

Styrelsehandling nr 17
Datum 2021-02-04
Diarienummer GB2021-0015

Handläggare
Michael Pirosanto
Telefon: 031-332 60 18
E-post: michael.pirosanto@gardstensbostader.se

Finansiell strategi - revidering

Informationsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB

Beslut att anteckna informationsärendet från Framtidenkoncernen

Ärendet

Syftet med den finansiella strategin är att säkerställa koncernens långsiktiga finansiella uthållighet för att bland annat kunna tillgodose de behov som finns vad gäller nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt särskilda satsningar i utvecklingsområden.

Den finansiella strategin fastställer långsiktiga mål för koncernen enligt följande:

- Justerad soliditet om lägst 50%
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde 2018-05-15 att godkänna de långsiktiga finansiella målen och den finansiella strategin för koncernen. Föreliggande strategi ersätter nu gällande finansiella strategi och har reviderats för att harmonisera innehållsmässigt med de mål och strategier för framförallt nyproduktion och utvecklingsområden som koncernen har beslutat om under det senaste året.

Strategin har också anpassats till de krav på struktur och systematik som ställs i Göteborgs Stads riktlinje för styrande dokument

Målet för vår strategi är att vi ska sänka våra genomsnittliga produktionskostnader med 30 procent. Koncernen har sedan tidigare beslutat att ca 25 procent av koncernens nyproduktion ska uppföras i utvecklingsområden och att 50 procent av nyproduktionen i utvecklingsområdena ska vara i form av bostadsrätter/äganderätter och att projekten i områdena ska utformas så att investeringsstöd kan erhållas om sådant finns. Sammantaget bedöms koncernens strategier vara tillräckligt tydliga och omfattande för att kunna bidra till faktiska resultat och därmed bidra till att vända utvecklingen i koncernens utvecklingsområden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den finansiella strategin har stor påverkan vad gäller styrning av koncernen ur finansiella aspekter.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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



Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Framtidenkoncernens styrelsehandling nr 12

Datum 20210204

Namnförtydligande

.....

Michael Pirosanto

VD

Styrelsehandling nr 12
Datum: 2020-12-15
Diarienummer: 2020-0253

Handläggare
Lars Magnusson
Telefon: 031-719 3153
E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernens finansiella strategi

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att godkänna förslag till revidering av Framtidenkoncernens finansiella strategi

Ärendet

Syftet med den finansiella strategin är att säkerställa koncernens långsiktiga finansiella uthållighet för att bland annat kunna tillgodose de behov som finns vad gäller nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt särskilda satsningar i utvecklingsområden.

Den finansiella strategin fastställer långsiktiga mål för koncernen enligt följande:

- Justerad soliditet om lägst 50%
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde 2018-05-15 att godkänna de långsiktiga finansiella målen och den finansiella strategin för koncernen. Föreliggande strategi ersätter nu gällande finansiella strategi och har reviderats för att harmonisera innehållsmässigt med de mål och strategier för framförallt nyproduktion och utvecklingsområden som koncernen har beslutat om under det senaste året.

Strategin har också anpassats till de krav på struktur och systematik som ställs i Göteborgs Stads riktlinje för styrande dokument

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den finansiella strategin har stor påverkan vad gäller styrning av koncernen ur finansiella aspekter.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Framtidenkoncernens finansiella strategi

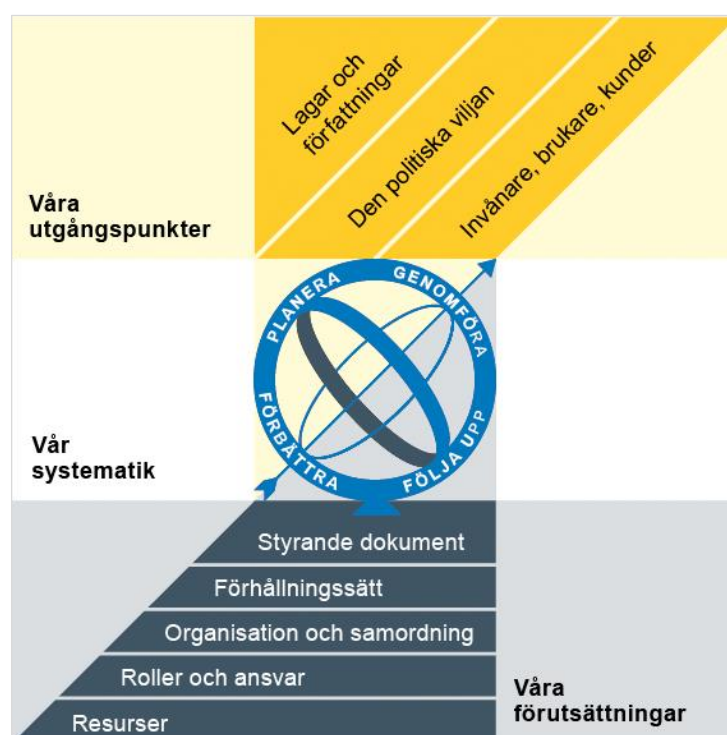


Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

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.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens finansiella strategi			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020–0253	Datum och paragraf för beslutet: 2020-12-15 §13
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2020-12-15	Dokumentansvarig: Ekonomichef

Innehåll

Syftet med denna strategi	3
Vem omfattas av strategin	3
Giltighetstid	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Stödjande dokument	3
Uppföljning av denna strategi	4
Långsiktiga finansiella mål	4
Aktiviteter	4

Foto omslagsbild: Krister Engström

Syftet med denna strategi

Allmännyttan karaktäriseras av ett långsiktigt ägande där investeringar måste ses över en lång period. Syfte med den finansiella strategin är att säkerställa koncernen långsiktiga finansiella uthållighet för att bland annat kunna tillgodose de behov som finns vad gäller nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt särskilda satsningar i utvecklingsområden.

Vem omfattas av strategin

Den finansiella strategin gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Giltighetstid

Den finansiella strategin gäller tillsvidare.

Bakgrund

Koncernen har fastställt ambitiösa mål för nyproduktion och för att lyfta koncernens sex utvecklingsområden. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Flertalet aktiviteter måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och extra satsningar i särskilt utsatta områden med bibehållen långsiktigt god soliditet.

Koncernen är kapitalintensiv där hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning som skapar stor finansiell handlingsfrihet och ger goda förutsättningar för fortsatta satsningar både i drift, underhåll och investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser och effektivisera den egna organisationen.

För att ha en bibehållen strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser. Sedan 2017 har koncernen positionerat om sig finansiellt för att nå de långsiktiga finansiella målen, vilket främst har medfört att finansiell styrning sker genom att sätta årliga mål på koncernen och dotterbolagen för att frigöra kapital och öka kassaflödet.

Koppling till andra styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Göteborgs Stads Budget avseende beslutad låneram

Stödjande dokument

Rapporter för budget och prognos (kort- och långsiktig prognos).

Uppföljning av denna strategi

Uppföljning av efterlevnad av denna strategi sker kontinuerligt genom sedvanliga rutiner för budget och prognosprocesser inom koncernen.

För uppföljning och styrning av verksamheten för att nå de långsiktiga finansiella målen används självfinansieringsgrad som ett måttetal (dvs. till hur stor del som nyproduktionen som finansieras av eget kassaflöde). Kassaflöde och självfinansieringsgrad följs upp månatligen. Självfinansieringsgraden används för att årligen kunna sätta kassaflödesmål, som skall leda till de långsiktiga målen, på dotterbolagen.

Långsiktiga finansiella mål

För att fullgöra uppdraget i enlighet med ägardirektivet från Göteborgs Stad, ”Framtidenkoncernen ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande”, är koncernens långsiktiga mål:

- Justerad soliditet om lägst 50%
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%

Aktiviteter

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden, måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Koncernens finansiella strategi för att nå detta är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom de olika aktiviteterna; intäktsökning, effektivisering, besparingsaktiviteter inom exempelvis underhåll/reparationer/investering i befintligt bestånd, lägre produktionskostnader, samarbete med externa parter samt upplåning. Genom att aktivt arbeta med balansräkningens kapitalstruktur kan aktiviteterna optimeras för att nå största möjliga effekt på de långsiktiga målen med en fortsatt acceptabel risknivå. För satsningar i utvecklingsområden, exkluderat nyproduktionen, krävs interna prioriteringar för att kunna allokera resurser.

Aktivitet	Källa
Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion	Eget kassaflöde
Effektivisering	Eget kassaflöde
Besparingsaktiviteter	Eget kassaflöde
Lägre nyproduktionskostnader	Eget kassaflöde
Samarbete externa parter	Externt kassaflöde
Balansera upplåning	Externt kassaflöde