



Diarienummer: 0034/17

Handläggare: Andreja Sarcevic
Tel: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Handlingsplan ägardialog Förvaltnings AB Framtiden

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Fastställa bilagd handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden samt förklara ägardialogen år 2017 slutförd.
2. Överlämna handlingsplanen till kommunstyrelsen, för eventuell vidarebefordran till kommunfullmäktige, som en del i fullgörandet av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendet

I Göteborgs Stadshus ABs ägardirektiv anges att syftet med bolaget är att i dialog med bolagen främja en aktiv ägarstyrning av stadens bolag. Göteborgs Stadshus ska genomföra årliga ägardialoger på såväl styrelse- som tjänstemannanivå med moderbolagen och de interna bolagen. Ägardialogerna ska ha en tydlig struktur och bland annat utgå från bolagens affärsplaner, investeringsplaner, budget och andra strategiska styrdokument.

Ägardialogerna är det enskilt viktigaste instrumentet för god ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen ägare respektive moderbolag. Dialogerna genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett individuellt innehåll, anpassat till det specifika klustrets utmaningar. Årets ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden har berört följande områden; ägarstyrning, långsiktig finansiell uthållighet, nyproduktion av bostäder, social hållbarhet samt samverkan med stadens planerande nämnder.

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och sammanställning över de aktiviteter som bör genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en handlingsplan som beskriver aktiviteterna, ansvar och tidplan. 2017 års handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden innehåller aktiviteter kopplade till nyproduktion av bostäder, långsiktig finansiell uthållighet, ägarstyrning samt samverkan med stadens planerande nämnder. Handlingsplanen överlämnas, förutom till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden, även till kommunstyrelsen som en del i uppfyllandet av riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.



Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innehåller i sig inga specifika förändringar som behöver belysas ur detta perspektiv. Eventuella följdbeslut ska särskilt beakta detta och övriga perspektiv.

Olika Perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom omvärldsperspektivet.

Bilagor

Bilaga 1 Handlingsplan från ägardialogen med Förvaltnings AB Framtiden

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden
2. Kommunstyrelsen



Handlingsplan från ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden (genomfört den 20 mars 2017)

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Nyproduktion av bostäder</p> <p>Förvaltnings AB Framtiden rapporterar löpande sina prognoser för nyproduktion inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsstruktur (Rappet). Vid ägardialogen konstateras att kommunfullmäktiges mål om 1 400 färdigställda bostäder från år 2018 inte kommer att nås. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden redogör för koncernens strategi för att kraftsamla arbetet utifrån fullmäktiges mål om nyproduktion.</p> <p>Som ägarbolag är det väsentligt för Stadshus AB att ha fokus på Framtidenkoncernens måluppfyllelse. Under ägardialogen diskuteras därför nyproduktionstakten och säkerheten i prognoserna. Styrelsen i Stadshus AB efterfrågar för år 2017, utöver ordinarie rapportering, en särskild rapport med fokus på nyproduktion. Rapporten ska dels innehålla en beskrivning av vilka aktiviteter som koncernen genomför/planerar att genomföra i syfte att öka nyproduktionstakten, dels en beskrivning av hur koncernen säkerställer kvaliteten i prognoserna. Dessutom ska bolaget redovisa en utvärdering av den nya processen för nyproduktionen av bostäder.</p> <p>Rapporten ska vara skriftlig och ska tillställas Stadshus styrelse till styrelsemötet den 2 oktober 2017.</p>	Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden	<p>Att behandlas</p> <p>Styrelsen i Stadshus AB</p> <p>Skriftlig rapport den 2 oktober 2017</p>
<p>Långsiktig finansiell uthållighet</p> <p>Framtidenkoncernens ekonomiska situation bedöms i dagsläget vara god. I ett längre perspektiv finns ekonomiska utmaningar som bland annat hänger samman med koncernens ambitioner i fråga om nyproduktion av bostäder, fortsatt upprustning av befintligt fastighetsbestånd, uttalad återhållsamhet med hyreshöjningar samt ambitioner för en hållbar framtid inte minst inom det sociala området.</p> <p>Mot bakgrund av dessa utmaningar ges styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden i uppdrag att beskriva vilka ekonomiska påfrestningar som bedöms påverka bolaget under den</p>	Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden	<p>Att behandlas</p> <p>Styrelsen i Stadshus AB</p> <p>Skriftlig rapport den 2 oktober 2017</p> <p>Presidiet och vd i Förvaltnings AB Framtiden inbjuds till mötet den 27 november 2017</p>



