



## Beslutsunderlag

Styrelsen 2023-10-18  
Diarienummer 0033/23

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd  
Telefon: 031-368 54 64  
E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

# Redovisning av genomförda ägardialoger juni 2023

## Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 1 och förklarar 2023 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 2 och förklarar 2023 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 3 och förklarar 2023 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2023 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

## Sammanfattning

I ägardirektivet för Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) som kommunfullmäktige antog 2023-02-23, § 23, är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 2 §10:

*Stadshus AB planerar och genomför kontinuerligt ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska ske med utgångspunkt från 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.*

För de ägardialoger som genomförts under våren 2023 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-3. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

## Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

## Bilagor

1. Redovisning av ägardialog 2023 för Göteborg Energi AB
2. Redovisning av ägardialog 2023 för Göteborgs Hamn AB
3. Redovisning av ägardialog 2023 för Förvaltnings AB Framtiden

## Ärendet

I ärendet sker redovisning av de ägardialoger som genomförts under våren 2023 mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och respektive styrelse för Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB och Förvaltnings AB Framtiden. Redovisningen ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och Stadshus ägardirektiv ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

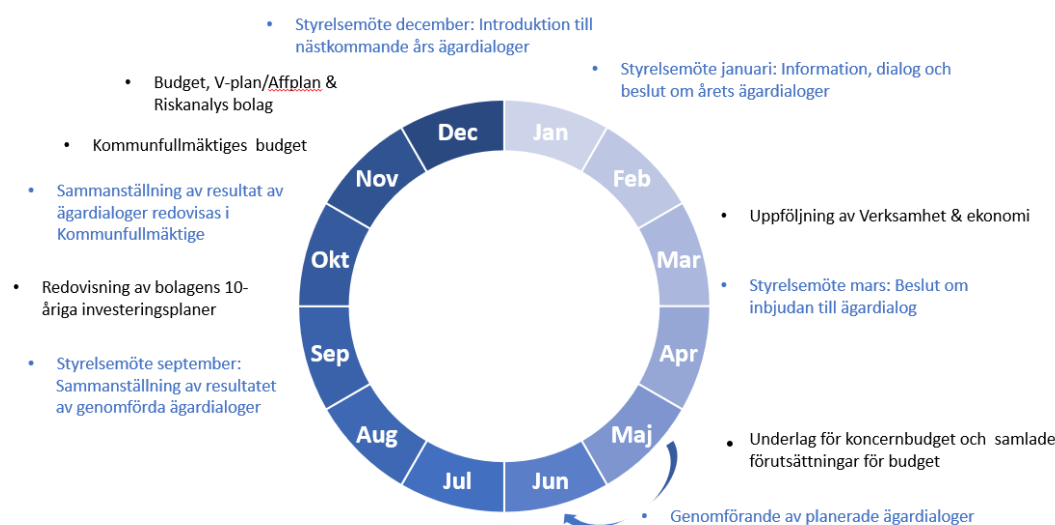
## Beskrivning av ärendet

Ägardialogerna är ett av verktygen för ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan koncernmoder, moderbolag i underkoncern och respektive dotterbolag. Ägardialogen är central för ägarstyrningsprocessen där styrelse möter styrelse i ett kontinuerligt och relationsskapande samtal. Dialogerna 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.

## Ägardialogsprocessen

Under 2023 har Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning omformulerats så till vida att ägardialoger ska genomföras kontinuerligt i stället för årligen, som var den tidigare formuleringen. Bakgrunden till ändringen är ett konstaterande att stadens bolag bedriver verksamhet av varierande art, såväl till omfattning som inriktning. Bolagens riskbild har olika karaktär och varierar över tid. Detta innebär att behovet av ägardialog mellan Stadshus styrelse och de direktunderställda bolagens styrelser kan variera från bolag till bolag och över tid. Stadshus har även anpassat processen så dialogerna genomförs på våren i stället för som tidigare, på hösten. Då anpassning inte kunnat ske fullt ut för 2023 kommer förutom de tre dialoger som genomförts under juni och redovisas i föreliggande ärende, ytterligare två ägardialoger att genomföras under december.

Under 2024 kommer de ägardialoger som genomförs vara förlagda till maj/juni enligt årshjulet för den reviderade ägardialogsprocessen, vilken även samverkar bättre med stadens budgetprocess, se bild nedan:



## **Strategisk planering med ägardialog**

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. I Stadshus ägardirektiv<sup>1</sup> är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 2 § 10:

*Stadshus AB planerar och genomför kontinuerligt ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska ske med utgångspunkt från 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*

För de ägardialoger som genomförts under våren 2023 lämnas den skriftliga redovisningen i en samlad form genom detta ärende. I förekommande fall är redovisningen kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen. Stadshus 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 Stadshus har att lämna skriftlig redovisning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter genomförda ägardialoger ska berörda moderbolag enligt riktlinjerna för ägarstyrning redovisa sina ägardialoger till Stadshus. Den redovisningen och kunskapsinhämtningen ingår vid planering och förberedelse inför Stadshus ägardialoger.

