

Styrelsehandling nr 13

Utfärdat 2020-11-23

Diarienummer 2020–0235

Handläggare: Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: fornamn.efternamn@framtiden.se

Redovisning av Stadshus handlingsplan från ägardialog 2020

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna redovisningen av 2020 års ägardialog med handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden.

Ärendet

Göteborgs Stadshus AB ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och kompletteras med handlingsplaner. Ägardialogen mellan Stadshus AB och Förvaltnings AB Framtiden genomfördes i september 2020.

Redovisningen från ägardialogen innehåller de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under ägardialogen, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen samt handlingsplan.

Handlingsplanen innehåller två uppdrag till bolaget:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. (Rapporteringen ska ske skriftligt till Stadshus AB senast i mitten av mars 2021.)
- Med koppling till genomförandet av strategin för utvecklingsområden ombeds Framtiden att redovisa (Redogörelsen ska ske skriftligt till Stadshus AB senast vid årsskiftet 2020/21):
 - Moderbolagets samlade analys utifrån dotterbolagens underlag vad gäller strategins genomförande och hur det ska mätas/följas upp.
 - Hur koncernen avser att samverka med staden på ett strukturellt plan (bl.a. inom ramen för Jämlikt Göteborg) i genomförandet av strategin
 - Vilken prioritering av nyproduktionsportföljen som behöver ske (utökning i utvecklingsområden) och konsekvenser av prioriteringen.
 - Hur finansiering av extra insatserna inom superförvaltning och stadsutveckling ska ske mer konkret och vilken påverkan som strategin får på de ekonomiska måltalen i ägardirektivet.

Med hänsyn tagen till koncernens kraftsamling kring utvecklingsområden och fullmäktiges styrning mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden, bedömde Stadshus i samma ärende att det i nuläget inte är lämpligt att inleda en försäljningsutredning. Stadshus beslutade därför att inte starta delprojekt för

Framtidenkoncernen avseende hanteringen av fullmäktiges uppdrag från 2019 om att förbereda för försäljning av tillgångar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

- 1. Redovisning av 2020 års ägardialoger med handlingsplaner.*

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2020-11-02

Diarienummer 0072/20

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

Redovisning av 2020 års ägardialoger med handlingsplaner

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplats Göteborgs AB i enlighet med bilaga 1 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 2 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Försäkrings AB Göta Lejon i enlighet med bilaga 3 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 4 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 6 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB i enlighet med bilaga 7 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
8. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Stads Leasing AB i enlighet med bilaga 8 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
9. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Higab AB i enlighet med bilaga 9 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
10. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 10 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
11. Styrelsen överlämnar redovisningarna och handlingsplanerna till kommunstyrelsen som en del i fullgörandet av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.
12. Delprojekt Förvaltnings AB Framtiden avseende kommunfullmäktiges uppdrag att förbereda för försäljningar av tillgångar startas ej.
13. Delprojekt Göteborg Energi avseende kommunfullmäktiges uppdrag att förbereda för försäljningar av tillgångar startas ej.

Sammanfattning

I det ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) som kommunfullmäktige antog den 12 september 2019 är följande uppdrag formulerat i direktivets kap 2 §10:

Planerar och genomför minst en gång per år ägardialog med de direktunderställda bolagen med utgångspunkt från en strategisk nivå och med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, samt kompletteras med handlingsplaner.

För de ägardialoger som genomförts under 2020 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i föreliggande ärende tillsammans med handlingsplanerna.

I bilaga 1–10 framgår redovisning av respektive ägardialog och i förekommande fall handlingsplan för bolaget. I dessa anges olika väsentliga frågor som tagits upp vid ägardialogerna samt uppdrag, tidsplan och form för återrapportering.

I samband med beslut om redovisning av ägardialoger och förslag till handlingsplaner föreslås styrelsen att omhänderta hanteringen av fullmäktiges uppdrag från 2019 om att förbereda för försäljning av tillgångar.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Redovisning av ägardialog 2020 för Boplats Göteborg AB
2. Redovisning av ägardialog 2020 för Business Region Göteborg
3. Redovisning av ägardialog 2020 för Försäkrings AB Göta Lejon
4. Redovisning av ägardialog och handlingsplan 2020 för Förvaltnings AB Framtiden
5. Redovisning av ägardialog och handlingsplan 2020 för Göteborg & Co AB
6. Redovisning av ägardialog och handlingsplan 2020 för Göteborgs Hamn AB
7. Redovisning av ägardialog 2020 för Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB
8. Redovisning av ägardialog 2020 för Göteborgs Stads Leasing AB
9. Redovisning av ägardialog och handlingsplan 2020 för Higab AB
10. Redovisning av ägardialog och handlingsplan 2020 för Göteborg Energi AB
11. Inbjudan till ägardialoger 2020

Ärendet

Utifrån de ägardialoger som genomförts, i huvudsak under september 2019, ska förslag till redovisning av ägardialogerna samt handlingsplaner tas fram för beslut av Stadshus styrelse. Genom föreliggande ärende sker det i en samlad form. Redovisning av respektive ägardialog och i förekommande fall handlingsplan, framgår av bilaga 1-10.

Beskrivning av ärendet

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. Syftet är att utveckla och befästa en långsiktig koncerngemensam strategisk inriktning.

I det ägardirektiv för Stadshus som kommunfullmäktige antog den 12 september 2019 är följande uppdrag formulerat i direktivets kap 2 § 10:

Planerar och genomför minst en gång per år ägardialog med de direktunderställda bolagen med utgångspunkt från en strategisk nivå och med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, samt kompletteras med handlingsplaner.

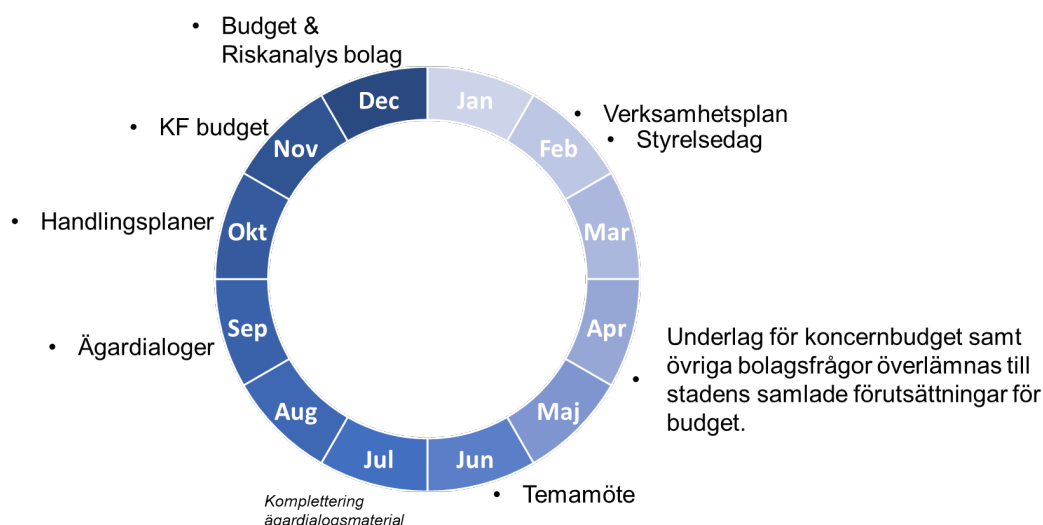
För de ägardialoger som genomförts under 2020 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i föreliggande ärende tillsammans med handlingsplaner som föreslås.

Strategisk planering med ägardialog

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. Syftet är att utveckla och befästa en långsiktig koncerngemensam strategisk inriktning.

Genom det årshjul som Stadshus styrelse beslutat för 2020, se bild nedan, sker ägardialogerna under året samlat, i huvudsak under september månad.

Syftet med att tidsmässigt samla ägardialogerna är bland annat för att ge styrelsen bättre förutsättning att skapa sig en helhetsbild från samtliga ägardialoger och balansera återrapportering av uppdrag i handlingsplanerna under året. Genom föreliggande ärende lyfts även den skriftliga redovisningen från ägardialogerna.



