

Beslutsunderlag
Styrelsen 2020-12-17
Beslutspunkt 25

Handläggare: Stefan Lundqvist, vVD
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med dotterbolagen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att fastställa redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Göteborgs Stads Parkering AB enligt bilaga 1 och förklarar årets ägardialog som slutförd
2. att fastställa redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Älvstranden Utveckling AB enligt bilaga 2 och förklarar årets ägardialog som slutförd

Sammanfattning

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Higabs styrelse har under 2020 genomfört ägardialoger tillsammans med styrelserna för Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB. För dessa ägardialoger lämnas en skriftlig redovisning av ägardialogerna och framtagna handlingsplaner enligt bilaga 1 och 2.

Den skriftliga redovisningen återspeglar den dialog som genomfördes på mötet. Handlingsplanernas innehåll återspeglar dels Stadshus handlingsplan till Higab med en fördjupad beskrivning och analys av bolagens avkastningskrav, men även ett förslag om utökad dialog mellan bolagens presidium.

vVD föreslår att styrelsen fattar beslut om redovisningen av ägardialogerna och handlingsplaner enligt bilaga 1-2 samt förklarar 2020 års ägardialoger för avslutade.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

1. Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Göteborgs Stads Parkering AB
2. Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Älvstranden Utveckling AB

Expediering

Göteborgs Stadshus AB
Göteborgs Stads Parkering AB
Älvstranden Utveckling AB

Redovisning och handlingsplan från ägardialog med Göteborgs Stads Parkering AB

Ägardialog genomförd den 20 augusti 2020

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Göteborgs Stads Parkering AB bekräftade i sin dialog att bolaget efterlever det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har främst varit föremål för uppföljning av de områden Stadshus lyfter i årets ägardialoger så som bolagens ägardirektiv, effekter kopplat till Coronapandemin och principiella frågor som kan komma kräva fullmäktiges ställningstagande de närmsta åren. Dialogen har även varit forum för bolagens uppföljning av föregående års handlingsplan

Göteborgs Stads Parkerings ordförande inledde dialogen med att presentera bolagets nytillsatta VD. Bolaget gjorde sedan en kort presentation om kopplingarna mellan ägardirektivet och bolagets målsättningar, verksamheternas storlek och varumärket *Parkering Göteborg*.

Ägardirektiv

Årets revidering av bolagets ägardirektiv har, utöver införande av avkastningskrav, uppdaterats med uppdraget om att stärka stadens mål om en fossilfri fordonsflotta 2023.

Avkastningskrav: Den ekonomiska styrningen av bolaget har inriktats mot en justerad soliditet om minst 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent.

Bolaget visade att den justerade soliditet uppgick sista december 2019 till 95% vilket, vid dialogstillfället, prognostiseras ha en sjunkande trend fram till 2025 i takt med bolagets planerade investeringar, framtida lånebehov och nedskrivningar där investeringskostnaden beräknas bli högre än marknadsvärdet. Kravet på minst 50% bedöms kunna uppnås med undantag av åren 2025-2026. Det finns i dagsläget inget bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs Stads Parkering, men vi kan konstatera att Stockholm Stads och Malmö kommuns parkeringsbolag har en mycket lägre soliditet. Det finns dock andra aktörer som vid jämförelse har båda liknande nivå och något lägre nivå.

Bolagets rörelsemarginal låg vid årsskifte på 21% och till följd av Coronapandemin kommer den vara något lägre i år. Bolaget visar dock en framtidsprognos som ligger något över ställda krav om 20% med undantag av 2025 då ovan nämnda nedskrivningar förväntas inträffa.

Bolaget ser att den långsiktiga ekonomiska förmågan kan komma försvagas om bolaget behöver sälja lönsamma fastigheter enligt KFs budgetuppdrag 2019. Även stadsutvecklingens behov av tillfälliga parkeringsanläggningar och att lönsamma anläggningar tas i anspråk för annat ändamål, försvagar lönsamheten i bolaget.