## **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. Av bilaga 1-3 framgår redovisning från de ägardialoger som genomförts med Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB och Förvaltnings AB Framtiden under våren 2023 och med de frågor som tagits upp vid dialogen. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

### *Uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv*

Delar av uppföljningen från ägardialogerna kan återrapporteras i samband med och inom ramen för ordinarie uppföljning. Återrapportering till styrelsen kan även ske genom enskilda ärenden, genom redovisningen av verksamhet och ekonomi enligt av Stadshus anvisad process eller genom att frågan tas upp i fortsatt dialog beroende på dess karaktär.

Den uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv som föreslås för Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB och Förvaltnings AB Framtiden efter 2023 års ägardialoger, framgår i redovisningen för respektive bolag (bilaga 1-3). Nedan ges en samlad bild över vad som bedöms vara aktuellt att följa upp för dessa bolag.

### Göteborg Energi AB

- Fördjupad information om vilken plan bolaget har i syfte att återställa resultat och lönsamhet i fjärrvärmeverksamheten

---

<sup>1</sup> Beslutat av kommunfullmäktige 2023-02-23, § 23

Göteborgs Hamn AB

- Fördjupad beskrivning avseende affärsområden/segmentens utveckling
- Fördjupad beskrivning avseende Energihamnens utveckling

Förvaltnings AB Framtiden

- Utvecklingen av koncernens lönsamhet och finansiella ställning samt behov av prioriteringar

### **Sammanfattande bedömning**

Redovisningen jämt det som kommer att följas upp efter dialogen behandlar strategiskt viktiga frågor för bolagens utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag. Styrelsen föreslås fastställa redovisningen och den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv som ska ske i enlighet med de bilagor som hör till ärendet samt förklara dessa ägardialoger för avslutade.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0033/23  
Handläggare: Mats Boogh

## Redovisning av ägardialog med Göteborg Energi AB

### Ägardialog genomförd 7 juni 2023

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument sammanfattas områden som varit föremål för information och dialog mellan styrelserna i Stadshus och Göteborg Energi AB. I förekommande fall framgår av redovisningen om det finns områden där mer information efterfrågas alternativt om det finns väsentlig styrinformation som Stadshus vill uppmärksamma kommunstyrelsen och kommunfullmäktige på.

### Dialogområden

Inför ägardialogen mellan Stadshus och Göteborg Energi AB hade dialogområden fastställts enligt följande:

- Vilken bedömning gör styrelsen av prioriteringar och vägval för energisystemet som kan komma att bli viktiga för energikoncernen?
- Vad blir viktigt med avseende på (den strategiska) kompetensförsörjning i de utmaningar som energikoncernen står inför?
- Vilka beröringspunkter finns med andra nämnder och styrelser vad gäller energisystemet och klimatomställningen, vilka prioriteringar och vägval för energisystemet som helhet, bedömer styrelsen kan komma att bli viktiga ur hela stadens perspektiv?
- Vilken analys gör styrelsen i Göteborg Energi AB utifrån stadsrevisionens kritik till styrelserna i Göteborg Energi AB och Göteborg Energi Din El AB samt vilka åtgärder planeras att vidtas?
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning

### Prioriteringar och vägval för energisystemet

Styrelsen informerar om att Göteborgs mål om ett klimatneutralt Göteborg 2030 innebär att stora investeringar planeras i ny produktion för fjärrvärmen baserat på 100% förnybart bränsle. Kommunfullmäktige har nyligen, 2023-05-25, tagit ställning vad gäller att investera i ett biobränsleeldat kraftvärmeverk på Ryaområdet. Under hösten kommer kommunfullmäktige också att ges möjlighet att ta ställning till ett inriktningsbeslut angående att investera på Riskullaområdet i Mölndals kommun. Parallellt pågår planering för åtgärder i Sävenäs samt för att investera i värmepumpar, distributionskapacitet etcetera. Fjärrvärmen, som i nuläget beskrivs som eftersatt investeringsmässigt, står inför en investeringspuckel och stora belopp planeras att investeras i den befintliga verksamheten.

Investeringarna sker i en tid då fjärrvärmeverksamhetens och energikoncernens resultat är lågt och lönsamheten är pressad. För att åter skapa resultat och lönsamhet i fjärrvärmeverksamheten krävs enligt bolaget effektiviseringar, prishöjningar och investeringar för möjliggörande av förnybara bränslen. Bolaget lämnar information om de närmast förestående investeringsprojekten. Det framgår inte under dialogen vilka prisjusteringar som krävs eller vilka effektiviseringar som planeras i syfte att återställa resultat och lönsamhet. Se nedan angående fördjupad information för fortsatt dialog.

Styrelsen i Göteborg Energi AB konstaterar vidare att Göteborg står inför vägval angående koldioxidinfångning för att nå nettoutsläpp motsvarande noll och att detta aktualiserar behov av satsningar på infångning, transport och lagring av koldioxid.

