



Beslutsunderlag I
Styrelsen 2019-06-18
Diarienummer 0052/19

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

Delprojektdirektiv med inriktning avseende lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Delprojektdirektiv, enligt bilaga 1, med följande inriktning godkänns:
 - a. Förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen ska utredas där avyttring av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen och som inte är av strategiskt intresse att äga ska prioriteras.
 - b. En genomlysning av lokalkoncernens koncernstruktur ska genomföras.

Ärendet

Delprojektet utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget i kommunfullmäktiges budget för 2019 som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen.

Beskrivning av ärendet

Delprojektet kommer att omfatta tre av varandra beroende inriktningar. För det första är inriktningen att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av samtliga verksamheter/bolag inom lokalkoncernen. I detta arbete ska särskild fokus läggas på avyttring av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen och som inte är av strategiskt intresse att äga. Utöver kommunfullmäktiges uppdrag i Budget 2019 har styrelsen i Stadshus gett vd:n i uppdrag tidigare i våras att ”i samverkan med berörda bolag, genomlysna lokalkoncernens struktur samt återkomma till styrelsen med förslag på hur lokalkoncernen lämpligen kan organiseras” (styrelsemöte 2019-02-18, § 29). Delprojektet ska även hantera detta uppdrag genom att genomlysna lokalkoncernens struktur med avseende på förutsättningar för ägarstyrning och effektiv verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet hanteras främst genom interna resurser inom Stadshus. För deltagande i utredningsarbetet används primärt resurser från Stadshus AB och bolagen inom lokalkoncernen. Finansiering sker inom respektive organisations befintliga budgetar, i de fall egna medarbetare eller resurser deltar. Kostnaderna för eventuella externa resurser, samt övriga utlägg kopplat till projektet, finansieras inom Stadshus budget.

Barnperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Mångfaldsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Jämställdhetsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Miljöperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Omvärldsperspektivet

Stadshus har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Huruvida resultatet av projektet påverkar perspektivet kommer att beskrivas inom ramen för projektet.

Bilaga

1. Delprojektdirektiv med inriktning avseende lokalkoncernen

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Higab AB
3. Älvstranden Utveckling AB
4. Göteborgs Stads Parkerings AB
5. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Stefan Söderlund
Vd, Göteborgs Stadshus AB



Delprojektdirektiv med inriktning avseende lokalkoncernen

2019-06-18

Innehåll

1	Inledning	3
2	Delprojektets syfte.....	3
3	Metod.....	4
4	Delprojektets omfattning och inriktning	5
4.1	Relationer till andra uppdrag.....	5
4.2	Om Lokalkoncernen.....	5
4.3	Delprojektets uppdrag.....	7
4.3.1	Genomlysning av lokalkoncernens koncernstruktur	7
4.3.2	Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning mm	8
4.3.3	Försäljning av kommersiella fastigheter	8
5	Delprojektets organisation.....	9
6	Tidplan – återrapportering	10
7	Kommunikation	10

1 Inledning

I budget 2019 Göteborgs Stad ges Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen.

Efter information/diskussion på extra styrelsemöte i Göteborgs Stadshus den 23 april framförde styrelsen att uppdraget också ska omfatta utredning av avveckling av verksamhet och/eller omvandling av verksamhet till förvaltning. Styrelsen framförde även önskemål om uppstart av vissa delprojekt, bland annat försäljning av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

Styrelsen i Stadshus AB beslutade vid styrelsens sammanträde den 18 juni om en ”Projektplan för genomförande av KF:s uppdrag till Stadshus AB att förbereda för försäljning av verksamheter/bolag samt mark/fastigheter”. Av den överordnade projektplanen framgår att arbetet delas in i delprojekt där respektive underkoncern utreds efter separata beslut om projektdirektiv. Utredning som rör mark och fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen utgör ett särskilt delprojekt. Totalt ska, inom ramen för den beslutade projektplanen, tio delprojekt startas med avseende på avyttring av verksamhet/bolag, avveckling av verksamhet/bolag eller överföring av verksamhet till förvaltning och ett delprojekt ska genomföras med målet att inventera ej strategiska fastighetsinnehav i bolagskoncernen.

2 Delprojektets syfte

I enlighet med den överordnade projektplanen, vilken ska vara styrande för samtliga delprojekt, ska arbetet bedrivas i enlighet med följande uppdrag:

För verksamheter och bolag i Stadshuskoncernen utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning samt, där det bedöms som relevant, avveckling av verksamhet alternativt omvandling av verksamhet till förvaltning.

Avsteg från det beslutade uppdraget eller beslut om att verksamheter och bolag inte ska ingå i utredningsuppdragen/delprojekten ska motiveras i respektive projektdirektiv.