Ägardialogerna är ett av instrumenten för aktiv ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan koncernmoder och respektive dotterbolag. De genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett innehåll som både anpassas till det specifika bolagets utmaningar men även innehåller vissa generella frågor, som ställs till samtliga bolag vilket beskrivs under rubrik längre ner.

Skriftlig redovisning av genomförda ägardialoger

Av de riktlinjer för ägarstyrning av stadens bolag som kommunfullmäktige beslutade om i september 2019 framgår att en skriftlig redovisning av de ägardialoger som moderbolagen genomför med sina respektive dotterbolag ska ske till Stadshus.

Berörda moderbolag inom Stadshuskoncernen har av Stadshus fått information om de krav som anges i riktlinjen avseende ägardialoger och de förväntningar som finns avseende den redovisning som ska ske från genomförda ägardialoger. Under 2019 genomförde Stadshus styrelse för första gången ägardialogerna i en samlad form under september månad. En anpassning till detta årshjul pågår och ordningen för moderbolagen att lämna skriftlig redovisning till Stadshus bedöms kunna lyftas till styrelsen under våren 2021.

Frågeställningar

Vid årets dialoger har generella frågor lyfts med anledning av bolagens reviderade ägardirektiv, planerade ärenden av principiell karaktär som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande samt effekter kopplat till Coronapandemin.

Utöver det har specifika frågor ställts till bolagen som bland annat berört områden som avkastningskrav, hållbarhet, beslutade strategier och planer samt i förekommande fall åiterrapportering av aktiviteter som beslutats efter summering av 2019 års ägardialog.

Bolagen har även inför ägardialogen uppmanats att vid dialogerna bekräfta att dess verksamhet följer det kommunala ändamålet.

Ekonomiska avkastningskrav

I enlighet med vad som framgår av ägardirektiven ska bolagens ekonomiska avkastningskrav återkommande värderas och följas samt att kraven ska stå i paritet med branschens lönsamhet.

I syfte att följa den långsiktiga måluppfyllelsen för ekonomi och verksamhet samt som underlag för ägarens styrning och kommande ägardialoger ges nedanstående bolag i uppdrag att i en skriftlig rapport redogöra för följande:

1. Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch/branscher? Vilken omvärldsanalys gör [Bolaget] av konkurrerande alternativs lönsamhet och ekonomisk avkastning? Analysen utgör ett underlag för värdering av om beslutade avkastningskrav står i paritet med jämförbara aktörers.
2. Vilken bedömning gör [Bolaget] av de egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag? Hur ser lönsamheten ut idag? Hur ser lönsamheten ut på 5 – 10 års sikt? Vad förklarar eventuella avvikelser?

3. Vilken bedömning gör [Bolaget] av koncernens/bolagets behov av soliditet? Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet? Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på? Vad förklarar eventuella avvikelser?

De koncerner/bolag som berörs av ovanstående är:

- Förvaltnings AB Framtiden
- Göteborgs Hamn AB
- Higab AB avseende egen verksamhet samt dotterbolagen
- Göteborg Energi AB

Se vidare i respektive handlingsplan för dessa bolag.

Formen för redovisning av ägardialoger och handlingsplaner

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och en sammanställning över de aktiviteter som bör genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en skriftlig redovisning och där det för de flesta av bolagen ingår en handlingsplan. Delar av uppdragen föreslås återrapporteras i samband med den ordinarie uppföljningen¹. Övriga uppdrag rapporteras till styrelsen genom enskilda ärenden eller genom att frågan tas upp vid nästkommande ägardialog.

I bilaga 1-10 framgår redovisning av ägardialog samt handlingsplan där sådan är aktuell, för respektive bolag. I dessa anges olika väsentliga frågor som tagits upp vid ägardialogerna samt uppdrag, tidsplan och form för återrapportering.