Bolaget informerar dessutom om vägval kopplat till kraftigt ökat elbehov i Göteborg. Inom detta område lämnas information om status avseende tilldelningsbeslut rörande elnätkapacitet, ny intäktsreglering vilken skulle påverka förutsättningarna negativt för Göteborg Energi Elnät AB:s investeringar i förstärkning av elnätet samt att styrelsen väcker frågeställningar om att lokalt investera i ökad elproduktion. I dagsläget produceras cirka 10 procent av den el som konsumeras inom kommunen lokalt. I dialogen väcker bolaget frågor om att ta ökat ansvar elproduktion lokalt. Styrelsen redogör ånyo för prognoser som visar på betydande ökning i elbehov såväl lokalt, regionalt som nationellt. Bolagets analys innebär bland annat att lokal produktion kan komma att bli allt viktigare då etableringar i norra Sverige i allt högre grad gör anspråk på el som produceras i norra Sverige. Information lämnas angående att Svenska Kraftnät och Vattenfall bedriver utbyggnadsprojekt för att öka kapaciteten. Från dagens effektkapacitet på drygt 800 MW har ytterligare ca 250 MW från överliggande nät tilldelats. En ansökan om utökat effektuttag från överliggande nät på ytterligare 350 MW från cirka 2026 och framåt har gjorts sedan tidigare och information lämnas om att dialog pågår mellan samverkande parter för att säkerställa kapacitetstillgång och elnätsutbyggnad.

### **Väsentlig styrinformation**

Från Stadshus styrelse konstateras under dialogen att det är viktigt att energikoncernens resultat och lönsamhet återställs till vad som över tid är rimligt för branschen. Energikoncernens ekonomiska och finansiella situation är central för den egna omställningen men också för Stadshuskoncernens möjlighet att finansiera annan verksamhet i Stadshuskoncernen samt för att kunna lämna utdelning till Göteborgs kommun i rimlig omfattning utan att nya lån behöver tas upp.

I anslutning till information och dialog om vägval och prioriteringar framförs från Stadshus styrelse vikten av att värdera och prioritera enskilda alternativ ur ett helhetsperspektiv där det också bör värderas vad som kan göras av externa parter. Stadshus styrelse uttrycker under dialogen behov av att tydliggöra vilka prioriteringar som är möjliga. Vilka investeringar/satsningar skulle kunna bli lägre utgiftsmässigt, utföras av externa parter, skjutas på framtiden etcetera. Det konstateras att Göteborgs Stad som helhet, kommunkoncernen, står inför ekonomiska utmaningar där också bolagen har att göra prioriteringar i ekonomiskt hänseende.

### **Strategisk kompetensförsörjning**

Energibranschen beskrivs av bolaget som en bransch som växer kraftigt och som det är attraktivt att arbeta inom. Många företag inom branschen växer och expanderar. Inom energikoncernen kommer flera stora projekt att bedrivas parallellt de närmaste åren. Det

råder en stor konkurrens om arbetskraft och bland annat nämns att tekniska projektledare är eftertraktade. Såväl branschen som koncernen Göteborg Energi uppges arbeta proaktivt med kompetensförsörjning.

## **Samverkan med övriga nämnder och styrelser, vägval och prioriteringar för staden**

Utöver kontakter med planerande nämnder och nämnder med myndighetsuppdrag lyfts tre områden där samverkan mellan verksamheter inom Stadshuskoncernen är betydelsefull ur stadens perspektiv.

- Fokus på energi- och effekteffektivisering i ett energisystem som inkluderar energikonsumtionen och beteenden i användarledet. Effektiviseringar i exempelvis Framtidenkoncernen och Higab innebär att investeringar i produktionskapacitet kan undvikas eller skjutas framåt i tiden.
- Samverkan mellan Göteborg Energi och Renova och Gryaab i syfte att förvalta och utveckla samarbeten avseende energiutvinning.
- En utveckling med investeringar för koldioxidavskiljning har beröringspunkter mellan Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB och Renovabolagen.

### **Väsentlig styrinformation**

Det pågår på flera håll i koncernen aktiviteter som syftar till att utveckla infrastruktur och teknik för koldioxidavskiljning. Aktiviteter bedrivs i nuläget utan att kommunfullmäktige givits möjlighet att ta ställning till inriktningen och vilken roll de egna verksamheterna ska ta i olika avseenden när det gäller koldioxidavskiljning, transport och lagring.

## **Angående Stadsrevisionens kritik och kommande principiella beslut**

Göteborg Energi AB informerar om huvuddelarna i stadsrevisionens kritik.

Stadsrevisionens granskning av verksamhetsåret 2022 innebar att flera områden identifieras vilka enligt stadsrevisionen borde varit föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande.

Information lämnas om att flera ärenden är under beredning för att ge kommunfullmäktige möjlighet till att ta principiellt ta ställning. För Göteborg Energis del så kan det bli aktuellt att lyfta, utöver enskilda större investeringsprojekt i fjärrvärmeverksamheten (biokraftvärmeverk i Rya och produktionsanläggning på Riskullaområdet i Mölndal), satsningar på koldioxidinfångning, satsningar på egen elproduktion samt bildande av utvecklingsbolag tillsammans med andra energibolag för mätning av värmeleveranser. Under dialogen framkommer även att det finns planer på att tillsammans med Mölndal Energi AB och Renovabolagen bilda ett gemensamt bolag i syfte att samordna försörjningen av biobränslen till verksamheterna. Den sist nämnda bolagsbildningen kommer också enligt bolaget kunna bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande enligt vad som uttrycks i dialogen.

Styrelsen i Göteborg Energi Din El AB erhöll kritik för att det funnits brister i intern styrning och kontroll inom elhandeln. Dessutom erhöles kritik för att ägardirektivets avkastningskrav underskridits. Bolaget informerar om att det pågår ett arbete med att se över organisationen så att bland annat roller och mandat inom elhandeln tydliggörs. När det gäller elhandelns förluster och tolkningen av ägardirektivets krav på resultat så har

styrelsen givit verkställande direktören i uppdrag att ta upp en dialog med Stadshus angående vilken roll ekonomiska avkastningskrav har i styrningen av verksamheten.

### **Väsentlig styrinformation**

Sedan årsskiftet 2021/22 har beslut tagits om genomgripande förändringar avseende elhandelsverksamheten i Göteborg Energi Din El AB. Förändringarna innebär strategiska vägval för verksamheten.

Stadshus styrelse har tidigare, bland annat i uppföljnings- och årsrapporter, konstaterat att mot bakgrund av den radikalt förändrade elmarknaden, förluster som gjorts och den riskexponering som verksamheten innebär bedömt att det är rimligt att kommunfullmäktige på nytt ges möjlighet att utvärdera förutsättningarna för elhandeln och på nytt värdera den kommunala nyttan ur ett ägarperspektiv.

### **Fördjupad information som underlag för fortsatt dialog**

Styrelsen i Göteborg Energi AB informerar under dialogen om investeringar som planeras i syfte att återställa branschmässigt resultat och lönsamhet i fjärrvärmeverksamheten. Dessutom informeras om att det också krävs prishöjningar och effektiviseringar i verksamheten. Bolaget ombeds återkomma under hösten 2023 med fördjupad information om vilken plan bolaget har i syfte att återställa resultat och lönsamhet i fjärrvärmeverksamheten.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB





Diarienummer: 0033/23  
Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Göteborgs Hamn AB 2023

### Genomförd den 12 juni 2023

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument sammanfattas de områden som varit föremål för information och dialog mellan styrelserna i Stadshus och Göteborgs Hamn AB (GHAB). I förekommande fall framgår av redovisningen om det finns områden där mer information efterfrågas alternativt om det finns väsentlig styrinformation som Stadshus vill uppmärksamma kommunstyrelsen och kommunfullmäktige på.

### Dialogområden

Inför aktuell ägardialog mellan Stadshus och Göteborgs Hamn AB (GHAB) har dialogområden fastställts enligt följande:

- Verksamhetens utveckling samt de kritiska framgångsfaktorerna på lokal, nationell och internationell nivå för att Göteborgs hamn fortsatt ska kunna utgöra en konkurrenskraftig hamn utifrån de olika affärsområdena container, RoRo, bil och energi
- Vilken bedömning styrelsen gör mot bakgrund av dessa kritiska framgångsfaktorer när det gäller verksamhetens framtida utveckling, bolagets möjligheter att uppfylla det kommunala ändamålet och sitt nuvarande ägardirektiv
- Hur styrelsen ser på riskerna i pågående och planerade investeringar för såväl deras genomförande som för bolaget och vilken strategi styrelsen har för att hantera risksituationen
- Vilka utmaningar styrelsen ser gällande bolagets kompetensförsörjning och hur frågan om strategisk kompetensförsörjning metodiskt kopplas till bolagets framtida verksamhetsutveckling, vägval och investeringar.
- Statusen i det strategiska arbetet rörande Energihamnens utveckling och vilka prioriteringar och vägval för Energihamnen styrelsen bedömer kan komma att bli viktiga för Göteborgs Hamn
- Vilka beröringspunkter finns med andra nämnder och styrelser vad gäller Energihamnens utveckling och andra strategiska utvecklingsfrågor som styrelsen bedömer kan komma att bli viktiga ur hela stadens perspektiv?
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

### Verksamhetens utveckling

Styrelsen beskriver utvecklingen för de olika affärsområdena/segmenten Container, Järnväg, RoRo, Torrbulk och Energi för perioden 2019-2022. Utvecklingen beskrivs som positiv för hela perioden för samtliga affärsområden/segment förutom Bilar. För RoRo

beskrivs dock en försämrad utveckling under slutet av perioden, vilken dock speglas av en än större nedgång för motsvarande segment nationellt och internationellt. För segmentet Container beskriver GHAB en tillväxt om 7 % mellan 2021 och 2022 medan utvecklingen nationellt sett legat still under motsvarande period. Ur ett Europa-perspektiv har utvecklingen för segmentet inneburit en negativ tillväxt om 5 % för segmentet Container för motsvarande period.

Diskussion förs om utvecklingen av hamnens verksamhet, bland annat utifrån de intentioner som utgjorde utgångspunkt i samband med GHAB:s omstrukturering 2010.

## **Kritiska framgångsfaktorer och deras koppling till nuvarande ägardirektiv**

Som kritiska framgångsfaktorer för att fortsatt vara en konkurrenskraftig hamn redovisar GHAB:s styrelse följande:

- Kapacitet för tillväxt i form av ytor för godshantering, lager, för- och eftertransporter, lagring av befintliga och alternativa energiprodukter.
- Fartygsrelaterad infrastruktur såsom farleder med rätt vattendjup och bredd, kajer, kranar, ramper och en effektiv fartygsanlöpsprocess.
- Landinfrastruktur till och från hamnen såsom järnvägar och vägar.
- Rådigheter för strategiska inlandsterminaler
- Tillgång till el för verksamhetens konkurrenskraft men också för att attrahera nya etableringar inom gröna elektrobränslen för fartyg.
- Miljöklaka logistiklösningar såsom alternativt bunkerutbud, elanslutning av fartyg, laddstationer och alternativa bränslen för lastbilsdistribution, järnväg och fossilfri energiproduktion.
- God kontakt med hamnens kunder och ett aktivt internationellt sälj- och marknadsföringsarbete.
- Bygga och driva strategiska partnerskap med kunder, ledande hamnar, terminaloperatörer, internationella branschorganisationer, politiken, EU etc.
- Bättre insyn och inflytande över terminalernas affär för att slå vakt om helheten.
- Digitala lösningar som skapar kundvärde och effektiv hamnproduktion.