Bolaget ser också en ekonomisk risk om stadsutvecklingen inte beaktar anläggningarnas förutsättningar i de tidiga skedena samt om Staden väljer att inte ge bolaget möjligheten att även investera i lönsamma parkeringsanläggningar i syfte att skapa en balans i fastighetsportföljen.

Hållbarhet: Bolaget berättade att de identifierat åtta väsentliga hållbarhetsfrågor att jobba aktivt med som alla dockar ann till några av stadens program och planer. De strategiskt viktiga hållbarhetsfrågorna som direkt bidrar till att minska klimatpåverkan är "Utsläpps påverkan på miljö och hälsa" samt "Energi", där samverkan sker inom lokalkoncernen och med andra förvaltningar och bolag.

Bolaget jobbar för att stadens parkeringskunder lätt ska kunna hitta parkering, ladda elbil, hitta bilpool och byta mellan bil, cykel och kollektivtrafik. Bolagets arbete med både app-tjänsten och vägs skyltning bidrar till att minska parkeringskunders söktrafik och främjar ett hållbart resande som minskar utsläppet från kundernas transporter.

Bolagets fokus på kloka val i energifrågor och utveckling av egenproducerad förnybar el, elenergieffektiva parkeringsanläggningar och en genomtänkt laddinfrastruktur är viktiga bidrag till att minska klimatpåverkan och ett hållbart energisystem.

Principiella frågor: Dialog fördes om framtida huvudmannaskap för den planerade parkeringsanläggning inom Lisebergs utvecklingsområde och Lisebergs hemställen till KF om försäljning av aktuell byggrätt/fastighet.

Väsentliga och strategiska frågor: Bolaget hade inga aktuella frågor att framföra vid den här tidpunkten.

Inom ramen för ordinarie uppföljning avser Higab att fortsättningsvis följa väsentliga investeringar inom Göteborgs Stads Parkering och vidareförmedlar till Stadshus.

Coronapandemin

Bolagets ekonomiska förutsättningar med god soliditet visar att bolaget, med årets försämrade intäktsflöde, ändå kan uppfylla ägardirektivets centrala delar. Dialog fördes även kring påverkan på organisation, medarbetare och chefer där alla för närvarande påverkas av gällande restriktioner, men som bedöms att inte påverkas långsiktigt.

Dialog fördes kring beslutet om halverad taxa på bolagets samtliga besöksparkeringar och på arrenderad mark i perioden 20/4 - 1/7 där den ekonomiska effekten, vid dialogstillfället, inte var utredd.

Återkoppling handlingsplan 2019

Kompetensförsörjning: Bolaget berättade om ett år med ökat antal avgångar vilket nu, med ny vd, förväntas återgå till ett normalt eller lågt flöde. Kompetenser inom projektledning, beställningar och avrop, utveckling inom it och chefsförsörjning behövs vid dialogstillfället.

Finansiell utveckling: Se stycket om avkastningskrav.

Risker i verksamheten: Bolaget lyfter risker som försämrade tillgänglighet till staden inom utpekade områden, begränsad lönsamhet i kommande parkeringsanläggningar, komplexa byggprojekt samt fortsatt risk för att tidigare genomförda otillåtna upphandlingar finns kvar.

Dialog genomfördes kring planer om ökat samarbete med Trafikkontoret i mobilitetsfrågorna och möjligheterna för ökad samverkan med Higab vid projektledning. Bolaget informerade om bolagets internrevision som kommer ha fokus på ovan nämnda otillåtna upphandlingar.

Fördjupad redogörelse av aktuella projekt: Bolaget visade att följande tre parkeringshus är aktuella just nu; Masthugget Väst, Heden och Skeppsbron.

Dialog gjordes även kring bolagets app, Parkering Göteborg, och vikten av att förstå kundbehoven och agera på deras förväntningar, men även vikten av och möjligheterna kring att ta betalt. Även frågan om appens framtida hemvist diskuterades.

Övriga aktuella frågor

Utökad samverkan mellan Göteborgs Stads Parkering och Higab diskuterades och båda parter ser med förnyat intresse på möjligheterna för ytterligare samverkan mellan bolagens presidier och att hitta nya arenor för samarbete.

Handlingsplan från ägardialog 2020 för Göteborgs Stads Parkering AB

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Ekonomiska avkastningskrav</p> <p>Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Se frågeställning 1-3 nedan.</p> <p>1. Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch/branscher? Vilken omvärldsanalys gör Göteborgs Stads Parkering AB av konkurrerande alternativs lönsamhet samt ekonomisk avkastning och rörelsemarginal? Analysen utgör ett underlag för värdering av om beslutade avkastningskrav står i paritet med jämförbara aktörers.</p> <p>2. Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkering AB av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning och rörelsemarginal utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag? Hur ser lönsamheten ut idag? Hur ser lönsamheten ut på 5-10 års sikt? Vad förklarar eventuella avvikelser?</p> <p>3. Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkering AB av bolagets behov av soliditet? Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet? Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på? Vad förklarar eventuella avvikelser?"</p> <p>Rapporteringen ska ske skriftligt till Higab AB och Stadshus AB senast i mitten av mars 2021.</p>	<p>Styrelsen i Göteborgs Stads Parkering AB</p>	<p>Uppföljning Stadshus AB mars 2021</p>
<p>Utökat dialog</p> <p>För att skapa en bättre dialog mellan bolagen under året, ska presidiet för Göteborgs Stads Parkering AB och Higab AB genomföra 2 presidieträffar inför nästa ägardialog.</p> <p>Higab ansvarar för samordning och att utfärda kallelser.</p>	<p>Presidiet för Göteborgs Stads Parkering AB och Presidiet för Higab AB</p>	<p>Genomförs Höst 2020 och Vår 2021</p>

Redovisning och handlingsplan från ägardialog med Älvstranden Utveckling AB

Ägardialog genomförd den 21 augusti 2020

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) bekräftade i sin dialog att bolaget efterlever det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har främst varit föremål för uppföljning av de områden Stadshus lyfter i årets ägardialoger så som bolagens ägardirektiv, effekter kopplat till Coronapandemin och principiella frågor som kan komma kräva fullmäktiges ställningstagande de närmsta åren. Dialogen har även varit forum för bolagens uppföljning av föregående års handlingsplan.

Älvstrandens ordförande och vd inledde ägardialogen med att berätta historien bakom bolaget och varför de finns till; Då kommunen på 90-talet förvärvade stora ytor varvsmark blev målsättningen att marken i framtiden skulle ge lika många arbetstillfällen som under varvtiden. Varvsmarken vid Norra Älvstranden och ett kapitaltillskott lades i bolaget och 2005 förvärvades även mark vid Södra Älvstranden från Göteborgs Stad. 2005 gjorde kommunen en sk "internaffär" där upparbetade övervärden på 1,6 mdkr fördes över från bolaget till staden. Då KF 2012 beslöt om Vision Älvstaden, skrevs det in i Älvstrandens ägardirektiv att bolaget fick i uppdrag att vara en viktig aktör i förverkligandet som skulle bidra till effektiva samarbeten och helhetssyn samt kunna ta risker. Bolaget berättade att mycket har åstadkommit under tiden och mer ska komma.

Ägardirektiv

Årets revidering av bolagets ägardirektiv har, utöver införande av avkastningskrav, uppdaterats med effektivitetsmättet att leverera enligt Färdplan Älvstaden, men även eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen i respektive delområde inom Älvstaden, visar ett positivt resultat.

Avkastningskrav: Den ekonomiska styrningen av bolaget har riktats mot en synlig soliditet mellan 10-20 procent under varje given femårsperiod.

Vid senaste årsskifte visade bolaget en soliditet om 24% och prognoserna visar en nedgående trend fram till 2023, innan det vänder igen. Enligt bolagets analys är det viktigt att se bolagets soliditet över tid och bolaget kommer vid en soliditet om 12% eller lägre, ta fram åtgärdsplaner. Arbete pågår med att identifiera lämpliga och jämförbara bolag att göra benchmarking mot.