<p>kommande 10-års perioden samt vilka konkreta åtgärder som kan behöva vidtas för att nå målsättningarna i affärsplanen. Beskrivningen bör innehålla en känslighetsanalys kring några grundläggande parametrar såsom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nyproduktion bostäder • Underhåll av befintliga fastigheter (inkl hyreshöjningar) • Bostadssociala satsningar • Effekter av utnyttjande av synergier inom koncernen • Vakansrisk • Hyresutveckling generellt • Ränteutveckling • Omvärldsanalys (fastighetsmarknad) <p>Ovanstående ska rapporteras både skriftligt och muntligt. Den skriftliga rapporten ska tillställas styrelsen i Stadshus AB till styrelsemötet den 2 oktober 2017. Presidiet och vd i Förvaltnings AB Framtiden inbjuds till styrelsemötet den 27 november 2017 för att muntligt presentera den långsiktiga finansiella analysen.</p>		
<p>Ägarstyrning</p> <p>I samband med bolagsöversynen fick Stadshus AB i uppdrag av kommunfullmäktige att <i>"återkomma med en modell över hur antalet bostadsförvaltande bolag i koncernen skulle kunna bli ytterligare färre"</i> (KF, 2014-05-06). Då Framtidenkoncernen genomförde betydande förändringar under 2015/16, bland annat genom att samla nyproduktionsprocessen i ett nytt byggherrebolag, har styrelsen i Stadshus bedömt det som olämpligt att samtidigt initiera ännu en översyn av koncernen.</p> <p>Styrelsen i Stadshus AB beslutade i Budget 2017 att värdera frågan på nytt i samband med 2017 års ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden. Till ägardialogen formulerades därför följande frågeställning till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden:</p> <p><i>Vad har styrelsen för strategi för att åstadkomma en effektiv ägarstyrning av koncernen i syfte att uppnå ägarens uppdrag? Styrelsen ombads även att "diskutera för- och nackdelar med nuvarande koncernstruktur".</i></p> <p>Eftersom frågan inte hann diskuteras under ägardialogen efterfrågar styrelsen i Stadshus både skriftlig och muntlig rapportering från Förvaltnings AB Framtiden utifrån samma frågeställning. Beskrivningen ska bland annat innehålla</p>	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p>Att behandlas</p> <p>Styrelsen i Stadshus AB</p> <p>Skriftlig rapport den 2 oktober 2017</p> <p>Presidiet och vd i Förvaltnings AB Framtiden inbjuds till mötet den 27 november 2017</p>



<p>styrelsens värdering av vilken koncernstruktur som är mest ändamålsenlig för att kunna svara mot ägarens uppdrag.</p> <p>Den skriftliga rapporten ska tillställas Stadshus styrelse till styrelsemötet den 2 oktober 2017. Presidiet och vd i Förvaltnings AB Framtiden inbjuds till styrelsemötet den 27 november 2017 för en muntlig presentation.</p> <p>Förvaltning AB Framtidens värdering ska sedan användas som en del i Stadshus AB:s svar kopplat till fullmäktiges uppdrag från 2014.</p>		
<p>Samverkan med stadens planerande nämnder</p> <p>I samband med ägardialogen diskuteras samverkan mellan Förvaltnings AB Framtiden och stadens planerande nämnder. Bolaget informerar om pågående arbete med att samordna insatser med fastighetskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret för att tillsammans skapa nya och snabbare rutiner för en effektivare stadsutvecklingsprocess. Enligt bolaget är god samverkan med stadens nämnder en förutsättning för att Framtidenkoncernen ska kunna nå de målen som är satta. Det är därför strategiskt oerhört viktigt att denna samverkan fungerar väl.</p> <p>Stadshus AB kommer att följa hur samverkan mellan Framtidenkoncernen och de planerande nämnderna fungerar samt vid behov ta initiativ till aktiviteter som stödjer Framtidenkoncernen i ett välfungerande samarbete.</p> <p>Eftersom frågan berör samverkan mellan ett av klustren inom Stadshuskoncernen och stadens nämnder överlämnar styrelsen i Stadshus AB information under denna punkt till kommunstyrelsen för beaktande, som en del i ansvaret att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogen.</p>	<p>Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB</p>	<p>Att behandlas</p> <p>Informationen överlämnas till kommunstyrelsen</p>

Göteborg, den 8 maj 2017

Andreja Sarcevic
Göteborgs Stadshus AB
Bolagsansvarig