

Projekt- och Investeringspolicy

för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag

(Fastställt av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden 2016-XX-XX)

Inledning och syfte

Projekt- och investeringspolicyen för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag, skall säkerställa att nyproduktion, underhåll, ombyggnation och rivning samt köp och försäljning av fastigheter genomförs enligt bolagets uppdrag på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt.

Begreppen projekt och investering avser nyproduktion, underhåll, ombyggnad, rivning samt köp och försäljning i eller på fastigheterna som vanligen påverkar framtida intäkter och kostnader oberoende av hur åtgärden bokförs. I projekt- och investeringspolicyen benämns dessa åtgärder som projekt. Projekt- och investeringspolicyen fastställs av Förvaltnings AB Framtidens styrelse och revideras vid behov.

Policy

- ❖ *Projekt- och investeringspolicyen gäller för Egnahemsbolaget och dess dotterbolag.*
- ❖ *Policyen omfattar projekt i form av nyproduktion, rivning, underhåll, om- och tillbyggnad samt köp och försäljning av fastigheter.*
- ❖ *Projekten ska bidra till bolagets måluppfyllelse samtidigt som de ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva.*
- ❖ *Projekt ska vara lönsamma ur ett projektekonomiskt eller ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Lönsamheten definieras i en projektkalkyl med samtliga kostnader och intäkter som kan härröras till projektet eller utifrån en värdering av ett långsiktigt förväntat kassaflöde, med en intern kalkylränta. Om inte lönsamhet kan uppnås, ska projektets genomförande motiveras med annan måluppfyllelse.*
- ❖ *Priser, avgifter och hyror efter genomfört projekt ska baseras på en marknadsbedömning av projektet och området.*
- ❖ *Göteborgs stads riktlinjer för gemensam byggprocess ska följas, (GBP).*
- ❖ *Beslutshandlingar för projekt ska tas fram i enlighet med tillhörande riktlinjer och dokument.*

Avvikelse från policyn

Förvaltnings AB Framtiden ska besluta om avvikelser från policyn.

Riktlinjer

Inledning

Dessa riktlinjer syftar till att konkretisera projekt- och investeringspolicyn.

Projekt för affärsbeslut till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden

Syftet med affärsbeslut är att Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska godkänna bolagets projekt i ett tidigt stadie. Affärsbeslut ska fattas av Förvaltnings AB Framtidens styrelse vid alla tilldelningar av markanvisningar eller vid köp av fastigheter och delar av fastigheter samt tomträtter och arrenden inför framtida projekt.

Projektet ska underställas Förvaltnings AB Framtidens styrelse för affärsbeslut, före det att villkoren i köpehandlingen/markanvisningsavtalet blir bindande.

Efter positivt affärsbeslut får bolaget arbeta med projektet fram till dess att investerings- eller byggstartsbeslut ska fattas. Ibland behöver nytt affärsbeslut fattas enligt riktlinje nedan.

Uppföljning av affärsbeslut

Nytt affärsbeslut ska fattas om förutsättningarna för projektet vid något tillfälle väsentligen förändras.

För projekt på mark som är kommunägd ska ett nytt affärsbeslut fattas vid förvärv av marken om förutsättningarna för projektet väsentligen har förändrats.

För projekt som planeras på tidigare privatägd mark ska ett nytt affärsbeslut fattas vid positivt planbesked, om förutsättningarna för projektet väsentligen har ändrats.

Ett exempel på en väsentlig förändring är om projektet tidigare var ett uttalat lågkostnadsprojekt med förutsättningar för rationell produktion, ändras till ett projekt som kräver relativt hög produktionskostnad.

Projekt till Förvaltnings AB Framtidens styrelse för byggstarts- eller investeringsbeslut

Projekt som enligt definitionen i policyn omfattar 15 000 000 kr i produktionskostnad eller mer ska underställas Förvaltnings AB Framtidens styrelse för byggstarts- eller investeringsbeslut.

Framtidens presidium kan fatta beslut i styrelsens namn och med för styrelsens verkan, om ett projekt av olika anledningar inte kan vänta på ett ordinarie styrelsemöte.

För projekt som avses att säljas efter genomförande ska ett byggstartsbeslut fattas.

För projekt som ska ägas av Egnahemsbolaget under en längre tid, ska investeringsbeslut fattas.

