



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-03-27

Diarienummer 0487/20

Handläggare

Bo Carlyd

Telefon: 031- 368 03 29

E-post: bo.carlyd@stadshuset.goteborg.se

Revidering av ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden fastställs.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har genom Budget 2020 gett Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) två generella uppdrag som rör ägardirektiven för bolagen inom koncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument i stället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv, med prioritering på de bolag som i nuläget har positiva ekonomiska resultat, med avkastningskrav som minst motsvarar branschnivå.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-09-12 § 41 att ge Stadshus i uppdrag att revidera bolagens ägardirektiv enligt mallen för gemensamma och likalydande ägardirektiv.

Stadshus uppfattar att fullmäktiges revideringsuppdrag inte innebär att bolagens ägardirektiv i övrigt väsentligen ska förändras.

Beskrivningen av det kommunala ändamålet för Förvaltnings AB Framtidens verksamhet har inte ändrats i föreliggande förslag. Huvudsakliga ändringar avser anpassning till fullmäktiges uppdrag och inriktning så som det uttrycks i Budget 2020, framtagande av ekonomiska avkastningskrav motsvarande branschnorm och anpassning till stadens nya struktur och mall för ägardirektiv. I samband med revideringen har även en justering gjorts gällande exempel på principiella frågor för fullmäktige.

Förslaget till ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden innebär att förvärv, bildande eller avyttring av bolag ska lyftas till kommunfullmäktige som principiell fråga men med undantag för bolag utan annan verksamhet än att ”paketera” fastighet/er. Bolaget har fortfarande skyldighet att lyfta förvärv eller avyttring av fastighet som är av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi.

Stadshus styrelse beslutade att göra ett tillägg till det förslag till ägardirektiv som Stadshus förelagt. Detta tillägg har tagits in under ägardirektivets kapitel 2, §5.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomiska avkastningskrav för koncernen motsvarande branschnorm har inarbetats i förslaget till ägardirektiv och dessa motsvarar avkastningskrav som redan idag är långsiktigt vägledande för ekonomistyrningen inom Framtidenkoncernen.

För koncernen som helhet innebär det att den ekonomiska styrningen inriktas mot en soliditet lika med eller över 50% och en direktavkastning lika med eller över 3% samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30%.

Bedömning ur ekologisk- och social dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några andra aspekter på dessa dimensioner utöver vad som framförs i Göteborgs Stadshus AB:s handling.

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB:s styrelsehandling, 2020-03-23 § 44

Ärendet

I september 2019 fick Göteborgs Stadshus AB i uppdrag av kommunfullmäktige att anpassa ägardirektiv till den nya strukturen (KF 2019-09-12 § 41).

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB har vid styrelsemötet, 2020-03-23 § 44, beslutat om förslag till nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.

Beskrivning av ärendet

Förslaget är framtaget i nära samarbete mellan stadsledningskontoret och Stadshus. Underlaget från Stadshus består av tre delar; beslutsunderlag, förslag till ägardirektiv samt en tabell som redovisar vad som ändrats.

Kommunfullmäktige har genom Budget 2020 gett Göteborgs Stadshus AB två generella uppdrag som rör ägardirektiven för bolagen inom stadshuskoncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument i stället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv, med prioritering på de bolag som i nuläget har positiva ekonomiska resultat, med avkastningskrav som minst motsvarar branschnivå.

Finansiella mått och mätetal som överensstämmer med etablerade ekonomistyrningsprinciper har tagits fram för Förvaltnings AB Framtiden. Målen avser styrning av lönsamhet och kapitalstruktur.

Kommunfullmäktige har även formulerat uppdrag som avser Framtidenkoncernen:

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att skyndsamt revidera Framtidenkoncernens ägardirektiv i enlighet med den givna intentionen i budgeten och ska särskilt beakta inriktningen ombildning i stället för kooperativ hyresrätt.

Ytterligare två av uppdrag med bäring på arbetet med att revidera ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden är överföring av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Bostadsklustret där en skrivning om de lokala handelstorgen har lagts till och skrivningar i Budgeten som handlar om att Egnahemsbolaget inte ska konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. I syfte att stödja bolagets sociala inriktning behöver ägardirektivet medge Förvaltnings AB Framtiden att lämna koncernbidrag till Egnahemsbolaget.

Kommunfullmäktige har beslutat om en gemensam och likalydande mall för ägardirektiv.

Uppdraget till Stadshus utgår från att ägardirektiven följer den nya gemensamma strukturen och mallen.

Enligt den nya strukturen för ägardirektiv ska listan med exempel på frågor av principiell beskaffenhet ingå i de bolagsspecifika ägardirektiven istället för som tidigare i generella riktlinjer för ägarstyrning. Listan ska kunna anpassas efter bolagets verksamhet och branschförutsättningar.

En klar majoritet av fastighetstransaktioner som sker på marknaden idag sker genom att fastigheten (en fastighet avser mark och/eller byggnad) ”paketeras” och säljs som bolag

eftersom det är fördelaktigt både för säljaren och köparen utifrån ett skattemässigt perspektiv.

Förslaget till nytt ägardirektiv innebär att förvärv, bildande eller avyttring av bolag ska lyftas till kommunfullmäktige som principiell fråga men med undantag för bolag utan annan verksamhet än att ”paketera” fastighet/er. Bolaget har fortfarande skyldighet att lyfta förvärv eller avyttring av fastighet som är av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi.

I samband med hantering av ärendet i Stadshus styrelse beslutades att göra ett tillägg till det förslag till ägardirektiv som Stadshus förelagt. Detta tillägg har tagits in under ägardirektivets kapitel 2, §5.

Vid styrelsemötet beslutades även att göra ett tillägg kopplat till rubriken *Framtagande av ägardirektiv för dotterbolagen* i Stadshus tjänsteutlåtande, ”Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads- och upplåtelseformer kan uppnås. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.”

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret delar Göteborgs Stadshus AB:s uppfattning att samtliga uppdrag från kommunfullmäktige som rör revidering av ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden har blivit omhändertagna.

Ägardirektivet är till strukturen anpassat till den nya struktur som kommunfullmäktige beslutade om 2019-09-12 § 41, vilket bygger på inledande bestämmelser i kapitel 1 och gemensamma generella bestämmelser i kapitel 3. Kapitel 2 innehåller det bolagsspecifika direktivet.

Förvaltnings AB Framtiden ska ta fram förslag på ägardirektiv för dotterbolagen inom koncernen. Förslagen ska utarbetas i samråd med berört bolag och Göteborg Stadshus AB.

Magnus Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör