

2020-02-13

**Beslutsunderlag**

Utfärdat: 2020-02-03

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

**Handlingsplan utifrån ägardialog för Älvstranden Utveckling AB**

## Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att fastställa handlingsplan för Älvstranden Utveckling AB utifrån genomförd ägardialog den 4 oktober 2019

## Sammanfattning

-

## Bedömning ur ekonomisk dimension

-

## Bedömning ur ekologisk dimension

-

## Bedömning ur social dimension

-

## Samverkan

-

## Bilagor

1. Handlingsplan för Älvstranden Utveckling AB utifrån genomförd ägardialog

## Expediering

Älvstranden Utveckling AB

## Redovisning av ägardialog och handlingsplan från ägardialog med Älvstranden Utveckling AB

### Ägardialog genomförd den 4 oktober 2019

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. Det åligger Higab att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB bland annat med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med dotterbolagen.

I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under ägardialogen, väsentliga frågeställningar som lyfts och handlingsplan för fortsatt arbete.

### Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har varit föremål för uppföljning av föregående års handlingsplan och de områden Stadshus har haft i fokus, dvs tre generella frågeställningar för alla kluster och tre väsentliga frågor för lokalkoncernen.

- Kompetensförsörjning
- Klimatförändringar
- Jämlik Stad
- Pågående översyn av lokalkoncernen
- Finansiell utveckling
- Stadsutveckling

Älvstranden Utvecklings ordförande och VD redovisade för pågående arbete och status inom alla dialogområden samt bekräftade att verksamheten bedrivs inom ramen för det kommunala ändamålet.

### Återkoppling handlingsplan 2018

Ägardialogerna är ett viktigt instrument för aktiv ägarstyrning vilket bl a mynnar ut i en handlingsplan som beskriver de aktiviteter som bör genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan för stadens ägande.

Förra årets handlingsplan togs fram efter ägardialogen i april och beslutades av Higabs styrelse den 24 september 2018. Alla handlingar anses slutförda.

### Klimatförändringar

Förändringarna i klimatet är ett faktum som samtliga verksamheter måste ha ett förhållningssätt till ur såväl påverkans- som anpassningsperspektivet. Stadens mål och inriktning anges i *Klimatstrategiskt program med Energiplan (klimatprogrammet)*. Programmet är för närvarande under omarbetning och stadens förvaltningar och bolag engageras i den processen. För att nå uppsatta mål är det viktigt att bolagen även fortsättningsvis bedriver ett strategiskt och långsiktigt arbete inom klimatområdet och den egna anpassningen.

Att arbeta för att motverka/förhindra klimateffekterna är en fråga där samtliga verksamheter måste ta ansvar. Lokalkoncernen behöver förstå vilka effekter ett förändrat klimat har på koncernens verksamheter i bemärkelsen anpassning och kostnader.

Det är viktigt att det koncerngemensamma arbetet kring klimatfrågor specifikt, men också hållbarhetsfrågor generellt, fortsatt utvecklas inom koncernen för att uppnå synergier, gemensamt lärande och bättre måluppfyllelse.

### Jämlik Stad

Jämlikhetsarbetet innefattas i *Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018-2026*. I programmet pekas olika utvecklingsområden ut där vissa berör bolagens verksamhet mer än andra.

Det är viktigt att bolagen aktivt arbetar med att lära av varandras erfarenheter och bidra med att skapa förutsättningar för en jämlik stad för Göteborgarna.

### Kompetensförsörjning

Inom ramen för *Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare 2019-2023* kraftsamlar stadens verksamheter gemensamt i syfte att möta kommande utmaningar. I detta arbetet är det väsentligt att bolaget och koncernen medverkar aktivt för såväl egen del som för koncernen och staden. Det strategiska kompetensförsörjningsarbetet behöver ske systematiskt och kopplas till verksamhetens övriga strategiska dokument och analyser, t ex verksamhetsplan, budget och riskanalyser.

Arbetsätt och metoder behöver säkerställas och bolagen har ett viktigt uppdrag att verka för ökad samordning inom koncernen och staden.

### Pågående översyn av lokalkoncernen

Enligt KFs uppdrag till Stadshus pågår en genomlysning av lokalkoncernen tillgångar och koncernstruktur.

### Finansiell utveckling och Stadsutveckling

Göteborg Stad är inne i en intensiv fas vad gäller investeringar generellt samt utbyggnaden av Älvstaden, vilket innebär stora ekonomiska åtaganden för staden som helhet och för lokalkoncernen. Bolagens risker och finansiella utveckling bör därför följas upp och redovisas.

## Handlingsplan från ägardialog 2019 för Älvstranden Utveckling AB

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p><b>Kompetensförsörjning</b></p> <p>Redogör för vilka arbetssätt och metoder som används i utvecklingen av bolagets kompetensförsörjning och vilka utmaningar som finns.</p> <p>Visa bolagets utveckling inom NMI/HME, personalomsättning senaste 3 år och frisknärvaro.</p>	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p><b>Uppföljning</b> Ägardialog med Higab 2020</p>
<p><b>Finansiell utveckling</b></p> <p>Visa bolagets finansiella utveckling med en 10-årig investeringsplan och kassaflöde samt bolagets resultatutveckling kommande 3-5 år.</p>	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p><b>Uppföljning</b> Ägardialog med Higab 2020</p>
<p><b>Risker i verksamheten</b></p> <p>Redogör för bolagets mest väsentliga risker och handlingsplan för att hantera dessa.</p>	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p><b>Uppföljning</b> Ägardialog med Higab 2020</p>
<p><b>Fördjupad redogörelse av aktuella projekt</b></p> <p>Masthuggskajen och Frihamnen. Visa en övergripande bild vad gäller aktiviteter för perioden 2020-2022 och projektens exploateringsekonomi.</p>	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p><b>Uppföljning</b> Ägardialog med Higab 2020</p>
<p><b>Vision Älvstaden – aktuell status för Älvstranden Utveckling AB:s exploatering</b></p> <p>Vision Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Higabs dotterbolag Älvstranden Utveckling AB (nedan Älvstranden) ska enligt sitt ägardirektiv bidra till att uppfylla visionen. Uppdraget innebär att utveckla och avyttra exploateringsfastigheter. Bolaget ska också kunna ta risker.</p> <p>Utbyggnaden av Älvstaden innebär stora ekonomiska åtaganden för staden som helhet och för Älvstranden. Hittills förvärvade erfarenheter visar att det finns ett antal kostnadsdrivande förutsättningar behäftade med stora osäkerheter och risker, som t.ex. komplexa geotekniska förhållanden eller kostnader relaterade till klimatanpassningsåtgärder. Dessa förhållanden kan trots relativt höga byggrättsvärden skapa negativa ekonomiska förutsättningar för exploateringen i sin helhet.</p>	<p>Presidiet och vd i Älvstranden Utveckling AB</p> <p>tillsammans med</p> <p>presidiet och vd i Higab AB.</p>	<p><b>Behandlas</b> Stadshus AB, mars 2020</p>

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Det har konstaterats att exploateringskalkyler som upprättats för Älvstadens delområden kan ses som en konsekvens av planeringen snarare än som en planeringsförutsättning. KF har därför i samband med beslut om Färdplan 2019 (2019-04-25, § 22) antagit en ekonomisk målbild/inriktning med ett antal styrprinciper för Vision Älvstaden.</p> <p>Stadshuset avser att bjuda in presidier och vd i Älvstranden och Higab i syfte att få en redogörelse av aktuell status och exploateringskalkyler för delområden där Älvstranden är markutvecklare/exploatör.</p> <p>Älvstranden ska redogöra för de största utmaningarna för respektive område;  ekonomiska effekter för bolaget;  hur bolaget verkar för att få exploateringsekonomi i balans;  hur bolaget verkar för en affärsmässighet med utgångspunkt i en ömsesidig nytta mellan bolaget och staden vad avser fördelning av exploateringskostnader.</p>		