Tidpunkten för byggstarts- och investeringsbeslutet ska vara före det att fysiska arbeten påbörjas och före det att bindande avtal med byggtreprenörer och köpare tecknas. Med projekt avses här åtgärder på en eller flera fastigheter som utförs i ett geografiskt sammanhang eller som handlas upp som ett sammanhängande projekt.

Uppföljning av byggstarts eller investeringsbeslut

Beslutad produktionskostnad och prognostiserad slutkostnad ska redovisas i samma penningvärde. Redovisningen av den prognosticerade slutkostnaden ska ske vid tre fasta tillfällen per år.

Om prognostiserad slutkostnad avviker med mer än 8 % från beslutad produktionskostnad, ska avvikelsen rapporteras till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden, med skriftliga kommentarer.

Särskild avvikelserapport ska, omedelbart när avvikelsen blir känd, föredras för styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden om

- avvikelsen överstiger + 25 % dyrare produktionskostnad och projektet inte är möjligt att stoppa.
- projektet får väsentligt ändrat innehåll och projektet inte är möjligt att stoppa. Exempel på väsentligt ändrat innehåll är ändrade åtgärder till mer än 25 % av tidigare beslutad omfattning.
- projektet har bedömts understiga 15 000 000 kr och har därför inte godkänts av Förvaltnings AB Framtidens styrelse, men har vid uppföljning befunnits överstiga 15 000 000 kr.

Om någon av de tre ovanstående punkterna är uppfyllda samtidigt som projektet går att stoppa, ska nytt styrelsebeslut fattas.

Beslutshandlingar till Förvaltnings AB Framtidens styrelse för affärs-, byggstarts- och investeringsbeslut

En beslutshandling till affärs-, byggstarts- och investeringsbeslut ska upprättas som beskriver projektets syfte och hur projektet bidrar till att bolagets mål uppfylls. I handlingen ska framgå omfattning, ekonomiska förutsättningar och risker för att målen inte nås. Vid affärsbeslut ska en ekonomisk bedömning för projektet i sin helhet redovisas. Vid byggstartsbeslut ska en projektekonomisk kalkyl redovisas och vid investeringsbeslut ska en lönsamhetskalkyl ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv redovisas. Om inte lönsamhet genom uppfyllt resultatkrav uppnås i kalkylen, ska projektets genomförande motiveras med andra hänsyn. Exempel på sådana hänsyn kan vara att projektet bidrar till att uppfylla bolagets andra mål eller ekonomiska konsekvenser som inte lönsamhetskalkylen omhändertar, men det kan också vara sociala, lagkrav eller ekologiska motiv.

Vid byggstarts- och investeringsbeslutet ska beslutshandlingen vara mer detaljerad och kalkylen ska ha bättre precision, än vid affärsbeslutet. Mallar som används till beslutshandlingar avseende affärs-, byggstarts- och investeringsbeslut tillhandahålls av Förvaltnings AB Framtiden. Vid projekt där Förvaltnings AB Framtiden beslutar om att mallarna inte är tillämpbara, upprättas handling och kalkyl av dotterbolaget.

Resultatkrav och kalkylränta för lönsamhetskalkyl

Ett resultatkrav på projektkalkylen ska identifieras av Egnahemsbolaget tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden. I samband med ett investeringsbeslut ska en intern kalkylränta, som Förvaltnings AB Framtiden beslutat, användas.

Bolagens anvisningar

- Vid beslut i dotterbolags styrelse skall samma mallar användas som i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
- Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag ska utarbeta anvisningar som ansluter till denna investeringspolicy.
- Dotterbolagen ska löpande arbeta med uppföljning och erfarenhetsåterföring av att viktiga mål i projekten uppnås.

Tidplan vid styrelseärenden

1. Ärendet bereds i god tid i enlighet med fastställd tidsplan och processkarta med hänsyn både till erforderligt beslutsunderlag i dotterbolags styrelse som till beslutsunderlag i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
2. Förhandsbesked från Förvaltnings AB Framtiden i de fall beslut krävs i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.
3. Beslut i dotterbolags styrelse.
4. Beslut i Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

Stöddokument

Nedan beskrivs policyns tillhörande stöddokument som upprättas och uppdateras av Förvaltnings AB Framtiden. Stöddokumenterna ska märkas med datum och namn på kontaktperson.

- Mallar för styrelsehandlingar, affärsbeslut, byggstartsbeslut och investeringsbeslut
- Tidplan
- Processkarta över investeringsärendeprocessen