Av KF:s budget för 2019 kan följande utläsas vad gäller önskade effekter:

- ✓ *Minska antal bolag*
- ✓ *Minska risktagande*
- ✓ *Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader*
- ✓ *Frigöra medel*

De i KF:s budget angivna effektmålen utgör även dess kriterier för bedömning och analys i delprojekten.

Utöver uppdraget ovan har styrelsen i Stadshus gett vd i uppdrag att ”i samverkan med berörda bolag, *genomlys*a lokalkoncernens struktur samt återkomma till styrelsen med förslag på hur lokalkoncernen lämpligen kan organiseras” (styrelsemöte 2019-02-18, § 29). Föreliggande delprojektdirektiv syftar även till att hantera detta uppdrag.

3 Metod

Delprojekten ska beskriva följande:

- Beskrivning av verksamhetens/bolagets uppdrag och roll.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets legala förutsättningar.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets samband och beroenden till andra kommunala verksamheter.
- Beskrivning av verksamhetens/bolagets finansiella resultat och ställning. samt andra för respektive utredning aktuella ekonomiska konsekvenser (exempelvis skatteaspekter vid överföring av verksamhet till förvaltningsform från aktiebolagsform).
- Beskrivning av HR-, juridik-, IT-aspekter m m som bör beaktas vid beslut om avyttring/avveckling/överföring av verksamhet till förvaltningsform.
- Beskrivning av eventuella åtgärder som behöver vidtas före en avyttring/avveckling/överföring till förvaltning.
- Beskrivning av förutsättningar för ägarstyrning inom lokalkoncernen.

Delprojektens bedömningskriterier utgörs av:

- Bedömning av verksamhetens/bolagets bidrag till uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunal ”nytta”.
- Bedömning av eventuella risker vid beslut om avyttring/avveckling/överföring till förvaltning (analysen inkluderar oförändrat alternativ ”0-alternativet”).
- Effektiv och ändamålsenlig ägarstyrning samt utnyttjande av synergipotential inom lokalkoncernen (analysen inkluderar oförändrat alternativ ”0-alternativet”).

4 Delprojektets omfattning och inriktning

4.1 Relationer till andra uppdrag

Samverkan och ägarstyrning inom lokalkoncernen har varit ett återkommande tema för ägardialoger mellan styrelserna i Stadshus och Higab AB sedan Stadshuskoncernens bildande år 2015. Genom åren har det fattats en rad beslut med bäring på frågan:

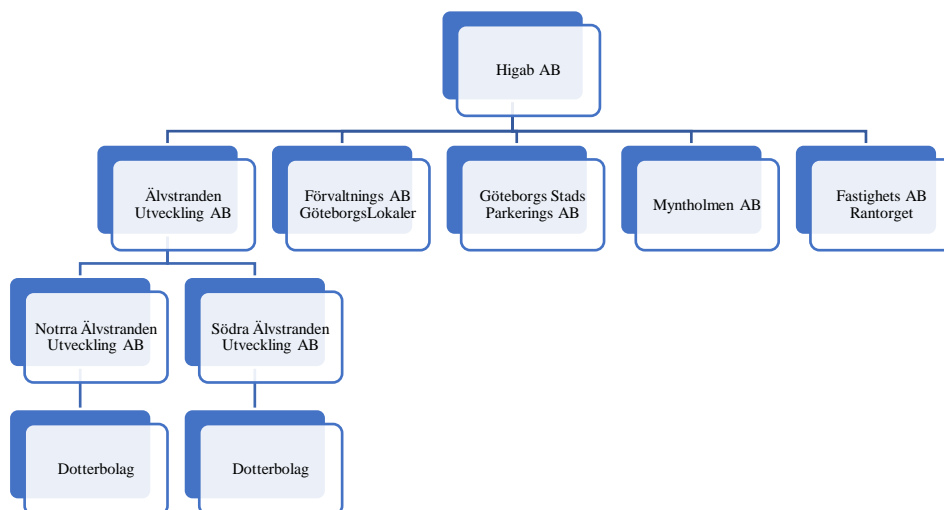
- Nytt ägardirektiv för Higab AB med helt nya skrivningar om Higabs roll som moderbolag, KF 2017-01-26 § 13.
- Ny bolagsordning för Higab AB med tydliggörande av att bolaget är ett moderbolag, KF 2017-02-23 § 13.
- Nya ägardirektiv för dotterbolagen Älvstranden, Parkeringsbolaget och GöteborgsLokaler, KF 2018-03-22, § 25.
- Stadshus uppdrag i handlingsplanen till Higab 2018-06-11: ”Higab ges i uppdrag att utreda möjligheter till samordning och effektivisering inom lokalkoncernen samt beskriva hur bolaget avser att implementera sitt nya ägardirektiv.”
- Beslut i Higabs styrelse 2019-01-21: ”Föreslå fusion av Higab och GöteborgsLokaler.”
- Beslut i Stadshus styrelse 2019-02-18: ”Styrelsen ger vd i uppdrag att, i samverkan med berörda bolag, genomlysna lokalkoncernens struktur samt återkomma till styrelsen med förslag på hur lokalkoncernen lämpligen kan organiseras.”

Utöver kommunfullmäktiges uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling av verksamheter/bolag/fastigheter har alltså styrelsen i Stadshus beslutat om en genomlysning av lokalkoncernens struktur. Dessa uppdragen är nära sammankopplade och bör således drivas inom ramen för ett (1) sammanhållet projekt.

4.2 Om Lokalkoncernen

Göteborgs Stadshus äger 100 % av aktierna i Higab AB som i sin tur 100 % av aktierna i Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Mynholmen AB. Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandkoncernen med två helägda dotterbolag som i sin tur äger sammanlagt 21 dotter- och dotterdotterbolag (paketerade fastigheter i bolag).

Organisationskiss:



Kort om bolagens verksamheter:

Higab AB [Higab] har till uppdrag att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. I uppdraget ingår bland annat att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bolaget äger dessutom kommersiella lokaler, unika fastigheter så exempelvis arenor och industribyar. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av lokaler. Enligt ägardirektivet ska bolaget tillvarata och vara lyhörd för de värden som präglar göteborgssamhället. Bolaget har cirka 85 anställda.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler [GöteborgsLokaler] äger, förvaltar och utvecklar stadsdelstorg samt butiks- och kontorslokaler. Bolaget ska vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla de kommersiella fastigheterna. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och servicenivå som matchar kundernas behov. Bolaget har cirka 59 anställda.

Göteborgs Stads Parkerings AB [Parkeringsbolaget] ska genom ett aktivt agerande inom parkeringsverksamheten vara en aktör i syfte att stärka stadsutvecklingen och Göteborgs roll som regioncentrum. Bolaget förvaltar och utvecklar befintliga parkeringsanläggningar och arbetar med framtidens parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget erbjuder olika parkeringstjänster så som avgiftsbelagda besöksplatser, uthyrningsbara parkeringsplatser och

övervakningstjänster. Tjänsteutbudet samlas i appen Parkering Göteborg. I takt med stadsutveckling och förändringar i infrastrukturen säkerställer bolaget tillgänglighet till staden för göteborgare och besökare. Bolaget har cirka 94 anställda.

Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag [Älvstranden] ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom medverkan i förverkligandet av Vision Älvstaden. Bolaget ska vara ledande i arbetet med byggandet av en blandstad samt stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling genom god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och externa intressenter. Verksamheten och personalen finns i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB. Bolaget har cirka 91 anställda.

Myntholmen AB:s syfte är att utgöra moderbolag, vid de tillfällen som Higab avser att avyttra fastigheter via bolag. Utöver detta bedriver bolaget ingen verksamhet och har ingen anställd personal.

Fastighets AB Rantorget: bolaget kommer att avyttras till VGR vid årsskiftet 2019/2020. I bolaget finns två fastigheter (Spårvagnshallen i Gårda samt Margretebergsdepån).

4.3 Delprojektets uppdrag

Delprojektet kommer att hantera tre områden:

1. Genomlysning av koncernstrukturen (uppdrag från styrelsen i Stadshus)
2. Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen (uppdrag från KF)
3. Särskild fokus på försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen (förtydligande av styrelsen i Stadshus vid mötet den 23 april 2019)

4.3.1 Genomlysning av lokalkoncernens koncernstruktur

Syftet är att genomlysa lokalkoncernens struktur med avseende på förutsättningar för ägarstyrning och effektiv verksamhet. Genomlysningen ska resultera i förslag till åtgärd att beslutas på lämplig nivå i stadens organisation. Utredningen omfattar flera olika scenarios, varav ett är nuvarande struktur.

Utredningen tar sin utgångspunkt i relevanta och gällande styrande dokument så som ägardirektiv, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag och KF:s beslut utifrån bolagsöversynen. Vidare analyseras bolagens och koncernens förutsättningar rörande affär/verksamhet samt potential för utvecklat samarbete och synergier (se även avsnittet nedan).

Därutöver kommer intervjuer med nyckelpersoner och presidier i respektive bolag inom Lokalkoncernen att genomföras.

4.3.2 Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning mm

Syftet med denna del av utredningen är att genomlysa samtliga verksamheter/bolag inom Lokalkoncernen med avseende på försäljning, avveckling och omvandling till nämnd i enlighet med fastställda kriterier (se kapitel 3). Utredningen belyser även ett oförändrat scenario.

4.3.3 Försäljning av kommersiella fastigheter

Vid styrelseinformation den 23 april framförde styrelsen önskemål om en uppstart av försäljning av fastigheter inom Lokalkoncernen.

Nedan ges kort bakgrund till vad som har gjorts hittills med avseende på effektivisering och avyttring av fastigheter inom lokalkoncernen. Kommunfullmäktige beslutade i samband med bolagsöversynen att ge Higab i uppdrag att inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalkoncernen återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalkoncernen (KF 2014-06-05). En genomlysning av samtliga fastigheter genomfördes och de fastigheter som av styrelsen i respektive bolag bedömdes vara lämpliga att avyttra, flytta inom lokalkoncernen eller överföras till kommunen återrapporterades tillbaka till fullmäktige den 2 juni 2016 (Handling 2016 nr 117, *Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster*). Rapporten innehöll två olika listor, a) fastigheter som ska avvecklas/överlätas inom en femårsperiod och b) fastigheter som ska avvecklas på längre sikt.

Vid samma möte beslutade fullmäktige att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD ge bolagen inom lokalkoncernen i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i koncernens samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Detta uppdrag har avrapporterats till fullmäktige den 22 februari 2018, § 25.

Bolagen inom lokalkoncernen har sedan beslutet i fullmäktige år 2016 arbetat med att verkställa uppdraget.

Syftet med denna del av uppdraget är dels att kartlägga status av lokalkoncernens arbete utifrån KF:s uppdrag om effektivisering av fastighetsbeståndet, dels att utreda huruvida det finns fler fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen som inte är av strategiskt intresse att äga och som därför bör vara föremål för avyttring.

5 Delprojektets organisation

Föreliggande delprojekt organiseras enligt nedan:

Projektägare:	Styrelsen Stadshus AB
Styrgrupp tjänstepersoner:	Stefan Söderlund (vd Stadshus AB), ordförande Christer Svärd (vd, Higab) Lena Andersson (vd, Älvstranden) Robert Hörnquist (vd, GöteborgsLokaler) Maria Stenström (vd, Parkeringsbolaget)
Delprojektledare:	Andreja Sarcevic (Stadshus AB)
Arbetsgrupp:	N N (Higab) N N (Älvstranden) N N (GöteborgsLokaler) N N (Parkeringsbolaget) N N (SLK) N N (Stadshus) Juridik-, ekonomi- och HR-kompetens från Stadshus AB och bolagen inom lokalkoncernen avropas vid behov
Referensgrupper:	Koncernfackligt råd, relevant urval av fackförvaltningar och bolag

Styrgruppens roll är att styra arbetet som ska resultera i välgrundade beslutsunderlag till projektägaren (styrelsen i Stadshus AB). Medlemmarna är valda utifrån sitt vd-uppdrag men deltar främst utifrån en helhetssyn, koncernnytta och ett helastaden-perspektiv. Styrgruppen står för projektägarens fattade beslut samt förankrar och marknadsför projektet och dess resultat i den mottagande verksamheten och övriga verksamheter som kan beröras av projektet.

Arbetet hanteras främst genom interna resurser inom Stadshus. För deltagande i utredningsarbetet används primärt nyckelresurser från bolagen inom lokalkoncernen. Finansiering sker inom respektive organisations befintliga budgetar, i de fall egna medarbetare eller resurser deltar. Kostnaderna för externa resurser, samt övriga utlägg kopplat till projektet, finansieras inom Stadshus budget.

6 Tidplan – återrapportering

Av den överordnade projektplanen framgår nedanstående tidplan för start av de olika delprojekten. Respektive delprojekt tidplaneras mer detaljerat i samband med framtagande av delprojektdirektiv och med hänsyn till avgränsningar i omfattning eller inriktning.

Föreliggande delprojekt beräknas att återrapporteras till styrelsen i Stadshus vid olika tillfällen:

Del 1 *Genomlysning av koncernstrukturen* och Del 2 *Utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning, avveckling och omvandling till nämnd* – våren 2020

Del 3 *Försäljning av kommersiella fastigheter* – hösten 2019

Delprojekt	Beräknad start
Energi	Höst 2019
Kollektivtrafik	Juni 2019
Bostäder	Vår 2020
Lokaler	Juni 2019
Hamn	Juni 2019
Näringsliv	Vår 2020
Turism, Kultur & Evenemang	Höst 2019
Interna bolag	Höst 2019
Regionala bolag	Höst 2020
Boplats	Vår 2020
Inventering av ej strategiska fastigheter	Höst 2019

7 Kommunikation

Utredningsarbetet ska bedrivas transparent och i samverkan med berörda aktörer. Utredningen ska efterleva Stadshus AB:s sju vägledande principer: koncernnytta & hela-staden-perspektiv; helhetssyn; tillit; att involvera med lyhördhet; arbeta faktabaserat; tydlighet och hög integritet.

Projektet ansvarar för att ta fram en övergripande kommunikationsplan för arbetet. Berörda bolag ansvarar för kommunikationen internt inom sin organisation.