GHAB:s styrelse gör bedömningen att verksamheten bedrivs i enlighet med det kommunala ändamålet men för att slå vakt om framtida utveckling och kunna möta internationell konkurrens bedömer styrelsen att det finns behov av en dialog med ägaren kring bolagets möjligheter att:

- ha rådighet över verksamheter utanför kommunens gränser
- ha större insyn och strategisk kontroll över bolagets nominerade operatörer.
- bilda joint venture och ingå i delägarskap.

## **Risker i pågående och planerade investeringar**

GHAB:s större investeringar beskrivs genomföras i en utmanande kontext med ökade byggkostnader och högre räntenivåer. GHAB:s styrelse gör dock bedömningen att bolaget genom fortsatt fokus på tillväxt och kostnadskontroll kommer att kunna nå ägardirektivets avkastningskrav utan att behöva göra prioriteringar. De största investeringarna är Skandiaporten (farledsfördjupningen), förberedande utveckling av delar av Halvorsäng samt etableringen av en ny färjeterminal i Arendal.

Styrelsen beskriver att byggstart för Skandiaporten är framskjuten i väntan på godkännande av EU-kommissionen avseende EU:s regler för statsstöd och att om inte snart besked erhålls kommer inte projektorganisationen att kunna upprätthållas varken hos GHAB eller upphandlad entreprenör. Det innebär att en längre tid för uppstart kommer att krävas när besked väl kommer.

Från Stadshus styrelse konstateras att Göteborgs Stad som helhet, det vill säga kommunkoncernen, står inför ekonomiska utmaningar där också bolagen har att göra prioriteringar i ekonomiskt hänseende. Från Stadshus styrelse framförs därför vikten av att även bolagen värderar och prioriterar enskilda alternativ ur ett helhetsperspektiv, där det också bör värderas vad som utgör GHAB:s respektive andra aktörers ansvar.

## **Utmaningar ur ett kompetensförsörjningsperspektiv**

Ur ett kompetensförsörjningsperspektiv är GHAB:s styrelse nöjd med att kunna redovisa ett HME om 89 och redovisar vidare olika åtgärder för att stärka medarbetarna och bolagets attraktivitet.

När det gäller framtida kompetensbehov beskriver styrelsen ett behov av affärsutvecklare, digitala värdeskapande förmågor samt utvecklare av nya värdekedjor, gärna med erfarenhet från andra branscher.

## **Energihamnens utveckling**

GHAB:s styrelse beskriver att man kommit en bit på väg i arbetet med att skapa klarhet kring samhällets och industrins framtida energibehov för att detta ska kunna utgöra vägledning inför beslut rörande Energihamnens utveckling.

GHAB har identifierat och utgår från två bärande ”ben” i Energihamnens utveckling, där det ena utgörs av Energihamnens möjligheter att bidra till en fossilfri logistikkedja i GHAB:s verksamhet och det andra syftar till att säkerställa fullständig kapacitet för att producera, transportera, lagra och distribuera fossilfria bränslen, såsom vätgas, el och E-metanol. När det gäller det första ”benet” beskriver styrelsen att man avsätter 600 mkr i investeringar för design och implementering av fossilfria transporter till, från och inom Göteborgs Hamn och för det andra ”benet” avsätts 1,5 mkr fram till 2030.

Sammantaget gör GHAB:s styrelse bedömningen att bolaget med utgångspunkt i sitt kommunala ändamål och ägardirektiv kommer att kunna dels stödja industrin och raffinaderierna i Göteborg i omställningen till förnybar produktion, dels driva på utvecklingen av logistiken på land och sjö till gröna bränslen.

Från Stadshus styrelse ställs fråga om motivet till de beskrivna investeringarna i Energihamnen. Från GHAB:s styrelse framförs att de är nödvändiga för Energihamnens utveckling och VD informerar i sammanhanget om att alla investeringar som genomförs är lönsamma. I övrigt förs en diskussion om utbyggnadstakt rörande laddinfrastruktur och i hamnen verksamma aktörers engagemang i att bidra till klimatomställningen. GHAB:s styrelse beskriver att insatser görs för att bidra till att skapa förutsättningar och ge incitament för olika aktörers omställning, bland annat i form av infrastruktursatsningar, differentierade avgifter och dialog.

Diskussion fördes vidare om vilka utmaningar och fördelar som styrelsen ser framöver när det gäller CCS, dvs koldioxidinfångning, vilket skulle kunna utgöra en del av

Energihamnens framtida verksamhet. GHAB:s styrelse beskriver att de kritiska frågorna för närvarande är aktör(-er) samt affärsmodell för den del av infrastrukturen för CCS som utgörs av en eller flera nödvändiga förvätskningsanläggningar. För att styrelsen ska kunna ta ställning till Energihamnens roll i ett sådant system krävs tydlighet från aktörer såsom Göteborg Energi AB, Renova och externa parter. GHAB:s styrelse beskriver att samverkan mellan aktörerna sker idag men att en konkretisering av denna behövs.

## Frågor av principiell beskaffenhet

Som frågor av principiell beskaffenhet beskriver styrelsen följande:

- Frågan om en eventuell förlängning av koncessionsavtalet med befintlig operatör, APM-T, rörande containerterminalen. Bakgrunden är planerade betydande investeringar från APM-T:s sida och sammanfaller även med ett önskemål från GHAB:s sida om att i avtalet tydligare reglera GHAB:s insyn och kontroll över verksamheten som bedrivs inom terminalen.
- Behovet av en översyn av bolagets ägardirektiv med avseende på möjligheten att ingå i delägarskap/joint venture samt behovet för bolaget av mer insyn och kontroll över operatörernas verksamhet.

## Väsentlig styrinformation

Från Stadshus styrelse framfördes uppfattningen att frågan om en eventuell förlängning av koncessionsavtalet med befintlig operatör sannolikt bör ses som en fråga av principiell beskaffenhet och därmed, i sådant fall, ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Mot bakgrund av GHAB:s styrelses beskrivning av behovet av en översyn av bolagets ägardirektiv (se även rubriken Kritiska framgångsfaktorer och deras koppling till nuvarande ägardirektiv) har Stadshus AB för avsikt att, med stöd av sitt ägardirektiv, ta initiativ till en sådan översyn och, om behov konstateras föreligga, återkomma till kommunfullmäktige med ett förslag på ett reviderat ägardirektiv.

## Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna presenterar styrelsen sin vision, mission och delmål för verksamhetens utveckling. Dessutom förs en diskussion avseende:

- vilken påverkan kommande och planerade infrastrukturella investeringar och initiativ i form av Fehmarn Bälts-tunneln samt STRING kan komma att få på GHAB:s verksamhet. GHAB:s styrelse bedömning angavs vara att tunneln inte kommer att påverka GHAB:s verksamhet.
- när och i vilken omfattning fartyg med kompletterande vinddrift kan bli aktuella som alternativa transportfartyg.
- GHAB:s beslutade investering i vindkraftsprojektet Västvind.

## Uppföljning av ägardialog 2023 och ägardirektiv

### Fördjupning avseende affärsområden/segmentens utveckling

Av ägardialogen framgår att GHAB behåller volymer och marknadsandelar för sina olika affärsområden/segment ur ett såväl nationellt som internationellt perspektiv, vilket är positivt. Samtidigt framgår av redovisningen att den framtida utvecklingen för de olika

segmenten kan vara osäker. Särskilt gäller detta segment Bilar men även för t ex segmentet RoRo redovisas en något osäker utveckling. Mot bakgrund av detta och för att säkerställa en fortsatt god utveckling av GHAB:s verksamhet ser Stadshus styrelse behov av fördjupad information. GHAB:s styrelse ombeds därför att fördjupat beskriva de olika segmentens långsiktiga utveckling, påverkande faktorer och förutsättningarna för GHAB:s långsiktiga lönsamhet utifrån dessa i bolagets rapport Verksamhet och ekonomi 2024.

### **Fördjupning avseende Energihamnens utveckling**

I samband med 2021 års ägardialog mellan GHAB och Stadshus gavs GHAB i uppdrag att återkomma med en skriftlig rapport angående Energihamnens framtida utveckling, dess investeringsbehov och ekonomi med mera. Uppdraget återredovisades till Stadshus 2022-09-26. I rapporten beskrevs en nära förestående framtid där volymerna i befintliga affärer sannolikt minskar kraftigt och om lönsamheten ska upprätthållas krävs nya volymer. I rapporten lyftes vidare tänkbara scenarier för Energihamnens utveckling avseende koldioxidlogistik, hamnens framtid som "bunkerhamn", Energihamnens roll som länk i raffinaderiernas produktionsflöde, hamnens roll som hubb för lagring och hamnens roll vid ökad elektrifiering och vid en utveckling med ökad produktion och användning av vätgas.

Dessa bilder bekräftas i samband med ägardialogen och man beskriver att man kommit en bit på väg i arbetet med att tydliggöra samhällets och industrins framtida energibehov och därigenom skapa vägledning för hamnens och bolagets utveckling på kort och lång sikt. Det framgår vidare att osäkerheten fortsatt är stor kring såväl raffinaderiernas som rederierna omställning och vilka energislag och bränslen som kan komma att ersätta såväl dagens volymer i Energihamnen som bunkerverksamheten.

Mot bakgrund av den fortsatta osäkerheten kring förutsättningarna för Energihamnens utveckling, beskrivningen av behov av stora investeringar i Energihamnen och det faktum att Energihamnen står för en icke försumbar del av GHAB:s lönsamhet ser Stadshus styrelse ett behov av fördjupad information som underlag för fortsatt dialog. GHAB:s styrelse ombeds därför att före den 1 juni 2024 återkomma med en uppdatering av den under 2022 lämnade rapporten rörande Energihamnens framtida utveckling.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Diarienummer: 0033/23

Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

### Genomförd den 12 juni 2023

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument sammanfattas de områden som varit föremål för information och dialog mellan styrelserna i Stadshus och Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden). I förekommande fall framgår av redovisningen om det finns områden där mer information efterfrågas alternativt om det finns väsentlig styrinformation som Stadshus vill uppmärksamma kommunstyrelsen och kommunfullmäktige på.