De uppdrag som lyfts i handlingsplanerna och som i huvudsak föreslås återrapporteras genom enskilda ärenden till styrelsen är:

Bolag respektive uppdrag	Planerad återrapportering
Förvaltnings AB Framtiden	
- Ekonomiska avkastningskrav	Våren 2021
- Genomförande av strategi för utvecklingsområden	Januari/februari 2021
Göteborg & Co AB	
- Pandemins påverkan på mötes- och evenemangsindustrin	Våren 2021
- Pandemins påverkan på hotellinvesteringar	Februari 2021
Göteborgs Hamn AB	
- Ekonomiska avkastningskrav	Våren 2021
- Åtgärder och investeringsbehov för att nå miljömål	Juni 2021

¹ Ordinarie uppföljningsrapporter behandlas av styrelsen

Higab AB

- Ekonomiska avkastningskrav Våren 2021

Göteborg Energi AB

- Strategiska alternativ för framtida utveckling Januari 2021, dialog
- Ekonomiska avkastningskrav Våren 2021

Förändrade förutsättningar för hantering av uppdraget att förbereda för försäljning av tillgångar

I samband med beslut om redovisning av ägardialoger och förslag till handlingsplaner föreslås styrelsen att, med anledning av på ägardialogerna redovisade förändrade förutsättningar, i detta ärende även hantera fullmäktiges uppdrag från 2019 om att förbereda för försäljning av tillgångar avseende Förvaltnings AB Framtiden och Göteborg Energi AB.

Förvaltnings AB Framtiden

En stor del av årets ägardialog ägnades åt Framtidens strategi för utvecklingsområden (se bilaga 4 i detta ärende) som syftar till att nå ambitionen i fullmäktiges budget 2020 om att ingen del av staden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Strategin innehåller mål, strategier, insatser och metod för arbetet mellan åren 2020–2030. Under ägardialogen framkommer att strategin kommer att kräva ändrade/nya arbetssätt samt omprioriteringar av resurser och insatser inom fastighetsförvaltning och inom planerad nyproduktion. Med hänsyn tagen till koncernens kraftsamling kring utvecklingsområden och fullmäktiges styrning mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i utvecklingsområden, bedömer Stadshuset att det i nuläget inte är lämpligt att inleda en försäljningsutredning. Stadshuset föreslår styrelsen att inte starta delprojekt avseende Framtidenkoncernen.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB har inför årets ägardialog återrapporterat scenarioanalyser över utvecklingsvägar för Göteborgs energisystem med konsekvenser för ekonomi, miljö och stadsutveckling. Rapporteringen, och den genomförda ägardialogen, ägnades till stor del åt att diskutera tänkbara utvecklingsvägar förknippade med utveckling av digitala tjänster för energiverksamheten. Återrapporteringen innehöll bedömningen att det inte kan uteslutas att staden skulle gagnas av att Göteborg Energi AB etablerar partnerskap och/eller genomför strukturaffär med inriktning på samverkan kring tjänster baserade på teknik inom digitalisering. Under dialogen tydliggörs att det finns ett behov av att från ett ägarperspektiv ytterligare värdera strategiska vägval och konsekvenser förknippade med den utveckling som bolaget identifierat. Av handlingsplanen (se bilaga 10 i detta ärende) framgår att som underlag för fortsatt dialog får Göteborg Energi AB i uppdrag att fördjupa konsekvensanalysen av strategiska vägval som verksamheten står inför.

Mot ovanstående bakgrund bedömer Stadshuset att det i nuläget inte är lämpligt att inleda en försäljningsutredning. Stadshuset föreslår styrelsen att inte starta delprojekt avseende Göteborg Energi AB.

Sammanfattande bedömning

Handlingsplanerna behandlar strategiskt viktiga frågor för moderbolags och interna bolags utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag. På ägardialogen har frågan om det kommunala ändamålet tagits upp. Vd föreslår att styrelsen fattar beslut om redovisning av ägardialogerna och i förekommande fall handlingsplaner enligt bilaga 1-10 samt förklarar 2020 års ägardialoger för avslutade.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Diarienummer: 0072/20
Handläggare: Andreja Sarcevic

Redovisning och handlingsplan från ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 8 september 2020

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och kompletteras med handlingsplaner. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen samt handlingsplan.

Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) redogör under dialogen för bedömningen att koncernens verksamheter bedrivs och utvecklas i enlighet med det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

Dialogområden

I årets ägardialoger lyftes, för samtliga bolag, frågor inom området för bolagens ägardirektiv, effekter kopplat till Coronapandemin och principiella frågor som kan kräva fullmäktiges godkännande de närmsta åren. Följande dialogområden har fastställts för Framtiden.

- Uppföljning ägardirektiv inklusive ekonomiska avkastningskrav, social hållbarhet, eventuella kommande principiella frågeställningar samt resultat från genomförda ägardialoger med dotterbolagen
- Coronapandemin och dess konsekvenser
- Framtidenkoncernens arbete med mobilitet och parkering

Ägardirektiv

Avkastningskrav: Under 2020 fastställde fullmäktige nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) innehållande avkastningskrav.¹ Framtiden uppger att man ställer marknadsmässiga krav på de investeringar som beslutas och att verksamheten bedrivs på affärsmässiga grunder där direktavkastningen är i paritet med andra aktörer på marknaden. Koncernen har en direktavkastning år 2019 på cirka 3,3 procent och enligt MSCI (branschindex) ligger direktavkastningen på mellan 2,5 – 3,5 procent i Sverige.

Framtidenkoncernen har behov av en ökad upplåning över tid för den nyproduktion som planeras. Utvecklingen påverkar soliditet och belåningsgrad negativt, men anses ligga inom nivåer som är långsiktigt hållbara och inom gränserna i den finansiella strategin. Detta styrs genom årliga kassaflödesmål och mäts genom självfinansieringsgrad av nyproduktionen. Med anledning av det ökade upplåningsbehovet är höjd räntenivå och

¹ Den ekonomiska styrningen inriktas mot en soliditet (justerad) lika med eller överstigande 50 procent och en direktavkastning lika med eller överstigande 3 procent samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30 procent.

ökade räntekostnader det största hotet mot finansiell måluppfyllelse. De planerade åtgärderna bedöms kunna genomföras till en rimlig risknivå. Bolaget gör bedömningen att kapitalstrukturen är tillfredsställande med avseende på att soliditet är på högre nivå och belåningsgrad är på en lägre nivå än de uppsatta finansiella målen.

Av beslutsunderlaget, till vilket denna redovisning med handlingsplan utgör bilaga, framgår vilken rapportering av verksamhetens ekonomiska avkastningskrav som ska genomföras inför kommande ägardialog. Rapporteringens innehåll syftar till att bidra med underlag till ägarens styrning och beskrivs närmare i beslutsunderlaget under rubriken Ekonomiska avkastningskrav.

Hållbarhet: Framtiden ska enligt ägardirektivet erbjuda attraktiva boenden åt olika typer av bostadskonsumenter, arbeta för ökad integration och välfärd och bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Flera av fullmäktiges uppdrag till Framtiden riktar sig mot social hållbarhet och att stärka så kallade utvecklingsområden.

Vid ägardialogen informerar Framtiden om att styrelsen antog i juni en strategi för utvecklingsområden som innehåller mål, strategier, insatser och metod för arbetet mellan 2020–2030. Strategin syftar till att nå ambitionen i fullmäktiges budget 2020 om att ingen del av staden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Strategin ska skapa trygghet genom superförvaltning och framtidstro genom stadsutveckling. I superförvaltningen ingår bland annat trygghetssäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga lägenheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet och sophantering utan nedskräpning och inom ramen för stadsutveckling planeras stora investeringar i nyproduktion och renovering.

Framtiden uppger att koncernen har beredskap fram till 2030 för utökade driftskostnader samt investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion om totalt 11 miljarder. Satsningen finansieras genom prioritering inom befintlig portfölj. Enligt Framtiden kommer merkostnaden att sätta en negativ press på resultatet men det bedöms rymmas inom målträsklarna i Framtidens finansiella strategi och i ägardirektiv, under förutsättning att räntan är inom förväntade nivåer. Bolaget menar att strategin är affärsmässigt motiverad mot bakgrund av att investeringarna görs för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, skapa synergier med befintligt bestånd, bygga på egen mark för att generera ökat kassaflöde, bidra till att minska upplevd otrygghet och bredda bostadsutbudet vilket medför ökad efterfrågan och attraktivitet.

Resultat från ägardialogen med dotterbolagen: Ägardialogerna genomfördes under oktober månad 2019 och fokuserade på följande väsentliga frågor för koncernen:

- Trygghetsarbete i koncernens utvecklingsområden
- Volym (planstarter, byggrätter) och kostnadsnivåer i nyproduktion
- Blandade upplåtelseformer
- Varsam renovering

Principiella frågor: På frågan om vilka principiella frågor/områden som styrelsen i Framtiden ser kan kräva kommunfullmäktiges ställningstagande de närmaste åren lyfts två frågor som båda är kopplade till Framtidens strategi för utvecklingsområden, nämligen bolagsbildning och social investeringsfond.

Coronapandemin

Möjlighet att uppfylla centrala delar i ägardirektiv och investeringsplaner bedöms i nuläget inte påverkas av pandemin. Däremot har pandemin medfört olika typer av verksamhetsanpassningar så som ändrade rutiner och arbetssätt kring hembesök, besöksrutiner hos bostadservice/kundkontor, visning av lägenheter, sena hyresinbetalningar, hyresrabatter för lokalhyresgäster med mera. Koncernen har även anpassat arbetsplatser och arbetstider för sina medarbetare samt beslutat om nya bemannings- och resursfördelningsprinciper. Sammantaget bedömer Framtiden att koncernen inte påverkas kortsiktigt i någon större utsträckning. Däremot är det svårare att bedöma pandemins långsiktiga effekter avseende nyproduktion och finansiering.

Mobilitet och parkering

Vid ägardialogen 2019 diskuterades frågor kopplade till mobilitet och parkering och Stadshuset bad om att få en statusrapportering av koncernens arbete i samband med årets ägardialog. Framtiden uppger att arbete pågår med ett koncerngemensamt ramverk för mobilitet och parkering som ska möjliggöra en omställning i koncernen samt att sätta en ändamålsenlig organisation med tillhörande rutiner och processer. Syftet är att hantera koncernens parkeringsbestånd effektivt, frigöra yta för nya bostäder och möjliggöra lägre nyproduktionskostnader. Arbetet beräknas slutföras vid årsskiftet.

Väsentliga frågor

Väsentliga frågor är sådana frågor som diskuterats under ägardialogerna men som inte genererar specifika uppdrag i handlingsplanen. De väsentliga frågorna hanteras ofta inom ramen för bolagens löpande verksamhet men kan också redovisas i nästkommande ägardialog eller inom ramen för den ordinarie uppföljningen.

Låga produktionskostnader

Fullmäktige har i Budget 2020 riktat mål till Framtidenkoncernen som innebär att koncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion så att billiga lägenheter kan byggas utan onödiga nedskrivningskostnader. I sin affärsplan 2020–2022 har Framtiden formulerat mål, strategier, mätetal och uppdrag kopplat till att få ner koncernens totala produktionskostnad. Bland annat har dotterbolagen Byggutveckling och Egnahemsbolaget getts i uppdrag att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader. Även koncernens strategi för utvecklingsområden innehåller mål om att koncernen ska ha Sveriges lägsta produktionskostnad, mätt med jämförbara marknader.

Vid ägardialogen lyftes frågan om Framtidens hantering av målkonflikter mellan å ena sidan låga produktionskostnader i nyproduktion och å andra sidan god kvalitet och strävan mot fossilfri byggproduktion.

Frågan om låga produktionskostnader har bäring på den ekologiska (fossilfri produktion, materialval, energieffektivisering mm), den sociala (nyproduktion kan efterfrågas av alla typer av konsumenter, stävja arbetslivskriminalitet inom byggbranschen mm) och den ekonomiska hållbarheten (inga onödiga nedskrivningar, affärsmässiga principer mm), förutsättningar för efterlevnad av ägardirektiv och fullmäktiges mål och uppdrag. Framtiden har formulerat mätetal kopplat till mål i Affärsplanen om att sänka produktionskostnaderna. Under året avser Framtiden att ta fram mätetal för uppföljning av strategin för utvecklingsområden, som bland annat anger att Framtiden ska ha Sveriges

lägsta produktionskostnader i jämförbara marknader. Med hänsyn till pågående arbete inom koncernen avser Stadshuset att återkomma till frågan om låga produktionskostnader och hantering av målkonflikter vid nästa års ägardialog.

Handlingsplan

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Ekonomiska avkastningskrav</p> <p>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Se vidare angående frågeställningar 1–3 i beslutsärende till vilket denna handlingsplan utgör bilaga.</p> <p>Rapporteringen ska ske skriftligt till Stadshuset AB senast i mitten av mars 2021.</p>	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p>Att behandlas</p> <p>Stadshuset AB, våren 2021</p>
<p>Genomförande av strategi för utvecklingsområden</p> <p>Strategin är det övergripande styrande dokumentet för utvecklingsområden. Strategin omfattar insatser på totalt 11 miljarder mellan åren 2020–2030 som ska finansieras genom prioriteringar inom befintlig portfölj. Moderbolaget har gett de förvaltande dotterbolagen i uppdrag att inkomma med förslag på lokala strategier, de byggande dotterbolagen att ta fram underlag för prioritering av nyproduktion och till Störningsjouren och Göteborgs Lokaler att inkomma med underlag som visar hur bolagen kan stödja strategins genomförande.</p> <p>Framtiden ombeds att redovisa följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - moderbolagets samlade analys utifrån dotterbolagens underlag vad gäller strategins genomförande och hur det ska mätas/följas upp - hur koncernen avser att samverka med staden på ett strukturellt plan (bl.a. inom ramen för Jämligt Göteborg) i genomförandet av strategin - vilken prioritering av nyproduktionsportföljen som behöver ske (utökning i utvecklingsområden) och konsekvenser av prioriteringen 	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p>Att behandlas</p> <p>Stadshuset AB, jan/febr 2021</p>

<p>- hur finansiering av extra insatserna inom superförvaltning och stadsutveckling ska ske mer konkret och vilken påverkan som strategin får på de ekonomiska måltalen i ägardirektivet.</p> <p>Redogörelsen ska ske skriftligt till Stadshus AB senast vid årsskiftet 2020/21.</p>		
--	--	--

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



§ 149

Redovisning av 2020 års ägardialoger med handlingsplaner

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplats Göteborgs AB i enlighet med bilaga 1 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 2 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Försäkrings AB Göta Lejon i enlighet med bilaga 3 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 4 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 6 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB i enlighet med bilaga 7 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
8. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Stads Leasing AB i enlighet med bilaga 8 och förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
9. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Higab AB i enlighet med bilaga 9 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
10. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog och handlingsplan för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 10 samt förklarar 2020 års ägardialog som slutförd.
11. Styrelsen överlämnar redovisningarna och handlingsplanerna till kommunstyrelsen som en del i fullgörandet av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.
12. Delprojekt Förvaltnings AB Framtiden avseende kommunfullmäktiges uppdrag att förbereda för försäljningar av tillgångar startas ej.
13. Delprojekt Göteborg Energi avseende kommunfullmäktiges uppdrag att förbereda för försäljningar av tillgångar startas ej.



Handlingar

Beslutsunderlag, dnr 0072/20

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Boplats Göteborg AB (Beslutsunderlag med bilaga 1)

Business Region Göteborg AB (Beslutsunderlag med bilaga 2)

Försäkrings AB Göta Lejon (Beslutsunderlag med bilaga 3)

Förvaltnings AB Framtiden (Beslutsunderlag med bilaga 4)

Göteborg & Co AB (Beslutsunderlag med bilaga 5)

Göteborgs Hamn AB (Beslutsunderlag med bilaga 6)

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB (Beslutsunderlag med bilaga 7)

Göteborgs Stads Leasing AB (Beslutsunderlag med bilaga 8)

Higab AB (Beslutsunderlag med bilaga 9)

Göteborg Energi AB (Beslutsunderlag med bilaga 10)

Dag för justering

2020-11-13

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Karin Pleijel

Ordförande

Justerande