Hållbarhet: Bolaget berättade om ett gott samarbete med miljöförvaltningen och att de pushar branschen att tänka nytt genom upphandlingar, anbud och markanvisningar. Bolaget styrs både av höga förväntningar i ägardirektivet och Vision Älvstaden om att bidra till en hållbar stadsutveckling. Styrelsen har även identifierat bolagets bidrag till att nå FNs Globala mål 2030.

Principiella frågor till KF: Dialog fördes om att det även i fortsättningen kommer finnas utmaningar och frågeställningar i stadsutvecklingen som behöver fullmäktiges ställningstagande.

Väsentliga och strategiska frågor att belysa: I dialogen framfördes viktigheten av att stadens nämnder och bolag har en gemensam prioritering och går i samma takt vad avser stadsutveckling och exploatering. En uppdaterad översiktsplan, gemensamma tidsplaner för att säkra ekonomiska värden och exploateringsekonomi i balans, är något bolaget efterfrågar. Även tätare dialog med Stadshus är önskvärt.

Inom ramen för ordinarie uppföljning avser Higab att fortsättningsvis följa väsentliga investeringar inom Älvstranden Utveckling och vidareförmedlar till Stadshus.

Coronapandemin

Bolaget förberedde sig i våras på stora intäktsförluster och har sedan dess genomfört ett antal kostnadsbesparingar. Förlusterna har fram till dialogstillfället varit relativt låga. Några framtidsscenarior som oroar bolaget är eventuella reducerade marknadsvärden och branschens investeringsvilja.

Återkoppling handlingsplan 2019

Kompetensförsörjning: Bolaget redovisade en långsamt stigande trend för både NMI och HME samt reducerad personalomsättning. Fokus ligger på arbete med attraktiv arbetsgivare, behålla personal, intern rekrytering och utveckling samt att attrahera projektledarkompetens från den privata marknaden.

Finansiell utveckling: Se stycket om avkastningskrav.

Risker i verksamheten: Bolaget redovisade en riskbild där yttre faktorer som stadens utformning och växling av politiska mål, kan ge stora ekonomiska konsekvenser. Andra risker är eventuella konjunktursvängningar som påverkar fastighetsbranschen. Bolaget redovisar även interna risker som bristande kunskap om Lagen om offentlig upphandling samt bristfällig kunskap om markförhållanden i de områden där bolaget är verksam.

Fördjupad redogörelse av aktuella projekt: Bolaget informerade om aktuella projekt så som Masthuggskajen, Frihamnen och Gullbergsvass. Dialog fördes också avseende planerna för den temporära idrottshallen i Frihamnen, där samarbete mellan Higab och Älvstranden fungerar mycket bra.

Övriga aktuella frågor

Utökad samverkan mellan Älvstranden och Higab diskuterades och båda parter ser med förnyat intresse på möjligheterna för ytterligare samverkan mellan bolagens presidier och att hitta nya arenor för samarbete.

Handlingsplan från ägardialog 2020 för Älvstranden Utveckling AB

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Ekonomiska avkastningskrav</p> <p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Se frågeställning nedan.</p> <p>3. Vilken bedömning gör Älvstranden Utveckling AB av bolagets behov av soliditet? Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet? Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på? Vad förklarar eventuella avvikelser?</p> <p>Rapporteringen ska ske skriftligt till Higab AB och Stadshus AB senast mitten av mars 2021.</p>	<p>Styrelsen i Älvstranden Utveckling AB</p>	<p>Uppföljning Stadshus AB mars 2021</p>
<p>Utökad dialog</p> <p>För att skapa en bättre dialog mellan bolagen under året, ska presidiet för Älvstranden Utveckling AB och Higab AB genomföra 2 presidieträffar inför nästa ägardialog.</p> <p>Higab ansvarar för samordning och att utfärda kallelser.</p>	<p>Presidiet för Älvstranden Utveckling AB och Presidiet för Higab AB</p>	<p>Genomförs Höst 2020 och Vår 2021</p>