### Dialogområden

Inför aktuell ägardialog mellan Stadshus och Framtiden har dialogområden fastställts rörande:

- Styrelsens bedömning av förutsättningarna för att uppfylla kommunfullmäktiges uppdrag inom koncernens tre fokusområden nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden.
- Styrelsens bedömning av hur förändrade omvärldsfaktorer i form av bland annat högre byggkostnader och högre räntenivåer påverkar koncernens finansiella ställning på kort och lång sikt och om behov finns av prioriteringar i verksamheten.
- Vilka utmaningar styrelsen ser gällande koncernens kompetensförsörjning och hur frågan om strategisk kompetensförsörjning metodiskt kopplas till koncernens framtida verksamhetsutveckling, vägval och investeringar.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning

### Förutsättningarna för att uppfylla kommunfullmäktiges uppdrag

#### Fokusområde nyproduktion

Framtidens styrelse gör bedömningen att koncernen inte kommer att nå målet om 2 300 färdigställda bostäder per år till år 2025, att det mesta talar för att målet inte heller kommer att vara möjligt att nå till 2026 och att det kommer att vara mycket svårt att nå målet till 2027 och 2028. Prognosen för 2025 och 2026 visar på ca 1 000 respektive 1 300 färdigställda bostäder per år.

Styrelsen beskriver att för att öka förutsättningarna att kunna nå målet har koncernen stort fokus på att förvärva mer bygggrätter, dels genom samverkan med staden, dels genom externa förvärv. Avmattningen inom byggsektorn kan innebära ökade möjligheter för

externa förvärv. Konkurrenssituationen i en avmattad marknad kan även leda till lägre byggpriser, vilket kan vara en fördel för koncernen när det gäller såväl nyproduktion som underhållsinsatser.

Framtidens styrelse beskriver vidare att som en följd av konjunkturläget har marknaden för bostads- och ägarlägenheter försämrats och risken för dotterbolaget Göteborgs Egnahem AB (Egnahemsbolaget) att inte kunna sälja bostäder har ökat betydligt. Fråga ställs från Stadshus styrelse om hur den situation som uppstått för Egnahemsbolaget ska hanteras. Framtidens styrelse nämner att omfattningen av Egnahemsbolagets verksamhet uppgår till ca 50-70 mnkr per år och beskriver att man under hösten kommer att ta ställning till om verksamheten ska anpassas efter de nya förutsättningarna eller om situationen ska avvaktas.

### **Väsentlig styrinformation**

Framtidens information om de ekonomiska förutsättningarna för Egnahemsbolaget behöver belysas ytterligare i uppföljningsrapporteringen, eller i särskilt ärende, till ägaren antingen från Framtiden eller direkt från Egnahemsbolaget.

Om situationen är, eller utvecklas, på ett sådant sätt att den kräver ägarens ställningstagande behöver det ske skyndsamt.

### **Fokusområde varsam renovering**

Framtidens styrelse bedömer förutsättningarna som goda att nå koncernens mål om att cirka 50 procent av lägenheter renoveras med minimerad standardhöjning i syfte att värna hyresgästernas möjligheter att bo kvar.

Det ekonomiska läget och risken att ny- och ombyggnationer kan behöva skjutas på framtiden kan fördröja måluppfyllnaden avseende energieffektivisering men även minska klimatpåverkan.

Styrelsen bedömer att det är möjligt att nå måluppfyllnad gällande koncernens solenergiplan för perioden 2023-2030. Fråga ställdes av Stadshus styrelse om omfattningen av möjlig elproduktion och självförsörjningsgrad. Framtidens styrelse återkom efter mötet med följande information: Om solenergiplanen för perioden 2023-2030 genomförs kommer koncernen 2030, tillsammans med den el som produceras i anläggningar som är installerade till och med 2022, att producera cirka 42 GWh solel, med ett genererat överskott av el sommartid och ett underskott under vinterhalvåret. Koncernens egen elförbrukning för fastighetsel och tvättstugor mm är idag ca 100 GWh. Om hänsyn även skulle tas till hyresgästerna elanvändning (hushållsel) skulle den el som koncernen producerar motsvara den årliga elanvändningen i 10 000 – 12 000 lägenheter.

### **Fokusområde utvecklingsområden**

Framtidens styrelse beskriver att från år 2022 görs bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar om att inte vara särskilt utsatta enligt polisens definition i relation till både 2025 och 2030 som målar. Koncernens bedömningar är försiktiga.

Med 2025 som målar bedöms förutsättningarna för att inte vara särskilt utsatt som goda för Tynnered/Frölunda Torg. Förutsättningarna bedöms som medelgoda för Bergsjön och Lövgärdet samt svåra för Hammarkullen, Biskopsgården och Hjällbo. Med 2030 som målar bedöms förutsättningarna som goda även för Bergsjön och Lövgärdet och förutsättningarna förbättras för Biskopsgården och Hjällbo. Samtliga områden bedöms ha

förbättrade möjligheter att nå målet till 2030, med undantag för Hammarkullen där osäkerheten kring utveckling av Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan bedöms påverka förutsättningarna.

Styrelsen konstaterar att det är svårt men fortfarande möjligt att nå målet, att mer än halva tiden är kvar och att uthållighet är viktig.

Stadshus styrelse ställer frågor om förutsättningarna för utvecklingen i Hammarkullen och Lövgärdet, vilket diskuteras. Stadshus styrelse poängterar vikten av fortsatta insatser men även vikten av att en tydlig gränsdragning mellan koncernens respektive socialnämndernas och andra organisationers, till exempel Västtrafiks, ansvar.

### **Väsentlig styrinformation**

Vikten av att Framtiden tar ett stort socialt ansvar i de områden där bolaget verkar har bland annat framhållits i kommunfullmäktiges budget sedan 2020 och den av styrelsen antagna Framtiden-koncernens strategi för utvecklingsområden är koncernens svar för att möta detta. Kommunfullmäktige förväntas under hösten behandla Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatt eller utsatta. Stadshus konstaterar att det är väsentligt att Framtiden-koncernens strategi, efter ett eventuellt beslut om stadens handlingsplan i kommunfullmäktige, samordnas med denna. Stadshus kommer särskilt att följa de ekonomiska konsekvenserna för koncernen av en anpassning i tid till förutsättningarna i stadens handlingsplan. Vidare kommer Stadshus löpande följa de statusuppdateringar som Framtiden kontinuerligt gör.

### **Bolagets finansiella ställning och behov av prioriteringar**

Framtidens styrelse gör bedömningen att koncernen har en stark finansiell ställning men att höga räntor och ett högt kostnadsläge utgör en finansiell utmaning. Bolaget har ett pressat läge vad gäller lönsamhet och kassaflöden och det finns risker med sjunkande fastighetsvärden.

Även vid en lägre nyproduktionstakt än 2 300 färdigställda bostäder per år nyckeltal redovisas nyckeltal för justerad soliditet och belåningsgrad år 2030 precis i nivå med koncernens målvärde enligt av styrelsen beslutad affärsplan.

Den ekonomiska situationen innebär att det kan finnas behov av omprioriteringar och omallokering av resurser på lång och kort sikt. Styrelsen bedömer att den historiskt höga nivån på underhåll och investeringar i befintligt bestånd 2022 om 2,5 mdkr inte kommer att kunna bibehållas om samtidigt målen för nyproduktion ska infrias för 2027 och 2028. Framtidens styrelse konstaterar därför ett behov för koncernen att balansera stora investeringar i nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och stadsutvecklingsinsatser i koncernens utvecklingsområden.

### **Utmaningar ur ett kompetensförsörjningsperspektiv**

Framtidens styrelse bedömer koncernens förmåga till kompetensförsörjning generellt sett som god. Koncernen har arbetat systematiskt under flera år med fokus på arbetssätt och metoder i syfte att få fler att välja att arbeta inom branschen. En metod för framtids- och scenarioanalys testas i mindre skala under 2023 där utmaningen med minskad tillgång till arbetskraft analyseras.



Att koncernens uppdrag har breddats och en uppväxling skett inom social hållbarhet och trygghetsfrågor påverkar vilka roller och kompetenser som behövs framöver.

Genomförda mätningar, till exempel av HME, signalerar att koncernen uppfattas vara en attraktiv arbetsgivare bland befintliga medarbetare.

## 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 redovisade styrelsen följande kommande fokusområden för koncernens del:

- Strategin för utvecklingsområden
- Underhållsstrategi
- Lokala torg
- Klimat och energi

Även följande frågor, utöver de på förhand nominerade frågorna, diskuterades i samband med ägardialogen:

- Underhållsbehov, underhållsplaner, eftersatt underhåll och konsekvenser av detta för hyresgästerna
- Volymmål för nyproduktion och förutsättningarna för detta
- Förutsättningarna för att möta behovet av s.k. kommunala kontrakt.

## Uppföljning av ägardialog 2023 och ägardirektiv

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

### Utvecklingen av koncernens lönsamhet och finansiella ställning samt behov av prioriteringar

Som framgår av ägardialogen innebär höjda räntor och det höga kostnadsläget en finansiell utmaning för bolaget. Framtidens styrelse beskriver att man bedömer att det finns ett behov av att balansera stora investeringar i nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och stadsutvecklingsinsatser i koncernens utvecklingsområden.

I samband med förändringarna i ägardirektivet rörande den ekonomiska styrningen av Framtiden-koncernen har den, för samtliga affärsdrivande bolag i Stadshus-koncernen, gemensamma skrivningen rörande bolagets åtagande att, i enlighet med Stadshus angiven process, återkomma med en redovisning av bolagets bedömning av den långsiktiga utvecklingen för bolagets ekonomi och verksamhet, tagits bort. Stadshus förutsätter dock att Framtiden även fortsättningsvis följer Stadshus anvisningar i detta avseende och inkommer med bolagets analys i enlighet med av Stadshus anvisad process. I samband med denna rapportering ombeds Framtidens styrelse redogöra för den balansering bolaget bedömer behöver göras på kortare och längre sikt mellan koncernens fokusområden enligt ovan för att fortsatt fullgöra kommunfullmäktiges uppdrag och samtidigt säkerställa en fortsatt tillfredsställande finansiell ställning för koncernen.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB