

Redovisning av ägardialog med Stadshus AB 2021

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Redovisningen av 2021 års ägardialog med Stadshus AB för Förvaltnings AB Framtiden antecknas.

Ärendet

Göteborgs Stadshus AB ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Ägardialogen mellan Stadshus AB och Förvaltnings AB Framtiden genomfördes 7 september 2021.

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och en sammanställning över den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv som föreslås genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en skriftlig redovisning och för de flesta av bolagen är redovisningen kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Formen för redovisning från ägardialogerna är till vissa delar förändrad jämfört med föregående år, vilket sker med anledning av rekommendation lämnad från stadsrevisionen till Stadshus. Bland annat används inte begreppet handlingsplan längre.

Den uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv som föreslås för bolagen efter 2021 års ägardialoger framgår i redovisningen för respektive bolag. Nedan ges en bild över de fyra punkter som Stadshus avser att följa upp avseende Förvaltnings AB Framtiden:

- **Koncernens uppdrag i särskilt utsatta områden**
Stadshus ber styrelsen i Framtiden senast i december 2021 återkomma med en skriftlig återrapport med en uppdatering avseende hur bolaget tänker ta sig an utmaningen i särskilt utsatta områden i det fall koncernen inte får bifall av kommunfullmäktige att starta nya dotterbolag.
- **Fördjupning avseende analys av branschjämförelse**
Då Framtidens styrelse redovisade att koncernen inte ligger i paritet med marknaden avseende direktavkastning och totalavkastning får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning med stöd av relevant underlag från MSCI ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) för att fördjupa orsaker till avvikelsen.
- **Fördjupning avseende analys av koncernens nyproduktionsstrategi**

Framtidens styrelse aviserar en hög nyproduktionstakt de kommande 10 åren med en prognos på över 12 000 färdigställda bostäder fram till 2031. Som en viktig del i detta har styrelsen tagit fram en strategi för lägre produktionskostnader som innebär att produktionskostnaderna ska sänkas med 30%. Då styrelsen i Framtiden under ägardialogen redovisade att implementerad nyproduktionsstrategi avseende sänkta produktionskostnader ännu så länge inte fått någon effekt och ingen tidsplan lämnades för i vilken takt produktionskostnaderna förväntas att sänkas får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) om hur strategin ska realiseras, vilka effekter den får på dotterbolagens förvaltningsuppdrag och när i tiden som strategin förväntas ge effekt.

- **Uppföljning av verksamhet och ekonomi**

I 2020-års ägardialog fick Framtiden i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Framtiden ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys för Framtiden-koncernen som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023–2025.

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 ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden*
2. *Redovisning av 2021 års ägardialoger*



Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 7 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av Framtiden-koncernens verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Ägarstyrningen inom Framtiden koncernen
- Styrmodell avseende ansvarsfördelning och gränssnitt mellan moderbolaget och berörda dotterbolag kopplat till nyproduktion
- Inom Framtiden beslutade nyproduktionsstrategiers påverkan avseende fastigheternas kvalitet och avseende förvaltningskostnader ur ett livscykelperspektiv
- Status avseende implementering av strategin för utvecklingsområden
- Redovisning av relevanta jämförelsetal utifrån MSCI-branschindex
- Återrapportering av genomförda ägardialoger med dotterbolagen
- Kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning

Ägarstyrningen inom Framtiden-koncernen sker främst genom:

- Ägardialog med dotterbolagen
- Koncerngemensam affärsplan som utgår ifrån det kommunala ändamålet, ägardirektiv och kommunfullmäktiges budget och däri beslutade uppdrag
- Koncerngemensamma styrande dokument
- Styrelseuppföljning av strategi för utvecklingsområden, investeringsportföljen, modell för ombildning och uthyrningspolicy

Ägarstyrningen utövas på samma sätt i förhållande till dotterbolagen med politiska styrelser och tjänstepersonsstyrelser.

Nyproduktion

Styrmodellen för nyproduktion utgår från bolagens ägardirektiv:

Bolaget ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Byggherrebolag ska finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

Styrelsebeslutade styrande dokument för nyproduktion:

- Strategi för investeringar i nyproduktion
- Strategi för lägre produktionskostnader
- Riktlinjer för projekt och investeringar

Framtidens vd är styrelseordförande i Framtiden Byggtveckling AB. I styrelsen finns även representation från förvaltande dotterbolag samt Egnahemsbolaget. Från 2021 görs en ny uppföljning av investeringsportföljen för att säkerställa en långsiktig följsamhet mot antagna mål och strategier. Styrmodellen omfattar i tillämpliga delar även Egnahemsbolagets nyproduktion.

Styrelsen bedömer att styrmodellen är ändamålsenlig och effektiv och skapar förutsättningar för hög nyproduktionstakt, god nyproduktionskvalitet, sänkta produktionskostnader, rimliga hyresnivåer samt social och ekologisk hållbarhet.

Framtiden har en hög nyproduktionstakt. Nyproduktionstakten de kommande tio åren bedöms vara på en mycket hög nivå. Den nyligen antagna strategin för lägre produktionskostnader har ännu så länge inte fått något genomslag på produktionskostnaderna. Det pågår ett aktivt arbete med att få ner produktionskostnaderna men styrelsen bedömer att det kommer att ta tid innan synliga effekt uppnås. Effekterna av strategierna kommer att möjliggöra en balanserad investeringsportfölj utan nedskrivningsbehov över tid på portföljnivå.

Styrelsens analys av strategiernas sammantagna påverkan avseende förvaltningskostnader ur ett livscykelperspektiv är att strategierna tillgodoser ett finansiellt hållbart livscykelperspektiv genom god produktionskvalitet. Vid implementering av strategierna prioriteras finansiellt hållbara investeringar inom ramen för lagstiftning gällande affärsmässiga principer. Därefter prioriteras produktionsvolym, social och ekologisk hållbarhet samt produktionskostnad och hyresnivå.

Strategi för utvecklingsområden

Arbetet fortskrider i stort sett enligt plan. En första lägesbild är presenterad i juni 2021 vad gäller genomförande av lokala insatser samt kvalitativa bedömningar av respektive områdets förutsättningar för att nå målet.

Styrelsen redovisade utgångsläget genom ett antal indikatorer för de utsatta områdena som jämförs med övriga koncernen och Gårdsten. Styrelsen redovisade status för införande av ”superförvaltning” avseende specifika insatsområden. Arbetet är påbörjat för alla insatsområden förutom genomförandet av trygghetsdialoger. Området Tynnered/Frölunda torg avviker negativt från övriga områden vad gäller start av insatser inom ramen för superförvaltningen.

Styrelsen redogör för förutsättningarna för att nå målet om noll utsatta områden 2025 och bedömer att utgångsläget generellt är svårt för Bergsjön, Hammarkullen och Hjällbo. För Biskopsgården och Tynnered är bedömningen att koncernens organisation utgör det

största hindret för att nå målet. Avseende Lövgärdet bedömer styrelsen att utgångsläget är bättre än för övriga områden.

Styrelsen bedömer att de organisatoriska hindren avseende Biskopsgården och Tynnered har att göra med att flera av koncernens bolag är verksamma i dessa områden vilket försvårar arbetet. Styrelsen redovisar ingen alternativ plan på hur dessa områden ska hanteras i den händelse att kommunfullmäktige avslår koncernens begäran om att starta nya förvaltningsbolag i dessa områden.

Ekonomiska avkastningskrav, branschjämförelse mot branschindexet MSCI

Styrelsen redovisade siffror för Bostadsbolaget avseende direktavkastning och totalavkastning i förhållande till MSCI genomsnitt. Bostadsbolaget redovisar 2,2 procent i direktavkastning och 4,0 procent totalavkastning vilket ska jämföras med branschgenomsnittet på 2,6 procent respektive 7,0 procent. Styrelsen motiverar de negativa avvikelserna med att Bostadsbolaget har lägre hyror per kvadratmeter i förhållande till jämförbara bolag samt att den marknadsvärdering som koncernen genomfört som ligger till grund för totalavkastning är i underkant jämfört med hur branschen i övrigt värderar sina fastigheter.

Styrelsen bedömer att Familjebostäder och Poseidon ligger på samma nivå som Bostadsbolaget avseende direktavkastning. Benchmarkingstudie för dessa bolag kommer att kunna genomföras fullt ut under 2022 efter att bolagen bytt ekonomisystem.

Väsentliga frågor från ägardialogen med dotterbolagen

Styrelsen återrapporterade frågeställningar från ägardialogerna med dotterbolagen inom koncernen enligt nedan.

I dialogen med Egnahemsbolaget framkom att deras kunder köper sin bostad närmare inflyttningsdatum. I dialogerna med Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder diskuterades ombildning till bostadsrätter. Gårdstensbostäder lyfte att områdets största utmaning i nuläget är frånvaron av en fungerande skola i området. Göteborgslokaler lyfte frågor gällande ekonomiska konsekvenser kopplat till minskat antal förvaltningsuppdrag samt eventuella försäljningar. Framtiden Byggutveckling lyfte angelägenheten i att fastslagna startplaner gällande detaljplaner startas upp.

Frågor av principiell beskaffenhet

Styrelsen bedömer att det inte finns frågor av principiell karaktär som behöver lyftas till kommunfullmäktige under kommande år.

Övriga frågor

Styrelsen redovisade pågående arbete avseende nolltolerans mot kriminell verksamhet och insatser som koncernen gör för att motverka tystnadskultur. Styrelserna förde en diskussion i frågan.

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna fördes en diskussion avseende:

- fördjupad diskussion kring förutsättningar för att nå målet om noll särskilt utsatta områden 2025

- styrelsens uppdrag avseende ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Framtiden godkände i maj månad en ombildning till bostadsrätter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered om 58 lägenheter. Under september kommer Poseidon starta igång med hyresgästinformation avseende ombildning i Hjällbo
- hållbarhetsaspekter i nyproduktion (kopplat till den allmänna debatten kring produktion av cement)
- arbetet avseende barn och unga i särskilt utsatta områden som Framtiden inte fått bifall av kommunfullmäktige att driva i stiftelseform

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

För nedanstående frågeställningar ser Stadshus styrelse ett behov av fördjupad information för att nå en ökad förståelse.

Koncernens uppdrag i särskilt utsatta områden

Stadshus ber styrelsen i Framtiden senast i december 2021 återkomma med en skriftlig återrapport med en uppdatering avseende hur bolaget tänker ta sig an utmaningen i särskilt utsatta områden i det fall koncernen inte får bifall av kommunfullmäktige att starta nya dotterbolag.

Fördjupning avseende analys av branschjämförelse

Då Framtidens styrelse redovisade att koncernen inte ligger i paritet med marknaden avseende direktavkastning och totalavkastning får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning med stöd av relevant underlag från MSCI ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) för att fördjupa orsaker till avvikelsen.

Fördjupning avseende analys av koncernens nyproduktionsstrategi

Framtidens styrelse aviserar en hög nyproduktionstakt de kommande 10 åren med en prognos på över 12 000 färdigställda bostäder fram till 2031. Som en viktig del i detta har styrelsen tagit fram en strategi för lägre produktionskostnader som innebär att produktionskostnaderna ska sänkas med 30%. Då styrelsen i Framtiden under ägardialogen redovisade att implementerad nyproduktionsstrategi avseende sänkta produktionskostnader ännu så länge inte fått någon effekt och ingen tidsplan lämnades för i vilken takt produktionskostnaderna förväntas att sänkas får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) om hur strategin ska realiseras, vilka effekter den får på dotterbolagens förvaltningsuppdrag och när i tiden som strategin förväntas ge effekt.

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I 2020-års ägardialog fick Framtiden i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksameters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Framtiden ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys för Framtiden-koncernen som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023–2025.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2021-10-18

Diarienummer 0011/21

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

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

Redovisning av 2021 års ägardialoger

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplats Göteborg AB i enlighet med bilaga 1 och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 2 och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Försäkrings AB Göta Lejon i enlighet med bilaga 3 och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden, i enlighet med bilaga 4, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Göteborg & Co AB, i enlighet med bilaga 5, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Göteborg Energi AB, i enlighet med bilaga 6, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Göteborgs Hamn AB, i enlighet med bilaga 7, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB, i enlighet med bilaga 8, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
9. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Stads Leasing AB i enlighet med bilaga 9 och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
10. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog samt uppföljning av ägardialog och ägardirektiv för Higab AB, i enlighet med bilaga 10, och förklarar 2021 års ägardialog slutförd.
11. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2021 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

I det ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) som kommunfullmäktige antog den 12 september 2019 är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 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 2021 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-10. I förekommande fall är redovisningen kompletterad med vad som Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Formen för redovisning från ägardialogerna är till vissa delar förändrad jämfört med föregående år, vilket sker med anledning av rekommendation lämnad från stadsrevisionen. Bland annat används inte begreppet handlingsplan.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilagor

1. Redovisning av ägardialog 2021 för Boplats Göteborg AB
2. Redovisning av ägardialog 2021 för Business Region Göteborg
3. Redovisning av ägardialog 2021 för Försäkrings AB Göta Lejon
4. Redovisning av ägardialog 2021 för Förvaltnings AB Framtiden
5. Redovisning av ägardialog 2021 för Göteborg & Co AB
6. Redovisning av ägardialog 2021 för Göteborgs Hamn AB
7. Redovisning av ägardialog 2021 för Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB
8. Redovisning av ägardialog 2021 för Göteborgs Stads Leasing AB
9. Redovisning av ägardialog 2021 för Göteborg Energi AB
10. Redovisning av ägardialog 2021 för Higab AB
11. Inbjudan till ägardialoger 2021

Ärendet

I ärendet sker redovisning av 2021 års genomförda ägardialoger mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och de direktunderställda bolagens styrelser. Redovisningen ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och Stadshus ägardirektiv ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

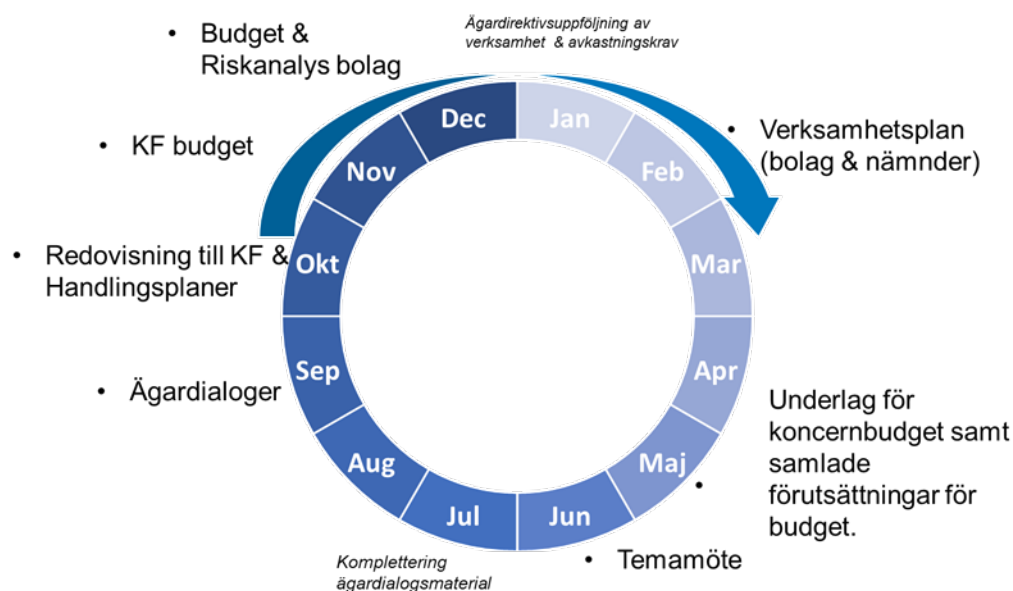
Ägardialogerna är ett av instrumenten för aktiv ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan koncernmoder och respektive dotterbolag. De genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett innehåll som både anpassats till det specifika bolagets utmaningar men innehåller också dialogområden som är generella för bolagen.

Strategisk planering med ägardialog

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. I Stadshus ägardirektiv¹ är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 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.

Genom det årshjul som Stadshus styrelse beslutat för 2021 är dialogerna samlade under året, till i huvudsak september månad, se bild nedan.



¹ Beslutat av kommunfullmäktige 2019-09-12, § 32

Ägardialogerna har genomförts på detta sätt sedan 2019 och var ett av resultaten av det utvecklingsarbete som Stadshuset gjorde mellan 2017-2018. Syftet med att tidsmässigt samla ihop ägardialogerna under året var bland annat för att ge styrelsen bättre förutsättning för att skapa sig en helhetsbild från samtliga ägardialoger, men även möjlighet att balansera återrapporteringen till styrelsen under året.

För de ägardialoger som genomförts 2021 lämnas den skriftliga redovisningen i en samlad form genom detta ärende med dess bilagor. I förekommande fall är redovisningen kompletterad med vad Stadshuset har för avsikt att följa upp efter dialogen. Stadshuset lämnar redovisningen till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

På samma sätt som Stadshuset har att lämna skriftlig redovisning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter genomförda ägardialoger ska berörda moderbolag enligt riktlinjerna för ägarstyrning redovisa sina ägardialoger till Stadshuset. Den redovisningen och kunskapsinhämtningen ingår vid planering och förberedelse inför Stadshusets ägardialoger. Då genomförande av ägardialoger i en samlad form endast skett sedan 2019 pågår fortfarande anpassning kopplat till de dialoger som berörda moderbolag genomför med sina dotterbolag.

Formen för redovisning samt aktuella frågeställningar

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och en sammanställning över den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv som föreslås genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en skriftlig redovisning och för de flesta av bolagen är redovisningen kompletterad med vad Stadshuset har för avsikt att följa upp efter dialogen.

I bilaga 1-10 framgår redovisningen från ägardialog för respektive bolag med de frågor som tagits upp vid dialogen. I förekommande fall kompletteras även med den uppföljning som kommer ske.

Delar av uppföljningen från ägardialogerna återrapporteras i samband med och inom ramen för ordinarie uppföljning. En annan form är genom presentation i Stadshusets styrelse. Övrig återrapportering till styrelsen kan ske till styrelsen genom enskilda ärenden eller genom att frågan tas upp i fortsatt dialog.

Ekonomiska avkastningskrav

För de bolag som i sina ägardirektiv har ekonomiska avkastningskrav ska dessa återkommande värderas och följas samt att kraven står i paritet med branschens lönsamhet. De koncerner/bolag som berörs är:

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

I 2020-års ägardialog fick ovan bolag, exklusive Göteborg & Co, i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar lämna fördjupad beskrivning och analys av konkurrerande

verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.

I syfte att följa den långsiktiga måluppfyllelsen för ekonomi och verksamhet samt som underlag för ägarens styrning, har de bolag som återredovisade föregående år ombetts att i skriftlig rapport återkomma med en uppdaterad analys. Övriga bolag ombeds att inkomma med första fördjupad beskrivning och analys. De resultat som lämnas av bolagen ligger till grund för fortsatt dialog och kommer även att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leveransförutsättningar för budget 2023-2025. Se vidare i respektive bilaga.

Uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv

Den uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv som föreslås för bolagen efter 2021 års ägardialoger framgår i redovisningen för respektive bolag. Nedan ges en samlad bild över vad som bedöms vara aktuellt att följa upp.

Förvaltnings AB Framtiden

- Koncernens uppdrag i särskilt utsatta områden
- Fördjupning avseende analys av branschjämförelse
- Fördjupning avseende analys av koncernens nyproduktionsstrategi
- Uppföljning av verksamhet och ekonomi

Göteborg & Co AB

- Uppföljning av kompetensförsörjningsbehov inom besöksnäringen
- Uppföljning av verksamhet och ekonomi

Göteborg Energi AB

- Uppföljning av verksamhet och ekonomi
- Uppföljning av partnerskap och samverkan

Göteborgs Hamn AB

- Uppföljning av verksamhet och ekonomi
- Framtidens Energihamn

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB

- Uppskattning av kostnad för avveckling av GS Buss AB

Higab AB

- Utbyggnad av laddplatser
- Uppföljning av verksamhet och ekonomi

Efter de dialoger som genomförts med Boplats Göteborg AB, Business Region Göteborg AB, Försäkrings AB Göta Lejon och Göteborgs Stads Leasing AB, är bedömningen att det inte finns utestående frågeställningar som föranleder att dessa bolag behöver lämna kompletterande information.

Översyn av begrepp kopplat till ägardialogsprocessen

Vid granskningen av Stadshus verksamhetsår 2020 lämnade stadsrevisionen en rekommendation avseende hantering av ägardialoger och handlingsplaner i de regionala bolagen rörande ökad tydlighet i styrning, rollfördelning och beslutsfattande. I Stadshus svar till stadsrevisionen gavs en redogörelse för ägardialoger, handlingsplaner och

Stadshus ägarstyrning för såväl helägda bolag som för de regionala, då stadsrevisionens frågeställningar har bäring på båda.

Redovisningen från ägardialogerna har innehållit begrepp såsom handlingsplan, aktiviteter, ansvar, uppdrag osv. I syfte att bidra till förståelse för vilken roll ägardialogerna och resultatet av dessa har i den samlade ägarstyrningen, gav Stadshus stadsrevisionen till svar att en översyn skulle göras avseende vilka begrepp som används, kopplat till ägardialogerna som verktyg i stadens ägarstyrning. Mot denna bakgrund och som ett led i detta arbete har formen för redovisningen från ägardialogerna och resultatet från dessa bitvis förändrats jämfört med föregående år. Bland annat används inte begreppet handlingsplan.

Översyn av styrande dokument

I samband med den genomgång av vilka begrepp som används kopplat till ägardialogerna synliggörs även behov av att se över hur de uttrycks i riktlinjerna för ägarstyrning och ägardirektiv, i syfte att få följsamhet till dessa dokument. Det finns anledning att se över olika formuleringar både för att öka tydligheten men även för att ge möjlighet att anpassa ägardialogprocessen utifrån behov. Vid en sådan översyn kan till exempel även frågan om behovet av årliga dialoger mellan Stadshus och samtliga direktunderställda bolags styrelser aktualiseras. En dialog förs mellan Stadshus och stadsledningskontoret i frågan om när en översyn av dessa dokument lämpligen bör ske och eventuella förslag till förändring tas fram i samverkan inför politisk beredning i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ägardialoger 2022

I samband med detta ärende aktualiseras frågan om förutsättningar för genomförande av ägardialoger under 2022. Ägardialogerna har som beskrivits ovan genomförts i en samlad form sedan 2019 och de är förlagda till september månad. Inför valåret 2022 är den samlade bedömningen att Stadshus dialoger med de direktunderställda bolagen bör utgå. Stadshus ser med anledning av detta över vilka kompensatoriska åtgärder som kan ske fram till 2023 års ägardialoger. Även denna fråga har bäring på en översyn av ovan nämnda styrande dokument, i syfte att nå följsamhet i ett längre perspektiv.

Sammanfattande bedömning

Redovisningen jämte det som kommer att följas upp efter dialogen behandlar strategiskt viktiga frågor för moderbolags och interna bolags utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag. Styrelsen föreslås fastställa redovisningen och i förekommande fall den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv i enlighet med de bilagor som hör till ärendet samt förklara 2021 års ägardialoger för avslutade.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21
Handläggare: Håkan Spjuth

Redovisning av ägardialog med Boplats Göteborg AB

Genomförd den 23 augusti 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardialog mellan Stadshus och Boplats Göteborg AB (Boplats) har dialogområden fastställts rörande:

- Omvärldstrender
- Branschjämförelse
- Hantering av Framtiden-koncernens interna omflyttning
- Styrelsens bedömning om kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Omvärldstrender

Styrelsen i Boplats ombads att redogöra för omvärldstrender som kan få betydelse för den egna verksamhetens möjligheter/risker och uppfyllandet av ändamål, uppdrag i ägardirektiv och befogenheter. HomeQ har etablerat sig på marknaden och är närvarande på flera platser i Sverige. I samband med att Boplats blev en renodlad bostadsförmedling och att HomeQ etablerade sig på marknaden i Göteborg lämnade ett antal hyresvärdar Boplats. Från att ha varit mellan 60-70 värdar minskade antalet till 24. Antalet värdar har emellertid åter ökat hos Boplats och uppgår i dagsläget till 34. HomeQs finansieringsmodell ser annorlunda ut jämfört med Boplats och bygger på att värdarna betalar för att vara med och att värdarna själva väljer hyresgäster.

Antalet intresseanmälningar sjunker i förhållande till tidigare år, sannolikt som en följd av pandemin, då fysiska visningar sällan förekommer. Samtidigt finns en önskan om fler fysiska visningar. Sökande som har långa kötider avvaktar sannolikt på att fysiska visningar återkommer. Efterfrågan på nyproducerade bostäder minskar utanför storstadsregionerna och man noterar dessutom att det tar längre tid att hyra ut lägenheter med högre hyra.

Branschjämförelse

Boplats styrelse redovisar att antal nyckeltal där man jämför sig med bostadsförmedlingar i Stockholm, Uppsala och Malmö. Det kan konstateras att Göteborg har lägst antal förmedlade lägenheter under 2020, samtidigt har man högt antal förmedlade lägenheter

per förmedlare. Samtliga bostadsförmedlingar har infört stöd för digitala visningar av lägenheter och samarbete pågår med Bostad Uppsala och Boplats Syd kring systemstöd. Utbyte av erfarenheter och jämförelse sker med framförallt bostadsförmedlingarna i storstadsregionerna.

Hantering av Framtiden-koncernens interna omflyttningskö

Boplats lyfte frågan om hantering av Framtiden-koncernens interna omflyttningskö. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2012 ska Förvaltnings AB Framtiden överföra sin interna omflyttningskö till Boplats. Förvaltnings AB Framtiden har meddelat Boplats att man inte kommer att annonsera sina interna lägenheter via Boplats utan avser att handla upp ett eget IT-system för detta samt att sköta den interna uthyrningen i egen regi.

Frågor av principiell beskaffenhet

Styrelsen i Boplats bedömer att det inte finns några kommande frågeställningar som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt och där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Utifrån genomförd ägardialog bedömer Stadshus styrelse att det inte finns utestående frågeställningar som föranleder att bolaget behöver lämna kompletterande information.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Business Region Göteborg AB (BRG)

Genomförd den 14 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Business Region Göteborg AB (BRG) har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av näringslivsklustrets verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Åtterrapporering av de tre fullmäktigeuppdrag som bolaget har. Hur BRG tagit sig an uppdragen samt redogöra för vilka utmaningar som näringslivet står inför efter pandemin
- Åtterrapporering av samordningsuppdrag avseende elektrifiering av transportsystemen
- Åtterrapporering av genomförda ägardialoger med de minoritetsägda bolagen
- Åtterrapporering av hur bolaget har arbetat med att operationalisera Agenda 2030-målen i sin verksamhet och vilka effekter man kan se av detta arbete
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning och ägardirektiv

Styrelsens uppfattning om klustrets framtida utveckling är att det kommunala ändamålet såsom det uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv bedöms som tillräckligt och ändamålsenligt för det egna uppdraget. Bolagsformen bedöms ändamålsenlig för uppdraget och lämplig utifrån finansieringsformen. Nuvarande befogenheter som bolaget har bedöms tillräckliga.

Styrelsen bedömer dock att för att uppfylla sitt uppdrag med investeringsfrämjande arbete saknas kommunalägd detaljplanerad mark, främst för logistik- och industriverksamhet.

Fullmäktigeuppdrag samt redogörelse för vilka utmaningar som näringslivet står inför efter pandemin

Styrelsen förmedlade att omställning i näringslivet går med hög och ökande hastighet, inte minst gällande digitalisering och klimatomställning vilket påverkar näringslivets

behov och utmaningar framöver. Pandemin har snabbat på utvecklingen i vissa näringar medan för andra så har förutsättningarna helt ställts om.

Kompetensförsörjningsfrågan är en utmaning, och akut kompetensbrist råder i vissa branscher. BRG arbetar bl.a. strategiskt och operativt med kompetensförsörjningsfrågor i flera segment och i samverkansprojekt. BRG har noterat bra gensvar på sina insatser.

Höjda priser och leveranssvårigheter har noterats inom vissa delar industrin. BRG noterar även att trygghetsfrågorna lyfts fram allt mer och blir allt viktigare i näringslivssammanhang.

Styrelsen lämnade ingen specifik redovisning för de uppdrag som de har tilldelats genom fullmäktiges budget.

Samordningsuppdrag avseende elektrifiering av transportsystemen

Styrelsen redogjorde för utmaningar och möjligheter som de sett inom ramen för sitt samordningsuppdrag. Styrelsen bedömer att stadens verksamheter inte fullt ut möter den marknadsutveckling som näringslivet planerar för. Styrelsen bedömer att det behövs anpassningar i infrastruktur, policys och offentliga upphandlingar för att nå målen. Styrelsen lyfter även behovet av mark för bl.a. laddinfrastruktur för att klara av omställningen. Styrelsen bedömer att staden kan bli tydligare i sitt sätt att arbeta med frågan och ställa tuffare miljökrav som mer ligger i linje med marknadens och andra städers utveckling.

Väsentliga frågor från ägardialoger med de minoritetsägda bolagen

Ägarråd och ägardialog genomfördes på en och samma dag för alla science parks. Ägardialog med Göteborgs Tekniska College har av pandemi skäl inte kunnat genomföras och är planerat till hösten.

Dialogen med science parks hade huvudtemat vidareutveckling av parkernas riskbedömning och riskhantering kopplat till verksamheten och omvärlden. Det finns en potential i närmare samarbete kring riskhantering och möjlighet att stärka parkernas gemensamma affär och visa upp gemensam nytta. Möjlighet till ökad samverkan diskuterades. Respektive ordförande uppmuntrades att ta vidare resultatet av dialogen till parkernas fortsatta arbete/styrelsearbete kopplat till riskhantering.

Ägardialogen med Almi behandlade frågor över hur bolagets verksamhet vuxit under och påverkats av pandemin. Vikten av insatser noterades för ökad digitalisering, hållbarhet, regelefterlevnad och att hålla i och hantera krisen även framåt, vilket gäller även på nationell och regional nivå.

Åtterrapporering avseende operationalisering av Agenda 2030-målen i bolagets verksamhet

Uppdraget att operationalisera Agenda 2030 befinner sig i en implementeringsfas och följer lagd plan över två år (2021 - 2022). Styrelsen bedömer att det dock är för tidigt för att utläsa några effekter av arbetet.

Bolaget har genomfört en mängd aktiviteter. Bland annat har bolaget miljödiplomerats, genomfört utbildning av all personal, 25 näringslivsutvecklare samt näringslivschefer i 13 kommuner. Bolaget har paketerat specifika kunderbudanden. Vid företagsetableringar

erbjuds kunskap och kontakter med andra företag som stödjer och har hållbarhetskompetens inom sitt företag. Företag erbjuds att ta del av BRG:s Hållbarhetshjul. Bolaget har påbörjat en förstudie kring metoder för att kvalitetssäkra företagsetablering/ investering utifrån hållbarhets- och säkerhetsaspekter vilken beräknas vara klart vid årsskiftet 2021/2022.

Verktyg och modeller arbetas igenom i syfte att företag efter genomförd rådgivning, självständigt ska kunna arbeta vidare med sin hållbarhetsresa och gå från en linjär affärsmodell till en cirkulär affärsmodell.

Frågor av principiell beskaffenhet

Bolaget presenterade följande frågeställningar som kan behöva kommunfullmäktiges ställningstagande framöver:

Handlingsplan 2 (2022 - 2023) kopplat till näringslivsstrategiska programmet kommer att behandlas av BRG styrelse 13 december och kan därefter bli aktuell för att lyftas till kommunfullmäktige.

Frågor inom elektrifieringsuppdraget eller Green City Zone kan komma att behöva övergripande beslut eller utökad finansiering framöver.

Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna fördes en diskussion avseende:

- Möjligheter att stötta näringslivet avseende kompetensförsörjning
- Brist på detaljplanerad mark. BRG poängterar att det framförallt råder brist på mark avseende logistik- och industriändamål
- Näringslivets intresse för återbruksfrågor. BRG bedömer att intresset är stort på marknaden.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Utifrån genomförd ägardialog bedömer Stadshus styrelse att det inte finns utestående frågeställningar som föranleder att bolaget behöver lämna kompletterande information.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Försäkrings AB Göta Lejon

Genomförd den 28 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Försäkrings AB Göta Lejon har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av Försäkrings AB Göta Lejons verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Nulägesbeskrivning avseende återförsäkringsmarknaden
- Uppdatering avseende skadefrekvensen i stadens bolag och förvaltningar
- Redogörelse för hur bolaget säkerställer verksamhetens effektivitet och produktivitet
- Kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i bolaget där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning och ägardirektiv

Styrelsen rapporterade kort att de bedriver sin verksamhet enligt sitt uppdrag från kommunfullmäktige och ser inget behov av korrigerande eller förtydligande av uppdraget.

Nuläge återförsäkringsmarknaden

Styrelsen redogjorde för de hårdnande förutsättningarna för återförsäkringsmarknaden. Göta Lejon har för stadens räkning ett försäkrat värde på 332 mdkr. Detta gör bolaget till en stor aktör i Sverige men en liten aktör globalt. Återförsäkringsmarknaden är global och styrelsen bedömer att marknaden hårdnar. Klimatförändringar har medfört att extrema skador inträffar oftare. Marknadens ställer ökade krav på riskhantering/skadeförebyggande arbete. Ökad osäkerhet på försäkringsmarknaden har också medfört att kapitalmarknaden är mindre benägen att placera pengar i försäkringsmarknaden.

Förändrade marknadsförutsättningar orsakar prisökningar på försäkringar. Vissa risker blir allt svårare att försäkra. Det är väsentligt att staden har ett strukturerat och välfungerande arbete med riskhantering på plats hos alla bolag och förvaltningar. Det är också viktigt att stadens verksamheter har avsatt resurser som kan ta ansvar för

riskhanterings- och försäkringsfrågor i organisationen. Extra viktigt är det att följa upp och åtgärda rekommendationer från riskbesiktningar. Försäkringspremierna kommer sannolikt att höjas rejält framöver i kombination med skärpta villkor.

Med hänsyn till utvecklingen vad gäller förhöjda försäkringspremier och försämrade försäkringsvillkor så avser Stadshuset att ha en löpande dialog med bolaget på tjänstepersonsnivå. Stadshuset förutsätter också att bolaget lämnar löpande information kring framtida utveckling i stadens uppföljningsrapporter.

Skadefrekvensen i stadens bolag och förvaltningar

Styrelsen rapporterar att den totala skadekostnaden har ökat stadigt sedan 2017 och att den uppvisar en oroande trend.

Total skadekostnad i staden var för 2020 358 mnkr varav 190 mnkr som inte täcks av försäkring (under självrisk). Skador under självrisk betalar förvaltningar och bolag själva medan de över självrisk betalas av Göta Lejon, och en viss del av de återförsäkringsbolag som Göta Lejon upphandlar. Styrelsen bedömer att det är många skador under självrisk som inte rapporteras in till Göta Lejon vilket medför att statistiken haltar. Styrelsen betonar vikten av att alla skador rapporteras in för att kunna optimera det skadeförebyggande arbetet. Ett gemensamt incidentrapporteringssystem för staden är på väg att implementeras, vilket kommer att skapa bättre förutsättningar för inrapportering.

Brand- och vattenskadorna står för ca 2/3 av alla skador. Vattenskadorna är den enskilt största skadeorsaken och har näst intill tredubblats sedan 2012. De allmännyttiga bostadsbolagen har högst skadenivå i kommunen avseende vattenskadorna. Majoriteten av vattenskadorna uppstår från inifrån kommande vatten och uppstår delvis på grund av bristande underhållsarbete. Försäkringsvillkoren kan komma att skärpas för denna typ av skador framöver. Antalet bränder i stadens fastigheter var förhållandevis lågt under 2020. Detta har sannolikt med pandemin att göra då skolor och arbetsplatser varit stängda och aktivitet i samhället varit lägre.

Effektivitet och produktivitet

Styrelsen redovisar att de arbetar kontinuerligt med bolagets effektivitet och produktivitet. De följer ett antal indikatorer för att säkerställa att man är kostnadseffektiv. Nöjd kundindex är högt vilket indikerar att kunderna är nöjda med bolagets arbetsinsatser. Bolaget jämför sig också kontinuerligt med andra aktörer och deltar i nätverk med såväl kommuncaptives som industricaptives på den privata marknaden. Bolaget deltar även i internationella nätverk och följer noggrant utvecklingen på den internationella marknaden.

Frågor av principiell beskaffenhet

Bolaget har under innevarande vår hemställt en fråga av principiell karaktär till kommunfullmäktige. Hemställan avser ändring i bolagsordningen i syfte att möjliggöra att bolaget självt kan försäkra barn- och elevolycksfall för stadens barn och elever. Stadshuset tillstyrkte hemställan 2021-08-23 och ärendet hanteras därefter vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Utifrån genomförd ägardialog bedömer Stadshus styrelse att det inte finns utestående frågeställningar som föranleder att bolaget behöver lämna kompletterande information specifikt till Stadshus styrelse.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 7 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av Framtiden-koncernens verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Ägarstyrningen inom Framtiden koncernen
- Styrmodell avseende ansvarsfördelning och gränssnitt mellan moderbolaget och berörda dotterbolag kopplat till nyproduktion
- Inom Framtiden beslutade nyproduktionsstrategiers påverkan avseende fastigheternas kvalitet och avseende förvaltningskostnader ur ett livscykelperspektiv
- Status avseende implementering av strategin för utvecklingsområden
- Redovisning av relevanta jämförelsetal utifrån MSCI-branschindex
- Återrapportering av genomförda ägardialoger med dotterbolagen
- Kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning

Ägarstyrningen inom Framtiden-koncernen sker främst genom:

- Ägardialog med dotterbolagen
- Koncerngemensam affärsplan som utgår ifrån det kommunala ändamålet, ägardirektiv och kommunfullmäktiges budget och däri beslutade uppdrag
- Koncerngemensamma styrande dokument
- Styrelseuppföljning av strategi för utvecklingsområden, investeringsportföljen, modell för ombildning och uthyrningspolicy

Ägarstyrningen utövas på samma sätt i förhållande till dotterbolagen med politiska styrelser och tjänstepersonsstyrelser.

Nyproduktion

Styrmodellen för nyproduktion utgår från bolagens ägardirektiv:

Bolaget ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Byggherrebolag ska finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

Styrelsebeslutade styrande dokument för nyproduktion:

- Strategi för investeringar i nyproduktion
- Strategi för lägre produktionskostnader
- Riktlinjer för projekt och investeringar

Framtidens vd är styrelseordförande i Framtiden Byggtveckling AB. I styrelsen finns även representation från förvaltande dotterbolag samt Egnahemsbolaget. Från 2021 görs en ny uppföljning av investeringsportföljen för att säkerställa en långsiktig följsamhet mot antagna mål och strategier. Styrmodellen omfattar i tillämpliga delar även Egnahemsbolagets nyproduktion.

Styrelsen bedömer att styrmodellen är ändamålsenlig och effektiv och skapar förutsättningar för hög nyproduktionstakt, god nyproduktionskvalitet, sänkta produktionskostnader, rimliga hyresnivåer samt social och ekologisk hållbarhet.

Framtiden har en hög nyproduktionstakt. Nyproduktionstakten de kommande tio åren bedöms vara på en mycket hög nivå. Den nyligen antagna strategin för lägre produktionskostnader har ännu så länge inte fått något genomslag på produktionskostnaderna. Det pågår ett aktivt arbete med att få ner produktionskostnaderna men styrelsen bedömer att det kommer att ta tid innan synliga effekt uppnås. Effekterna av strategierna kommer att möjliggöra en balanserad investeringsportfölj utan nedskrivningsbehov över tid på portföljnivå.

Styrelsens analys av strategiernas sammantagna påverkan avseende förvaltningskostnader ur ett livscykelerspektiv är att strategierna tillgodoser ett finansiellt hållbart livscykelerspektiv genom god produktionskvalitet. Vid implementering av strategierna prioriteras finansiellt hållbara investeringar inom ramen för lagstiftning gällande affärsmässiga principer. Därefter prioriteras produktionsvolym, social och ekologisk hållbarhet samt produktionskostnad och hyresnivå.

Strategi för utvecklingsområden

Arbetet fortskrider i stort sett enligt plan. En första lägesbild är presenterad i juni 2021 vad gäller genomförande av lokala insatser samt kvalitativa bedömningar av respektive områdets förutsättningar för att nå målet.

Styrelsen redovisade utgångsläget genom ett antal indikatorer för de utsatta områdena som jämförs med övriga koncernen och Gårdsten. Styrelsen redovisade status för införande av ”superförvaltning” avseende specifika insatsområden. Arbetet är påbörjat för alla insatsområden förutom genomförandet av trygghetsdialoger. Området Tynnered/Frölunda torg avviker negativt från övriga områden vad gäller start av insatser inom ramen för superförvaltningen.

Styrelsen redogör för förutsättningarna för att nå målet om noll utsatta områden 2025 och bedömer att utgångsläget generellt är svårt för Bergsjön, Hammarkullen och Hjällbo. För Biskopsgården och Tynnered är bedömningen att koncernens organisation utgör det

största hindret för att nå målet. Avseende Lövgärdet bedömer styrelsen att utgångsläget är bättre än för övriga områden.

Styrelsen bedömer att de organisatoriska hindren avseende Biskopsgården och Tynnered har att göra med att flera av koncernens bolag är verksamma i dessa områden vilket försvårar arbetet. Styrelsen redovisar ingen alternativ plan på hur dessa områden ska hanteras i den händelse att kommunfullmäktige avslår koncernens begäran om att starta nya förvaltningsbolag i dessa områden.

Ekonomiska avkastningskrav, branschjämförelse mot branschindexet MSCI

Styrelsen redovisade siffror för Bostadsbolaget avseende direktavkastning och totalavkastning i förhållande till MSCI genomsnitt. Bostadsbolaget redovisar 2,2 procent i direktavkastning och 4,0 procent totalavkastning vilket ska jämföras med branschgenomsnittet på 2,6 procent respektive 7,0 procent. Styrelsen motiverar de negativa avvikelserna med att Bostadsbolaget har lägre hyror per kvadratmeter i förhållande till jämförbara bolag samt att den marknadsvärdering som koncernen genomfört som ligger till grund för totalavkastning är i underkant jämfört med hur branschen i övrigt värderar sina fastigheter.

Styrelsen bedömer att Familjebostäder och Poseidon ligger på samma nivå som Bostadsbolaget avseende direktavkastning. Benchmarkingstudie för dessa bolag kommer att kunna genomföras fullt ut under 2022 efter att bolagen bytt ekonomisystem.

Väsentliga frågor från ägardialogen med dotterbolagen

Styrelsen återrapporterade frågeställningar från ägardialogerna med dotterbolagen inom koncernen enligt nedan.

I dialogen med Egnahemsbolaget framkom att deras kunder köper sin bostad närmare inflyttningsdatum. I dialogerna med Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder diskuterades ombildning till bostadsrätter. Gårdstensbostäder lyfte att områdets största utmaning i nuläget är frånvaron av en fungerande skola i området. Göteborgslokaler lyfte frågor gällande ekonomiska konsekvenser kopplat till minskat antal förvaltningsuppdrag samt eventuella försäljningar. Framtiden Byggutveckling lyfte angelägenheten i att fastslagna startplaner gällande detaljplaner startas upp.

Frågor av principiell beskaffenhet

Styrelsen bedömer att det inte finns frågor av principiell karaktär som behöver lyftas till kommunfullmäktige under kommande år.

Övriga frågor

Styrelsen redovisade pågående arbete avseende nolltolerans mot kriminell verksamhet och insatser som koncernen gör för att motverka tystnadskultur. Styrelserna förde en diskussion i frågan.

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna fördes en diskussion avseende:

- fördjupad diskussion kring förutsättningar för att nå målet om noll särskilt utsatta områden 2025

- styrelsens uppdrag avseende ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Framtiden godkände i maj månad en ombildning till bostadsrätter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered om 58 lägenheter. Under september kommer Poseidon starta igång med hyresgästinformation avseende ombildning i Hjällbo
- hållbarhetsaspekter i nyproduktion (kopplat till den allmänna debatten kring produktion av cement)
- arbetet avseende barn och unga i särskilt utsatta områden som Framtiden inte fått bifall av kommunfullmäktige att driva i stiftelseform

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

För nedanstående frågeställningar ser Stadshus styrelse ett behov av fördjupad information för att nå en ökad förståelse.

Koncernens uppdrag i särskilt utsatta områden

Stadshus ber styrelsen i Framtiden senast i december 2021 återkomma med en skriftlig återrapport med en uppdatering avseende hur bolaget tänker ta sig an utmaningen i särskilt utsatta områden i det fall koncernen inte får bifall av kommunfullmäktige att starta nya dotterbolag.

Fördjupning avseende analys av branschjämförelse

Då Framtidens styrelse redovisade att koncernen inte ligger i paritet med marknaden avseende direktavkastning och totalavkastning får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning med stöd av relevant underlag från MSCI ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) för att fördjupa orsaker till avvikelsen.

Fördjupning avseende analys av koncernens nyproduktionsstrategi

Framtidens styrelse aviserar en hög nyproduktionstakt de kommande 10 åren med en prognos på över 12 000 färdigställda bostäder fram till 2031. Som en viktig del i detta har styrelsen tagit fram en strategi för lägre produktionskostnader som innebär att produktionskostnaderna ska sänkas med 30%. Då styrelsen i Framtiden under ägardialogen redovisade att implementerad nyproduktionsstrategi avseende sänkta produktionskostnader ännu så länge inte fått någon effekt och ingen tidsplan lämnades för i vilken takt produktionskostnaderna förväntas att sänkas får Stadshus i uppdrag att utifrån aktuell frågeställning ha en fortsatt dialog (tjänstepersonsnivå) om hur strategin ska realiseras, vilka effekter den får på dotterbolagens förvaltningsuppdrag och när i tiden som strategin förväntas ge effekt.

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I 2020-års ägardialog fick Framtiden i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Framtiden ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys för Framtiden-koncernen som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023–2025.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Göteborg & Co AB

Genomförd den 7 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Göteborg & Co AB (Göteborg & Co) har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av Turism-, Kultur- och Evenemangsklustrets (TKE-klustrets) verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Ägarstyrning inom TKE-klustret
- Diskussion avseende tolkning av de nya ägardirektiven samt på vilket sätt respektive dotterbolags avkastningskrav/nivå på självfinansieringsgrad har fått genomslag i bolagens verksamheter
- Hur TKE-klustrets bolag kan komma att behöva anpassas för att möta identifierade förändrade framtidsförutsättningar
- Korrigeringar av besöksnäringens programmet som styrelsen identifierat
- Återrapportering av genomförda ägardialoger med dotterbolagen
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning och ägardirektiv

Styrelsen återgav att ägardialogen inom klustret är det främsta instrumentet för ägarstyrning. Dialogen föregås av temamöte med Göteborg & Co:s styrelse rörande respektive dotterbolag. Väsentlig information som framkommit i samband med dotterbolagens ägardialoger redovisas till Stadshus AB i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning. Dotterbolagen uppmanas att inkomma med principiella frågeställningar i samband med ägardialog och klustergemensamma möten.

Klustergemensamma presidiermöten genomförs kring aktuella och gemensamma frågor. I den konsoliderade årsrapporten inom ramen för stadens uppföljningsprocess för TKE-klustret redovisas hur bolagens verksamhet bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det angivna syftet och bolagens ramar i ägardirektiv och bolagsordning. Frågor av principiell beskaffenhet uppmanas lyftas av respektive bolag vid förekommen anledning.

Dotterbolagens ägardirektiv arbetades fram av Göteborg & Co i samråd med bolagsledning och styrelse i respektive dotterbolag.

Stadsteatern uppger att de är nöjda med sitt nuvarande ägardirektiv och även tilläggen rörande Stora Teatern som är under revidering i samband med övertagandet av huvudmannskapet för Stora Teatern.

Got Event uppger att de är nöjda med ägardirektivet och anser att det speglar uppdraget väl. Bolaget ser möjligheter med att få behålla eventuella ekonomiska överskott mellan åren och bygga på eget kapital. Detta förbättrar bolagets förutsättningar då det skapar en utökad möjlighet att öka underhåll och reparationer på arenorna.

Liseberg uppger att implementering av ägardirektivet i verksamheten har fungerat samtidigt som det är för tidigt att dra slutsatser, då det år under vilket ägardirektivet har varit i bruk har varit präglad av pandemin. Liseberg avser att justera sin styrmodell under hösten, så den i högre grad speglar bolagets tolkning av det nya ägardirektivet vilket får genomslag i bolagets budget för 2022 och framöver. Bolaget avser att göra avkall på kommande investeringar och utbud i parken som inte ger rätt avkastning och att detta kommer att skapa en mer kommersiell produkt över tid.

Stadshuset kan konstatera att Liseberg i sitt ägardirektiv har i uppdrag att fastställa lämpliga finansiella nyckeltal för bolagets olika affärsområden. Bolaget ska också enligt ägardirektivet analysera hur förutsättningarna och förhållandena skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna. För att påskynda detta uppdrag så avser Stadshuset därför att i närtid initiera en dialog med Liseberg kring vilka avkastningskrav som bolaget fastslagit och som ligger till grund för bolagets förändrade syn på sitt uppdrag, samt hur avkastningskraven har värderats gentemot övriga delar av bolagets ägardirektiv.

Anpassningsbehov av TKE-klustrets bolag för att möta förändrade framtidsförutsättningar

Omvärldstrender som påverkar besöksnäringen

Miljö & hållbarhet. Ökande förväntningar på att kunna göra hållbara val av transportmedel, boende, mat och upplevelser. Näringen konkurreras ut när konsumenterna allt oftare delar resurser med varandra (delningsekonomi). Ökat intresse för att upptäcka sitt närområde.

Digitalisering. Ökade förväntningar på digital närvaro & digital integration i upplevelser ställer nya krav på näringens aktörer och destinationer.

Trygghet och säkerhet. Ökade och förändrade krav kommer att påverka näringen.

Pandemins förväntade långsiktiga effekter:

- Digitala och hybrida upplevelser tar marknadsandelar
- Minskat affärsresande
- Sämre flygtillgänglighet
- Minskat långväga resande
- Oro för hälsa, säkerhet och trygghet på resa

Konsekvenser för TKE-klustrets bolag

Göteborg & Co är i konstant förändring och anpassas kontinuerligt efter de förändringar som sker som följd av pandemins påverkan på besöksnäringen. Bolaget har jobbat mycket med omställning; inte att ställa in utan att ställa om.

Bolaget arbetar utifrån olika tidshorisonter:

- Långsiktigt fokus – Revidering av program för besöksnäringens utveckling
- Medellångt fokus – Går ifrån treårig affärsplan till ettårig för ökad flexibilitet
- Kort fokus – Aktivt närvarande genom krisen med stöd till näringen

Liseberg har genomfört en stor omorganisation och framöver ser man konsekvenser för sin affärsmodell. Bl.a. kommer bolaget behöva se över prismodell och logistik framöver. Bolaget kommer att accelerera sin produktutveckling och fokusera på nya digitaliseringslösningar. De nöjesparker i Europa med stor andel lokala och regionala gäster som hållit öppet, är tillbaka på 2019 års nivåer. Parker med många internationella gäster har haft större utmaningar. Då de flesta av Lisebergs besökare är svenskar så kommer detta att underlätta återgång till normalläge. En branschorganisation har gjort en prognos vilken visar på en återställning av marknaden runt år 2023.

Got Event ser en stor omställning mot en mer digitaliserad upplevelse. Bolaget prioriterar publikfrämjande investeringar. När det gäller organisation ställer digitaliseringen andra krav på kompetenser för att exempelvis genomföra hybridevenemang. Bolaget ser ett behov av att kompetens förstärka organisationen framöver.

Stadsteatern står inför två strukturella förändringar, organisationsöversyn och frågan om digitalisering. Internt ser bolaget en snabb utveckling som drivs av digitalisering, däremot är teatern som sådan inte lika berörd. Bedömningen är att behovet av att titta på teater digitalt inte kommer bli så mycket större. Därmed står teatern inte inför lika stora förändringar som många andra.

Revidering av besöksnäringens programmet

Ambitionen av att fördubbla antalet gästnätter till 2030 är inte längre möjligt. Styrelsen vill dock hålla kvar vid fördubblingsmålet utan att det i dagsläget är tidsatt. Det behövs nya reseanledningar vid sidan om de befintliga för att på sikt nå målet. Hållbarhet är i fokus. Digitalisering kommer att bli ett viktigt komplement framöver där hybridmöten blir en del av utbudet vid sidan om traditionella fysiska möten. Kompetensfrågan framöver är en av de mest kritiska frågorna då det råder kompetensbrist i branschen. Många har permanent lämnat branschen för andra yrken.

Viktigt med bred förankring av det nya programmet. Tidsplanen är förlängd för att skicka programmet på remiss till GR-kommunerna.

Väsentliga frågor från ägardialoger med dotterbolagen

I dialogen med Stadsteatern fördes diskussion kring möjligheter att tillgängliggöra uppsättningar digitalt samt bolagets strategier för att locka nya målgrupper och en bredare publik till Stadsteaterns olika scener. I dialogen med Liseberg var årets ekonomiska resultat med hänsyn till pågående pandemi en viktig fråga. Diskussion fördes även kring avvägningar och förtydliganden mellan bolagets vinstdrivande uppdrag kontra dess

samhällsnyttiga uppdrag. I dialogen med Got Event diskuterades återstarten av evenemangen ur ett brett perspektiv och hur bolaget påverkas av nuvarande evenemangsstrategi.

Frågor av principiell beskaffenhet

Bolaget presenterade följande frågeställningar som kan behöva kommunfullmäktiges ställningstagande framöver:

- Revidering av Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030
- Avyttring av Lisebergs stug- och campingverksamhet
- Finansiering av Stadsteaterns verksamhet mellan staden och regionen

Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna fördes bl. a. en diskussion avseende:

- Näringens kompetensförsörjningsproblem och på vilket sätt staden kan bidra till att förbättra situationen diskuterades
- Trygghet och säkerhet diskuterades där slutsatsen är att dessa frågor blir allt viktigare framöver

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Uppföljning av kompetensförsörjningsbehov inom besöksnäringen

Med hänsyn till utvecklingen vad gäller kompetensförsörjning inom besöksnäringen så ombedes styrelsen i Göteborg & Co att under kvartal 1 2022 återkomma till Stadshus styrelse med en presentation som ger en aktuell lägesbild i frågan.

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I enlighet med vad som framgår av ägardirektiven för klustrets bolag ska ekonomiska avkastningskrav återkommande värderas och följas. Från och med 2021-års ägardialog ombedes Göteborg & Co likt övriga klustermödrar i Stadshuskoncernen följa den långsiktiga måluppfyllelsen för ekonomi och verksamhet samt redovisa en beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till TKE-klustrets verksamheter. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets förutsättningar för budget 2023–2025. Göteborg & Co ombeds att senast februari 2022 återkomma med en rapport.

Göteborg & Co ombedes att i en skriftlig rapport redogöra för följande:

1. Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter för TKE-klustrets 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 TKE-klustrets verksamheters 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? Avkastningskraven ska sättas i relation till att ökad lönsamhet inte får ske på bekostnad av det samhällsnyttiga uppdrag som respektive bolag har i sitt ägardirektiv.

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?
4. En fördjupad analys och bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemi.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Diarienummer: 0011/21
Handläggare: Mats Boogh

Redovisning av ägardialog med Göteborg Energi AB

Ägardialog genomförd den 14 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardialog mellan Stadshus och Göteborg Energi AB har dialogområden fastställts rörande:

- Information och dialog angående utveckling av samarbeten och partnerskap
- Information och dialog om verksamhetens utmaningar och framtida utveckling som följd av energiomställningen i samhället.
- Bedömning av långsiktig måluppfyllelse för ekonomi och verksamhet samt dialog (uppdrag från föregående års ägardialog)
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning
- Information angående hur ägarstyrningen i Energikoncernen genomförs. Hur genomförs ägarstyrningen i koncernen så att kommunfullmäktige ges möjlighet att värdera dotterbolagens roll och uppdrag samt möjlighet att ta ställning i dotterbolagens eventuella principiella frågeställningar?

Samarbeten och partnerskap

I tidigare ägardialoger har Göteborg Energi AB bedömt att det ur ett tjänsteutvecklingsperspektiv är en utmaning att agera på en så begränsad marknad som Göteborg utgör och samtidigt bidra optimalt till Stadens attraktivitet. Göteborg Energi har tidigare bedömt att det inte kan uteslutas att staden skulle gagnas av att bolaget etablerar någon form av nytt partnerskap och/eller strukturaffär. Inriktning på en sådan samverkan skulle ha tyngdpunkten i utveckling av tjänster baserade på teknik inom digitalisering.

Energibranschen konstateras fortsatt vara i fokus för såväl utvecklingen av ett hållbart samhälle som konkreta omställningar av flera industribranscher och att vikten av samarbeten och partnerskap ytterligare accentuerats. Utveckling går allt fortare.

Vid årets ägardialog redogörs sammanfattat för hur bolaget fortsatt utveckla relationer som syftar till olika samarbeten och partnerskap. Bolaget informerar om fördjupat samarbete inom områden utöver de som tidigare lyfts, bland annat gällande koldioxidinfångst och eleffektsflexibilitet. Bolaget redogör även för samarbete med

Mölndals kommun med fokus på gemensam utbyggnad av produktion i Riskullaverket. Mer information önskas för att ytterligare få förståelse för vilka strategiska alternativ som ägaren kan ställas inför avseende Göteborg Energikoncernen.

Långsiktig måluppfyllelse för ekonomi och verksamhet

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 fick Göteborg Energi AB, efter ägardialogen 2020, i uppdrag att i en skriftlig rapport redogöra för frågeställningar rörande långsiktig måluppfyllelse för ekonomi och verksamhet. Denna rapportering har inte fullföljts av Göteborg Energi AB.

Göteborg Energi AB ger under ägardialogen en översiktlig bild över flera av verksamheterna i energikoncernen avseende förmåga till framtida ekonomisk avkastning. Fjärrvärmens som är den verksamhet som ger störst bidrag beskrivs stå inför olika utmaningar som framåt i tiden bedöms innebära att avkastningen periodvis sjunker. Detta hänger bland annat samman med reinvesteringsbehov samt antagande om ökade kostnader för fossila bränslen.

Göteborg Energi AB lyfter särskilt den risk som följer av att spillvärmeleverantörer kan omstrukturera och omlokalisera verksamhet som idag är belägen i Göteborg. Denna risk bedöms ha ökat som en följd av att alla branscher måste agera i syfte att delta i energiomställningen, i synnerhet energiintensiva verksamheter och branscher.

Bolaget informerar om att den tidigare aviserade återrapporteringen till kommunstyrelsen under kvartal 4 2021 rörande plan för Rosenlundsvärdets avveckling kommer att förskjutas framåt i tiden. Det bedöms dock som sannolikt att Rosenlundsvärdet kan avvecklas betydligt snabbare än vad som tidigare kommunicerats till och beslutats i kommunfullmäktige.

Ändamål, befogenheter och ägardirektiv

Bolaget informerar om sin roll i Klimatkontrakt 2030, Energiplan, Miljö- och klimatprogram 2021 – 2030 etc. som inkluderar såväl elnäts- som gasnätsverksamheterna men även får konsekvenser för fjärrvärmeverksamheten. Bolaget informerar om att beslutade planer och program ofta genererar en mängd detaljerade uppdrag som bolaget uppger kan vara en utmaning att resurssätta och finansiera.

Ett aktivt påverkans- och kommunikationsarbete mot olika målgrupper rörande elnätskapacitet bedrivs. De senaste åren har elnätskapaciteten fokuserats i allt större omfattning då prognoser för elanvändning förändrats i snabb takt. I nuläget bedöms kapacitetsbehovet fördubblas fram till 2035 och prognoserna kan snabbt förändras.

Frågor av principiell beskaffenhet

Frågor som i en framtid kan utvecklas till principiella vägval bedöms utgöras av frågor kopplat till energiomställningen och behovet av nya lösningar och bolagets roll i detta. Andra frågeställningar kan utgöras av förtida investeringar i infrastruktur för att möjliggöra stadens och näringslivets omställning (t.ex. elnät, fjärrvärme/kyla, gas/vätgas, koldioxidinfångning).

Ytterligare områden som informeras om utgörs av frågor i anslutning till bolagets uppdrag att leda energiomställningen inom ramen för exempelvis Klimatkontrakt 2030 och Energiplan.

I samband med olika samarbeten och partnerskap kan principiella frågor kräva kommunfullmäktiges ställningstagande exempelvis i samband med bolagsbildning med externa parter.

Ägarstyrning i Göteborg Energikoncernen

Bolaget informerar sammanfattningsvis om strukturen som används för ägarstyrning i koncernen Göteborg Energi. Moderbolagets styrelse, som utgörs av förtroendevalda politiker, uppges ta ett samlat ansvar för innehåll i ägardialoger mellan moderbolag och dotterbolag i koncernen. Dotterbolagens styrelser består av tjänstemän anställda i Göteborg Energi AB och detta ställer särskilda krav på styrelsen i Göteborg Energi AB vad gäller ägarstyrningen med stöd av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Övriga frågor

-

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

Göteborg Energi AB får i uppdrag att fullfölja rapporteringen rörande långsiktig måluppfyllelse för ekonomi och verksamhet för koncernens samtliga verksamheter. 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. Göteborg Energi AB får i uppdrag att fullfölja rapporteringskrav kopplat till ägardirektivet i enlighet med uppdrag från föregående års ägardialog.

1. Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch/branscher? Vilken omvärldsanalys görs av konkurrerande alternativs lönsamhet och ekonomisk avkastning? Analysen ska utgöra ett underlag för värdering av om beslutade avkastningskrav står i paritet med jämförbara aktörers.
2. Vilken bedömning görs 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 görs 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?

Rapporten utgör ett underlag för ägaren i styrningen bolaget och kommer att användas i det politiska budgetarbetet. Rapporten bör också omfatta den risk som särskilt lyfts på ägardialogen rörande eventuella förändringar i spillvärmeleveranser samt att

Rosenlundswerkets framtid och plan för avveckling också påverkar framtida ekonomisk utveckling.

Styrelsen i Göteborg Energi AB ska ha överlämnat skriftlig rapport till Stadshus senast februari 2022. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans "Förutsättningar för budget 2023-2025".

Uppföljning partnerskap och samarbeten

Styrelsen i Göteborg Energi AB kommer att bjudas in till Stadshus för att bolaget ska ge ytterligare information om tänkbara samarbeten och partnerskap och drivkrafterna bakom dessa. Mötet planeras genomföras under vinter/vår 2021/2022 och ska förberedas i dialog mellan tjänstemän i Göteborg Energi AB och Stadshus. Den kommande informationen bör utveckla såväl verksamhetens behov som konsekvenser för ägaren av olika utvecklingsvägar. Information bör fokusera strategiska vägval som bedöms ligga utanför bolagets ägardirektiv.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21
Handläggare: Anders Söderberg

Redovisning av ägardialog med Göteborgs Hamn AB

Genomförd den 20 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardialog mellan Stadshus och Göteborgs Hamn AB (GHAB) har dialogområden fastställts rörande:

- GHAB:s redovisning av verksamhetens framtida utveckling och bolagets möjlighet att uppfylla sitt kommunala ändamål och ägardirektiv samt utveckling med avseende på de kommunala befogenheter utifrån perspektiven Energiomställning, Konkurrensposition, Trender och Digitalisering
- Ekonomiska avkastningskrav och branschjämförelse
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

Redovisning verksamhetens utveckling

Energiomställning

GHAB beskriver att man i samverkan med industriaktörer och akademien påbörjat ett arbete i syfte att tydliggöra samhällets och industrins framtida energibehov i syfte att skapa vägledning för hamnen och GHAB:s utveckling. Bolaget ser framför sig att olika näringslivsgrenar som hamnen betjänar eller är beroende av relaterar till olika energislag som kräver olika infrastruktur som kommer kräva olika affärsmodeller och innebära fler aktörer i Göteborgs Hamn. Raffinaderierna har påbörjat sin omställning till produktion av förnybara produkter. GHAB ser framför sig att det även fortsatt kommer finnas ett behov av flytande energiprodukter där existerande infrastruktur kan användas.

GHAB betraktar sig som en viktig aktör i energiomställningen och gör bedömningen att ägardirektivet möjliggör för hamnen att stöda industrins och raffinaderiernas omställning.

Konkurrensposition

Göteborgs Hamn har en ledande marknadsposition i Sverige med 48% av containermarknaden 2020 samtidigt som hamnen är mycket liten i förhållande till de stora containerhamnarna i norra Europa med en marknadsandel på 2 %

Trender

Bolaget redogör för fyra trender som påverkar bolaget och GHAB:s verksamhet

- **Konsolidering i två perspektiv** – större aktörer som också erbjuder en bredare logistikverksamhet vilket innebär ökad konkurrens.
- **Flytt av produktion till eller närmare EU** vilket kan innebära ökade kortsjö- och översjö-volymer.
- **Ökat lagerbehov** på grund av ökad E-handel, flytt av produktion och ökad global oro/störningar vilket leder till ökat behov av byggbar mark för logistiketableringar.
- **Nya energislag och klimatomställning** vilket både ställer krav på GHAB:s och Göteborgs Hamns omställning till fossilfrihet och att fortsatt erbjuda ett relevant utbud av energislag till angörande fartyg samt attrahera nya energiprodukter och producenter till Göteborgs Hamn.

Bolaget gör bedömningen att vissa redovisade utmaningar kan hanteras inom nuvarande ägardirektiv medan andra kan innebära att bolaget återkommer med hemställan om ett förändrat ägardirektiv. Inför en eventuell hemställan till kommunfullmäktige behöver GHAB nogha ha undersökt de kompetensenliga förutsättningarna för ett förändrat uppdrag.

Digitalisering

Bolaget redogör för sitt arbete med att utveckla ett digitalt tjänsteutbud som skapar värde för godsnavets aktörer. Digitaliseringen syftar bland annat till att optimera godsflöden, optimera anlop och bidra till en sammanställd dataanalys.

Ekonomiska avkastningskrav och branschjämförelse

Bolaget gör bedömningen att nuvarande avkastningskrav i ägardirektivet står i paritet med jämförbara aktörer. Bolaget redovisar lönsamhetsrisker bland annat föranledda av risk för förseningar i investeringsprojekt, lågkonjunktur och förändrade förutsättningar för energihamnen.

GHAB gör bedömningen att man klarar nuvarande koncernbidragskrav men att man inte klarar högre krav samtidigt som man ska svara upp mot utvecklingen av godsnavet samt pågående och kommande investeringbehov.

Frågor av principiell beskaffenhet

Utöver eventuella kommande förändringar i GHAB:s ägardirektiv aviserar bolaget att frågan om framtida färjelokalisering som en kommande principiell fråga. Vidare påminner bolaget om den kommande återrapporten på kommunfullmäktiges budgetuppdrag rörande stadens kajer.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I 2020-års ägardialog fick GHAB i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksameters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.

GHAB ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys och särskilt göra en fördjupad bedömning av sin långsiktiga finansiella risknivå och lämplig soliditet givet sitt uppdrag och sin ägarsituation.

Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023-2025.

Framtidens Energihamn

Utvecklingen av Energihamnen och möjligheten att bidra till omställning av energisystemet är strategiskt viktig både ur ett affärsmässigt perspektiv för bolaget och i stadens arbete med att bidra till klimatomställningen. GHAB redovisade under ägardialogen att man i samverkan med industriaktörer och akademien påbörjat ett arbete i syfte att tydliggöra samhällets och industrins framtida energibehov i syfte att skapa vägledning för hamnen och GHAB:s utveckling. GHAB ombeds att senast under kvartal 2 2022 återkomma med en skriftlig redogörelse av detta arbete som beskriver scenarier för tänkbar utveckling, kommersiella utveckling, investeringsbehov med mera samt eventuell påverkan på bolagets uppdrag.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21
Handläggare: Mats Boogh

Redovisning från ägardialog med Göteborg Stads Kollektivtrafik AB

Ägardialog genomförd den 14 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardialog mellan Stadshus och Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB har dialogområden fastställts rörande:

- Information och dialog om det pågående arbetet med kommunfullmäktiges uppdrag att avyttra/avveckla verksamheterna i dotterbolagen GS Buss AB och GS Trafikantservice AB
- Information och dialog om hur samarbetet med Västtrafik AB kring ägandet av Göteborgs Spårvägar AB har utvecklats.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Avyttring/avveckling GS Buss AB

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB informerar om det pågående avvecklingsarbetet av GS Buss AB. Det befintliga trafikområdet Centrum upphör i juni 2022 efter att Västtrafik efter genomförd upphandling beslutat att tilldela avtalet till en ny operatör. Ingen intressent har uttryckt intresse för att ta över den sista löptiden på det befintliga avtalet. Efter juni 2022 har bolaget inte kvar något trafikavtal/trafikområde. Bolaget informerar om att ett delprojekt startats angående organisering av verksamheten på Depå Kville efter att Trafikområde Centrum avvecklats i juni 2022. Depån kan komma att kräva fortsatt drift ytterligare en tid efter att Trafikområde Centrum avvecklats.

Dialog förs angående kostnader som är förknippade med att verksamheten avvecklas. Önskemål framförs från styrelsen i Göteborgs Stadshus AB angående att bolaget bör beräkna kostnaderna förknippat med att avveckla verksamheten. Göteborgs Stads Kollektivtrafik ombeds att genomföra en kostnadsuppskattning av avvecklingen och återkomma till Göteborgs Stadshus AB. Se nedan under Uppföljning av ägardialog och ägardirektiv.

Avyttring/avveckling GS Trafikantservice AB

För GS Trafikantservice AB så lämnas information att det sedan en tid pågår förhandlingar med en intressent vilken visat intresse för att förvärva aktierna i bolaget och driva verksamheten vidare. Ett bud har lämnats vilket Göteborgs Stads Kollektivtrafik har att ta ställning till. Enligt uppgift på dialogen kommer styrelsen att på nytt ta ställning till budet på kommande styrelsemöte.

GS Trafikantservice kommer att delta i upphandlingar från Västtrafik AB/Västfastigheter då vissa avtal kommer att upphandlas på nytt inom kort. De upphandlingar vars avtal går ut under 2022 berör ca 25 – 30 % av bolagets intäkter.

Bolaget lyfter frågeställningar angående tidsperspektiv på genomförande av avyttringen. Styrelsen i Stadshus pekar på risker med att förlora befintliga avtal i kommande upphandlingar och därmed försvåra avyttring av verksamheten.

Information om samarbetet med Västtrafik AB kring ägandet av Göteborgs Spårvägar AB

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB informerar om samarbetet med Västtrafik AB avseende Göteborgs Spårvägar AB. Ett ägarråd har etablerats i enlighet med vad som framgår av samarbetsavtalen. Områden där ägarrådet genomfört samråd utgörs bland annat av frågeställningar kring koncernbildningen, effektiviseringar i Göteborgs Spårvägar AB samt fullföljandet av separering av IT i enlighet med samarbetsavtalen.

Frågor av principiell beskaffenhet

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB efterfrågar en dialog angående bolagets roll i en situation där endast Göteborgs Spårvägar AB finns kvar i koncernen och där GS Buss AB och GS Trafikantservice AB är avvecklade/avyttrade. Bolaget pekar på olika vägval som utgör alternativ och som behöver belysas. Av dialogen framgår att denna dialog behöver påbörjas under 2022.

Övriga frågor

-

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Uppskattning av kostnad för avveckling av GS Buss AB

Styrelsen i Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB ombeds att uppskatta vilka kostnader som följer av att avveckla GS Buss AB. Bolaget ombeds att ta fram en skriftlig rapport i ärendet och översända rapporten till Stadshus senast 2022-01-31.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0011/21

Handläggare: Patrik von Corswant

Redovisning av ägardialog med Göteborgs Stads Leasing AB

Genomförd den 28 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Göteborgs Stads Leasing AB har dialogområden fastställts rörande:

- Framtida utveckling av Göteborgs Stads Leasing AB:s verksamhet med beaktande av nuvarande uppdrag, kommunalt ändamål och kommunala befogenheter
- Avrapportering status avseende omställning till fossilfri fordonsflotta
- Redogörelse för bolagets samordningsansvar för cirkulär ekonomi inom ramen för stadens miljö- och klimatprogram
- Redogörelse för hur bolaget säkerställer verksamhetens effektivitet och produktivitet
- Kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i bolaget där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Ägarstyrning och ägardirektiv

Styrelsen bedömer att bolaget har förutsättning att utföra de uppdrag man har utifrån bolagsordning och ägardirektiv. Styrelsen rapporterade att man genomför en översyn och anpassning av nuvarande affärsmodeller i syfte att identifiera hur inköpssamarbetet med bolagen kan utvecklas för att långsiktigt säkerställa följsamhet mot LOU.

Status avseende omställning till fossilfri fordonsflotta

Målsättningen som kommunfullmäktige satt är en 100 procent fossilfri fordonsflotta i slutet av 2023. Därtill finns en målsättning om 800 elfordon som fastställts i kategoriplan Lätta Fordon. Styrelsen rapporterar att status per september 2021 är att 61 procent av fordonsflottan är fossilfri och av dessa är 350 elbilar. Av de ca 850 fordon som måste bytas ut för att nå kommunfullmäktiges mål finns knappt 400 av dem hos ÄVO. Styrelsen bedömer att fullmäktiges mål inte kommer att uppnås och lämnar en prognos på att 80 procent av fordonsflottan förväntas vara fossilfri 2023 och att staden då har 700 elfordon.

Prognosen förutsätter att verksamheterna är aktiva och byter ut sina nuvarande fordon när avtal löper. Målet avseende 100 procent fossilfri fordonsflotta förväntas uppnås 2024.

Orsaken till att målet inte nås bedöms främst hänga ihop med:

- Stadsdelsnämndsreformen har skapat osäkerhet om vem som ska ha ansvar för fordonen framöver vilket medfört att man har valt att förlänga befintliga kontrakt istället för att byta ut sina fordon
- Pandemin har orsakat förseningar
- Halvledarbrist inom fordonsindustrin ger längre leveranstider på nya fordon.

Styrelsen bedömer att långa avtal i stadens upphandlingar inte försenar måluppfyllelse då upphandlade leverantörer byter ut sina bilmodeller och introducerar nya tekniklösningar varje år inom ramen för befintligt ramavtal som löper till 2024.

Bolagets samordningsansvar för cirkulär ekonomi

Bolaget har inom ramen för Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram fått ett samordningsansvar för cirkulär ekonomi. Styrelsen redogjorde för genomförda insatser och utmaningar med uppdraget. Bolaget arbetar vidare med det som Cirkulära Göteborg åstadkommit. Bolaget har kompetensförstärkt sin organisation och skapat ett nätverk med stadens viktigaste aktörer inom området. Styrelsen bedömer att det behövs skapas större tydlighet i miljöplanens mål och att dessa bryts ner i tydliga och väl definierade aktiviteter. Detta arbete pågår.

Effektivitet och produktivitet

Styrelsen följer årsvis bolagets produktivitet genom mätning som redovisas i årsrapporten genom ett antal mått/nyckeltal. Benchmarking mot marknaden genomförs regelbundet. Bolag har under året genomfört en extern konsultutredning för att jämföra kostnadsnivån för sina verkstadstjänster med kostnadsnivån för motsvarande tjänster i privat regi.

Frågor av principiell beskaffenhet

Styrelsen bedömer att det inte finns frågor av principiell karaktär som behöver lyftas till kommunfullmäktige under kommande år.

Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna fördes en diskussion avseende följande frågor:

Bolaget lyfte själva att de har organisation och kompetens som kan härbärgera fler uppdrag inom de områden bolaget verkar under förutsättningar att det går att hitta en finansieringsmodell för nya utökade uppdrag.

En diskussion fördes kring bolagets arbete med övertagande av återbruksverksamheten TAGE. Ett fysiskt lager kommer att etableras under hösten dit överblivna möbler fraktas med bolaget egna bilar. Staden har avtal för renovering av möbler. Nytt systemstöd utreds. Samtal kring samarbete med VGR pågår.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Utifrån genomförd ägardialog bedömer Stadshus styrelse att det inte finns utestående frågeställningar som föranleder att bolaget behöver lämna kompletterande information.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Diarienummer: 0011/21
Handläggare: Tommy Eliasson

Redovisning av ägardialog med Higab AB

Genomförd den 28 september 2021

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument redovisas de generella frågeställningar som varit föremål för diskussion under årets ägardialoger, väsentliga frågeställningar som lyfts under dialogen och i förekommande fall kompletteras redovisningen med vad som kommer följas upp efter dialogen.

Dialogområden

Inför årets ägardirektiv mellan Stadshus och Higab AB (Higab) har dialogområden fastställts rörande:

- Omvärldstrender kopplat till större omvärldsförändringar och eventuella strukturella förändringar i branschen
- Åtterrapporering av Higab:s strategi för hållbarhet 2021–2023
- Energiomställning kopplat till vilka konsekvenser som kan förutses i samhället för Higab:s och dotterbolagens framtida utveckling
- Ekonomiska avkastningskrav och branschjämförelse
- Återrapportering av genomförda dialoger med dotterbolagen
- Kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Omvärldstrender

Styrelsen redovisade en analys av tre relevanta omvärldstrender med bäring på koncernens verksamhet.

Kontor – styrelsen lyfter fram att vakansgraden i Göteborg ökar och att hyresutvecklingen har avstannat. Det finns ett fortsatt intresse för mindre lokaler och ett tydligt intresse från verksamheter med tydlig hållbarhetsprofil. Vidare lyfts att restaurangnäringen upplever personalbrist samt trenden med lokaldelning som tjänst.

Parkering – styrelsen pekar på att elektrifiering av fordonsflottan accelererar samt behovet av laddinfrastruktur. Utmaningen om i att möta kundkrav om digitalisering och förändrad mobilitet lyfts också fram.

Bygg – styrelsen ser en trend med ökade materialkostnader, befarad cementbrist samt transportbrist för leveranser.

Hållbarhet

Styrelsen redovisade Higab:s strategi för hållbarhet 2021–2023 vilken innehåller tio olika fokusområden. Nyckelaktiviteter för 2021 är utbildning, förbättrad energianvändning och arbetssätt för innovativa projekt.

Diskussion fördes kring innehållet i strategin och bland annat ställdes frågor kring bolagets planerade utbildningsinsatser.

Energiomställning

Styrelsen redovisade koncernens arbete med energiomställning per bolag.

Higab – bolaget arbetar med strukturerad driftoptimering av byggnaderna och utvecklar sitt arbete med strategisk driftdatainsamling. En stor utmaning är att möta energiomställningen i de kulturhistoriskt viktiga fastigheterna.

P-bolaget – bolaget lyfter fram arbetet med att tillhandahålla el-laddning som möter kundernas behov.

Älvstranden – bolaget lyfter fram arbetet med att säkerställa att det finns elkapacitet i utbyggnadsområdena, ett hållbart energisystem. Vidare lyfts arbetet med driftoptimering av fastigheter.

Diskussion fördes gällande strategin för utbyggnad av antalet laddplatser kopplat till att antalet el-fordon i samhället förväntas öka. Higab ombeds återkomma med en aktuell lägesbild till Stadshuset. Se nedan under uppföljning av ägardialog och ägardirektiv.

Ekonomiska avkastningskrav och branschjämförelse

Styrelsen redovisade avkastningskrav och branschjämförelse per bolag samt ett särskilt fokusområde kopplat till effekter av pågående pandemi.

Higab – fastigheternas direktavkastning bedöms vara stabil över tid och ligga strax under 4 procent vilket ska jämföras med branschen som ligger på mellan 4 och 6 procent och målbilden i ägardirektivet på lika med eller överstigande 3,5 procent. Styrelsen bedömer att skillnaden mot branschen dels beror på bolagets uppdrag med att tillhandahålla lokaler till föreningslivet och kulturverksamhet dels som en följd av att de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna är kostsamma både i drift och underhåll. Soliditeten bedöms sjunka på grund av kommande investeringar men kommer fortsatt att möta kraven enligt ägardirektivet.

P-bolaget – pandemin har påverkat bolagets intäkter men utfallet är bättre än förväntat och en försiktig prognos visar att bolaget kommer nå målet med en rörelsemarginal överstigande 20 procent. Soliditeten bedöms fortsatt vara god men sjunkande på grund av kommande investeringar men fortsatt kunna möta målbilden i ägardirektivet. I jämförelse med andra aktörer på marknaden bedöms bolaget stå sig väl i jämförelse sett till soliditet och rörelsemarginal.

Älvstranden – det finns inga indikationer på att bolagets långsiktiga finansiella mål i enlighet med ägardirektivet inte kommer att kunna nås. Den genomsnittliga soliditeten i perioden 2017 – 2021 bedöms uppgå till cirka 20 procent vilket är i paritet med målbilden i ägardirektivet. Det som bedöms ge störst inverkan på bolagets avkastning är försenade och pausade tidsplaner.

Pandemieffekt – stödåtgärder gentemot hyresgäster har exempelvis genomförts i form av anstånd med hyror, hyresrabatter (enligt regeringens stödpaket), ärenden till inkasso har stoppats, ändring av kvartalshyror till månadshyror har genomförts och debitering av dröjsmålsränta har inte gjorts.

Diskussion fördes kring utmaningen att det inom staden finns olika bilder av exploateringsekonomin inom Älvstaden.

Väsentliga frågor från ägardialogen med dotterbolagen

Styrelsen åiterrapporterade frågeställningarna från ägardialogerna med dotterbolagen inom koncernen enligt nedan.

I dialogen med Älvstranden framkom att det finns en oro kopplat till att utredningen om bolaget fortsätter inom ramen för utredningen om en ny organisation för stadsutveckling. Styrelsen för Älvstranden lyfte också kajskyddet inom älvpromenaden där bolaget genomför åtgärder i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag från 2010-09-09 och att det är viktigt att genomförande sker enligt med de ursprungliga förutsättningarna. I dialogen med P-bolaget diskuterades pandemieffekterna på bolagets lönsamhet.

Diskussion fördes gällande kajskydd på Älvpromenaden, Älvstrandens exploateringsprocess samt konsekvenser av att utredningen av Älvstranden fortsätter inom ramen för utredningen om en ny organisation för stadsutveckling.

Frågor av principiell beskaffenhet

Higabs styrelse bedömer att det inte finns frågor av principiell karaktär som behöver lyftas till kommunfullmäktige under kommande år.

Övriga frågor

Diskussion fördes kring hur Higab fortsätter arbetet med förbättrad kundnöjdhet och dialog med hyresgästerna. Diskussion fördes också kring några av Higabs pågående projekt bland annat Feskekörkan.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Utbyggnad av laddplatser

Higab ombeds att under kvartal 1 2022 presentera en uppdaterad lägesbild gällande Parkeringsbolagets planerade utbyggnad av antalet laddplatser. Presentationen bör också inkludera information om och hur bolaget samarbetar med andra parter i staden i frågan samt vilka övergripande antaganden och förutsättningar som ligger till grund för uppskattat behov.

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I 2020-års ägardialog fick Higab i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Higab ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys för Lokalkoncernen som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023–2025.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB