befintligt bestånd uppstår. Lars J håller med om att det är en konsekvens men att det går att lösa med uppföljning och information till styrelsen. Han menar också att det är viktigt att den politiska viljeriktningen kommer fram i affärsplanen och att den här riktlinjen ska sätta beloppsgränser. Utskottet påpekar att informationen är oerhört viktigt om man följer den här riktlinjen. Att informationen kommer i tid och att särskilt intressanta projekt tas upp. Gunnar E påpekar att styrelsen avsäger sig för mycket av ansvaret.

Att vi gjort ett hopp från 15 mnkr till 50 mnkr vad gäller beslutsnivån för underhåll och investering i befintligt bestånd förklaras av att dotterbolagen är bäst lämpad att fatta beslut kring vilka investeringar som ska göras i befintligt bestånd. Vad gäller nyproduktionen däremot, har Framtidens styrelse ansvaret i och med bildandet av Framtiden Byggutveckling.

ac B

3. Nyproduktionsstrategi

Hur vi ska hantera nedskrivningsfrågan har diskuterats aktivt sen i höstas. I affärsplanen finns det ibland målkonflikter, den nya strategin syftar till att lösa det problemet. För att göra det så effektivt som möjligt är det tre olika förutsättningar som måste uppfyllas: Nyproduktion ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås. Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet. Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås. Här görs inga prioriteringar mellan de tre förutsättningarna, alla tre är lika viktiga. För varje förutsättning finns ett antal mål enligt bilden som presenteras.

Det är inte lönsamt att söka investeringsstöd när vi söker det i sent skede, det är viktigt att försöka få till det så tidigt som möjligt för att det ska vara lönsamt.

Vi behöver byggrätter för att kunna nå de långsiktiga volymmålen.

Portföljen som helhet ska vara välbalanserad, dvs att övervärdena ska vara lika stora som nedskrivningarna. Portföljen kan vid vissa tillfällen komma att vara i obalans, då ska man jobba med en nedskrivningslimit, men den får inte överstiga 250 mnkr.

Utskottet ställer frågan om begränsning av nedskrivningsgränsen på 250 mnkr och undrar varför gränsen går vid just 250 mnkr. Vad gränsen är satt till är inte det mest relevanta utan att vi över tid ska vara lönsamma. Tanken är att bolagen ska jobba ännu mer på att hitta projekt med övervärden och inte endast ha fokus på nedskrivningarna. Gränsen är baserad på portföljen i nuläget. Det drivs också av avkastningskraven på marknaden men också de höga nyproduktionskostnaderna.

Miljöinvesteringar ska vara lönsamma och det ska öka lönsamheten i projekten. I vissa fall ska investeringar göras även om det inte ökar lönsamheten. 100 mnkr ska reserveras just för att kompensera för de delar som inte ökar lönsamheten.

Utskottet funderar kring ordvalet "alla göteborgare" och "att alla ska ha råd att köpa våra produkter". Lars J förklarar att det innebär att vi ska ha produkter i alla segment.

Utskottet funderar kring att de tre förutsättningarna som ska tillgodoses presenteras separat från miljöinvesteringar. Utskottet vill ha med ökad ekologisk hållbarhet i förutsättningarna och inte endast ha det separat. För ekologisk hållbarhet finns det en del särkrav men inte för social hållbarhet, därav att det presenteras för sig påpekar Lars J. Miljöaspekten är alltid viktig. Detta förslag ska Gunnar E själv ta upp på styrelsemötet, dvs att det ska vara med i de tre punkterna.

u D

4. Mötet avslutas

Vid protokollet


Bokan Jalal

Justeras:

Gunnar Ekeröth


Stefan Svensson