



**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2024-09-30

Ärendenummer GSHAB-2023-00033

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

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

## Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplatz Göteborg AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2024 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 2024 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-7. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

## **Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension**

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

### **Bilagor**

1. Redovisning av ägardialog 2024 för Förvaltnings AB Framtiden
2. Redovisning av ägardialog 2024 för Göteborg Energi AB
3. Redovisning av ägardialog 2024 för Göteborgs Hamn AB
4. Redovisning av ägardialog 2024 för Higab AB
5. Redovisning av ägardialog 2024 för Göteborg & Co AB
6. Redovisning av ägardialog 2024 för Boplats Göteborg AB
7. Redovisning av ägardialog 2024 för Business Region Göteborg AB

## Ärendet

I ärendet sker redovisning av de ägardialoger som genomförts under 2024 mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och respektive styrelse för Förvaltnings AB Framtiden, Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB, Göteborg & Co AB, Boplats Göteborg AB samt Business Region Göteborg AB. Redovisningen ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och Stadshus ägardirektiv ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

## Bakgrund

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.

### 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*

Under 2023 omformulerades Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning 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.

För 2024 har Stadshus valt att genomföra ägardialog med de största av stadens bolag, det vill säga Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Förvaltnings AB Framtiden, Higab AB samt Göteborg & Co AB, vilka såväl verksamhetsmässigt som ur ett ekonomiskt perspektiv har stor påverkan på kommunen som helhet. Dessa bolag påverkas starkt av omvärldsförändringar, vilket påverkar bolagens ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar och är viktigt för ägaren att följa.

Inriktningen för dialogen har därför varit vilka risker bolagen ser på kort och lång sikt ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv och bolagens möjligheter att, utifrån dessa, fullgöra sina kommunala ändamål och kommunfullmäktiges uppdrag. Frågorna har även knutits an till de av stadens utmaningar som ligger nära bolagens verksamheter. Det

---

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

bedöms särskilt gälla energiomställning, segregation, stadsutveckling och jämlikhet. Förutom ovanstående inriktningar har bolagen förväntats lyfta eventuella strategiska frågor eller fråga av principiell beskaffenhet i bolaget eller dess dotterbolag som bör få kommunfullmäktiges ställningstagande. I samtliga frågeställningar i ägardialogen förväntas bolaget omfatta såväl moderbolag som dotterbolag.

Under 2024 har ägardialog även genomförts med Business Region Göteborg AB i syfte att följa bolagets arbete med att främja näringslivsutvecklingen samt med Boplats AB, för vilket, i enlighet med återremiss i kommunstyrelsen 2023-09-20, § 617, utredning genomförts gällande de juridiska och ekonomiska förutsättningarna för att fortsatt bedriva verksamheten i nämnd i stället för bolagsform.

Under 2024 har Stadshus valt att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Leasing AB eller med Försäkrings AB Göta Lejon. Dessa verksamheter bedömdes inför 2024 stå på stabil grund utifrån sina respektive kommunala ändamål och ägardirektiv.

Stadshus valde även att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB under 2024, då bolagets verksamheter vid urvalstillfället var under avveckling och kommunfullmäktige under året förväntades ta ställning till bolagets förslag till avvecklingsplan för respektive bolag.

### **Formen för redovisning**

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och en sammanställning över den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv som eventuellt föreslås genomföras, för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en skriftlig redovisning.

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. Redovisningen och kunskapsinhämtningen ingår vid planering och förberedelse inför Stadshus ägardialoger.

### **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförda ägardialoger med berörda bolag.

### **Stadshus bedömning**

Redovisningen behandlar strategiskt viktiga frågor för bolagens utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag. Styrelsen föreslås fastställa redovisningen i enlighet med de bilagor som hör till ärendet samt förklara dessa ägardialoger för avslutade.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

### Genomförd den 10 juni 2024

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 enligt följande:

- Vilken bedömning gör Framtiden av de största riskerna/ utmaningarna för koncernens olika bolag/ verksamhetsgrenar ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt?
- Hur hanterar koncernen behovet av en balansering i verksamheten mellan olika målområden och konsekvenserna av denna på kort och lång sikt?
- Vilken bedömning gör Framtiden av de största riskerna/utmaningarna för koncernen ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt, med särskilt fokus på områdena i kommunfullmäktiges budget rörande energiomställning, stadsutveckling, segregation och jämlikhet?
- Status gällande Bygga Hem AB:s förvärv av byggrätter inom detaljplanen för Karlastaden samt detaljplanens genomförande.
- Väsentliga frågor från Framtidens ägardialog med dotterbolagen.
- Frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

### De största riskerna/utmaningarna för koncernens olika bolag/verksamhetsgrenar ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt

#### Minskat kassaflöde och minskad lönsamhet

Framtiden konstaterar ett minskat kassaflöde och en minskad lönsamhet i koncernen jämfört med tidigare perioder. Detta beror framför allt på att hyreshöjningarna de senaste åren inte täcker kostnadsökningarna för samma period, att ökad upplåning och ökade räntenivåer ger ökade räntekostnader samt att det är svårt att nå lönsamhet i vissa investeringar.

Detta ger, beskriver Framtiden, en utveckling på både kort och lång sikt med lägre soliditet och högre belåningsgrad, vilket innebär en högre finansiell risk för koncernen.

Enligt bolagets finansiella strategi ska den justerade soliditeten inte understiga 50 procent och belåningsgraden inte överstiga 30 procent. Vid slutet av planeringsperioden 2018-2034 prognosticeras dessa till 52 (62) respektive 34 (23) procent (motsvarande siffra för 2023 inom parantes) och Framtiden beskriver ett ökat fokus på dessa mått och deras utveckling.

Framtiden beskriver att prognosen bygger på nu planerade ambitionsnivåer för nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt extrasatsningen i bolagets utvecklingsområden. Nyproduktionsvolymen beräknas i prognosen till i genomsnitt 1 000 färdigställda bostäder per år. I samband med ägardialogen redovisar bolaget förutsättningarna i förhållande till bland annat kontraktsförhållanden och planeringsskeden för en balansering av verksamhetens olika delar till bolagets de ekonomiska förutsättningar och eventuella förändringar av dessa.

Stadshus styrelse ställer frågan om bolagets bedömning av om underhållet kommer att kunna hållas på planerad nivå. Enligt bolaget behövs i dagsläget ingen tydlig kalibrering mellan olika mål men att en ständig avvägning mellan olika insatser beskrivs vara aktuell. Stadshus styrelse kommenterar även nivån gällande nyproduktion och förutsättningarna för bolaget att hantera denna.

Den finansiella situationen gör att Framtiden beskriver ökat fokus på lönsamhet och operativa kassaflöden. Bolaget konstaterar att hyresnivån per kvm är lägre jämfört med övriga allmännyttiga bostadsföretag samt privata sådana och att denna är svår att påverka. På driftskostnadssidan konstaterar bolaget att man ligger högre än jämförelseobjekten men att extrasatsningen påverkar jämförelsen. Olika strategier för lägre kostnader är under framtagande, även när det gäller underhåll och renovering.

Framtiden beskriver vidare att på kort sikt utgör den svaga marknaden för bostadsrätter en utmaning för Egnahemsbolaget. Än så länge utgår koncernen från att bostadsrättsmarknaden kommer att återhämta sig de närmaste åren men man följer utvecklingen noga.

Stadshus styrelse ställer frågan om räntekostnadernas utveckling, dess påverkan på bolaget och bolagets risksituation även i det befintliga beståndet. Frågan diskuteras liksom även den finansiella situationen för bolag, såväl kommunala som privata, av liknande storlek.

### **Väsentlig styrinformation**

Som väsentlig styrinformation ser Stadshus, mot bakgrund av beskrivningen ovan som Framtiden lämnat i samband med ägardialogen, det viktigt att konstatera att Framtiden fortsatt har en stark ekonomisk ställning men att den är betydligt mer ansträngd nu än tidigare.

Bolaget redovisar i samband med ägardialogen utvecklingen av ett antal väsentliga nyckeltal, fastlagda i bolagets finansiella strategi. Redovisningen visar att bolaget med nuvarande ambitionsnivå och under antagna kalkylantaganden tangerar eller inte klarar nivåerna på dessa nyckeltal. Dessa nivåer är i paritet med andra, jämförbara allmännyttiga bostadsbolag och är, även enligt Stadshus uppfattning, relevanta. Det är därför viktigt att, som bolaget också redovisar i samband med ägardialogen, dessa följs noggrant och att kloka avvägningar görs i verksamheten för att kunna balansera bolagets fokusområden nyproduktion, underhåll i befintligt bestånd och bolagets satsning i utvecklingsområdena.

Den minskade lönsamheten och därmed de lägre resultatnivåerna bidrar även till ett mer ansträngt läge för Stadshus-koncernen som helhet. Även om utdelning inte tas ur Framtiden har bolaget tidigare, genom sina årliga resultat, kunnat bidra i den finansiella samordningen med i storleksordningen ca 100 mnkr, vilket inte bedöms komma att vara möjligt kommande år.

I samband med ägardialogen lyfte Framtiden att den svaga marknaden för bostadsrätter utgör en utmaning för Göteborgs Egnahem AB, att olika åtgärder vidtagits för att minska bolagets riskexponering och att Framtiden kontinuerligt följer utvecklingen för bolaget och eventuella behov av ytterligare åtgärder. Stadshus delar uppfattningen om den bekymmersamma situationen för Egnahemsbolaget och vill som väsentlig styrinformation lyfta att i det fall dessa eventuella åtgärder innebär strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Stadshus vill även poängtera att även om bolaget utgör ett dotterbolag inom Framtiden-koncernen har Egnahemsbolagets styrelse ett direkt ansvar gentemot kommunfullmäktige.

## **De största riskerna/utmaningarna för koncernens olika bolag/verksamhetsgrenar ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt med fokus på energiomställning, stadsutveckling, segregation och jämlikhet**

### **Energiomställning**

Framtiden beskriver att en koncerngemensam energieffektiviseringsplan beräknas antas under kvartal 2 eller 3 i år. Planen syftar till att koncernens energianvändning ska minska genom ekonomiskt försvarbara åtgärder som inte har negativ klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Framtiden konstaterar dock att det finns en risk att bolaget inte når stadens mål gällande energieffektivisering genom att man bedömer att alla åtgärder inte är försvarbara att genomföra på grund av höga kostnader och negativ klimatpåverkan.

På Stadshus styrelses fråga diskuteras förutsättningarna för energibesparingar till följd av energieffektiviseringar och att konflikter ibland kan uppstå mellan energimål och andra hållbarhetsmål, till exempel begränsad resursanvändning.

### **Stadsutveckling**

Framtiden konstaterar att framdrift i stadens arbete med detaljplaner är väsentlig för att bolaget ska kunna öka bostadsproduktionen/bidra till stadsutvecklingen i rätt konjunktur. Risken är annars att byggtakten generellt och utvecklingen i koncernens utvecklingsområden påverkas negativt och att bolagets möjligheter att bidra till att påverka bostadsbristen, utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa och stadens ekonomiska utveckling minskar. För att klara att öka bostadsproduktionen beskriver bolaget att det kan bli aktuellt med förvärv av färdiga byggrätter.

Stadshus styrelse ställer frågan om det finns en risk för att Framtiden förvärvar byggrätter i en sådan omfattning att bolaget inte har möjlighet att bebygga dem. Bolaget konstaterar att förvärven syftar till att fullgöra bolagets uppdrag om 2 300 bostäder enligt kommunfullmäktiges budget och gör bedömningen att risken för att bolaget över tid inte kommer att bebygga förvärvade byggrätter är liten. Enligt bolagets bedömning är bolaget

berett att starta bostadsproduktion under mer osäkra marknadsförhållanden än marknaden generellt.

### **Segregation/jämlikhet**

Bolaget beskriver att utgångspunkten för Framtidens arbete är stadens mål om att inga områden i Göteborg ska definieras av polisen som särskilt utsatta eller utsatta 2030. För att möta detta mål har bolaget antagit sin strategi som innebär införande av en s.k. superförvaltning, sociala insatser i aktuella områden samt stadsutveckling, totalt omfattade totalt 11 mdkr. "Allt vi kan" utgör bolagets antagna devis för genomförandet av strategierna.

Framtiden konstaterar i sin redovisning en stark förflyttning i de mätpunkter för satsningen som bolaget lagt fast och som har bäring på bolagets verksamhet. Dessa har utvecklats positivt för samtliga områden förutom Hammarkullen mellan åren 2020 och 2023.

Bolaget bedömer att insatsen superförvaltning nu till största delen är införd i de aktuella områdena och att de sociala insatserna bör vara införda vid slutet av 2024. Därefter, konstaterar bolaget, är det viktigt att utvärdera, säkerställa och förstärka effekterna av insatserna. Insatserna inom stadsutveckling konstaterar Framtiden är svårare att få på plats, bland annat till följd av beroendet av takten i stadens detaljplanearbete.

Bolaget bedömning är att samtliga områden har goda förutsättningar att inte längre definieras som särskilt utsatta år 2030, med undantag för Hammarkullen där förutsättningarna fortsatt bedöms som svåra.

Även om resultaten hittills är positiva gör Framtiden bedömningen att det är viktigt att skapa stärkta förutsättningar för nyproduktion i områdena i Nordost. Det är viktigt att detaljplanearbetet leder till lagakraftvunna detaljplaner och Framtiden beskriver att det kan bli aktuellt med förvärv av färdiga byggrätter för att kunna fullfölja fastlagd strategi. Framtiden konstaterar vidare att bestående socioekonomiska utmaningar, bland annat i form av bristande skolresultat, bedöms försvåra utvecklingen i områdena kraftigt. Framtiden gör bedömningen att ett genomförande av strategins insatser fram till 2030 är avgörande för en fortsatt positiv utveckling.

Stadshus styrelse kommenterar att utvecklingen i bolagets utvecklingsområden är mycket positiv och undrar om vilka insatser som krävs för att även vända utvecklingen i Hammarkullen, även utanför Framtidens mandat. Framtiden beskriver här att det är viktigt med ett stort engagemang bland aktörerna i området; civilsamhället, andra kommunala aktörer, externa parter etcetera och fysiska åtgärder har stor betydelse. Det är här viktigt att svara upp mot det som efterfrågas, vilket även ger positiv energi för fortsatt engagemang av fler.

### **Status gällande Bygga Hem AB:s förvärv av byggrätter inom detaljplanen för Karlastaden samt detaljplanens genomförande.**

När det gäller förvärvets genomförande beskriver Framtiden att ramavtal tecknades den 22 januari, att tillträde och erläggande av 780 030 tkr i köpeskilling skedde den 12 mars, att tillträdesvillkoren bedömdes uppfyllda den 22 april och att innehållen köpeskilling då erlades. Den 22 maj reglerades frånträdesbokslutet med 53 tkr. Nästa formella steg är



Framtidens hemställan till kommunfullmäktige gällande bolagsordningar samt nominering av styrelseledamöter, vilket preliminärt bedöms behandlas i Framtidens styrelse i oktober.

Framtiden beskriver att bolaget äger kommande beslut gällande detaljplanens genomförande. Grundläggning kan tidigast starta under 2024 som en del i parkeringsanläggningen och som förberedelse för kommande produktion. Detta kräver, enligt Framtiden, särskilda styrelsebeslut om investering. Produktionsstart gällande bostäder, beskriver bolaget, behöver anpassas till rådande marknadsförutsättningar.

## Ägardialog med dotterbolagen

Framtiden beskriver att ägardialog fördes med samtliga dotterbolag inom koncernen under 2023. Bolaget beskriver att s.k. ägarsamtal genomförs under 2024. Dessa samtal har en friare form och inga anteckningar förs. Fokus ligger dock på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar samt väsentliga risker och andra viktiga frågor. Under våren har, beskriver bolaget, ägarsamtal förts med Framtiden Byggtutveckling, Egnahemsbolaget, Störningsjouren och Gårdstensbostäder.

## Frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

### Hur säkerställs att frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt blir identifierade inom bolaget?

Framtiden beskriver att frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt identifieras inom koncernen genom ägardialoger/ägarsamtal med dotterbolagen samt genom att hanteringen regleras i koncernens styrdokument. Likaså beskrivs sådana frågor komma att identifieras genom koncernledningens regelbundna samtal, genom att chefsjuristen är sekreterare i samtliga bolagsstyrelser och genom löpande dialog inom koncernen.

### Vilka frågor bedömer styrelsen kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren?

I enlighet med Göteborgs Stads Riktlinje för ägarstyrning, anger Framtiden som kommande ärende kommunfullmäktiges ställningstagande till bolagsordningar samt utseende av styrelseledamöter i de fastighetsägande dotterbolagen till Bygga Hem med koppling till Karlstads-affären.

I övrigt beskrivs ställning tas löpande.

## Övriga frågor

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

- Förutsättningarna för tillskapande av gemensamhetslokaler i samband med ombyggnationer.
- Aktuella upplåtelseformer för nyproduktion i nordost.
- Följsamheten mot kommunfullmäktiges budgetmål i övrigt.

## **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförd ägardialog med Framtiden.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Mats Boogh

## Redovisning av ägardialog med Göteborg Energi AB

### Ägardialog genomförd 27 maj 2024

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:

- Information/dialog angående Göteborg Energi AB:s styrelses beslut om strategisk inriktning för energikoncernen
- Information/dialog angående scenarioanalys för fjärrvärmeverksamheten
- Information/dialog elnätkapacitet samt aktuell situation vad gäller reglering av elnätverksamheten
- Information/dialog angående konsekvenser för energisystemet som följer av det förändrade säkerhetsläget
- Information om frågeställningar som styrelsen i Göteborg Energi AB kan komma att lyfta till kommunfullmäktige för ställningstagande

### Strategisk inriktning för energikoncernen

Styrelsen informerar om beslutad strategisk inriktning för energiverksamheten, Bland utmaningar som särskilt adresseras i strategin nämns bland annat behovet av ytterligare elproduktion, el-/fjärrvärmeproduktionens användning av fossila bränslen, behovet av ökad lönsamhet för att klara investeringar, säkerhets- och motståndskraftsfrågor och ökad konkurrens om kompetens. Bolaget visar på hur strategiska frågor och vägval måste hanteras på olika tidshorisonter allt ifrån att proaktivt bevaka förutsättningar för exempelvis vätgasproduktion till att utvärdera nya verksamheter avseende bland annat eventuell satsning på elproduktion samt att utveckla marknadsplats för effektiviseringar/flexibilitet. Samtidigt krävs att de befintliga verksamheterna förvaltas och försvaras genom att exempelvis fjärrvärmes blir klimatneutral/klimatpositiv och att den lokala effektsituationen åtgärdas.

Information lämnas samt att dialog förs angående prognoser över elanvändningen där det framgår att energibalansen inom några år kräver att Sverige (och regionen) blir nettoimportör av elenergi. Detta är en ny situation och det blir inom kort viktigt med ökad

driftsättningstakt av ny elproduktion för att inte underskottet och behovet av import ska bli för stort. Dialog förs angående vilka prioriteringar som Göteborg Energi AB ser framför sig.

### **Väsentlig styrinformation**

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 och satsningar som planeras 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 ett kort perspektiv får det ses som angeläget att den lokala eleffektfrågan adresseras. För Göteborg Energis del innebär detta främst utvärdering av möjligheter till lokal planerbar produktion (gasturbiner) men också olika former av (lokal) energilagring och utveckling av flexibilitetsmarknader. Ytterligare införsel av effekt från överliggande nät har beviljats men inte i den omfattning som nuvarande prognoser ser behov av.

### **Scenarioanalys fjärrvärmeverksamheten**

I samband med att kommunfullmäktige 25 maj 2023 tillstyrkte Göteborg Energi AB:s hemställan angående att investera i en biokraftvärmeanläggning i Rya fick bolaget i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med scenarioanalyser för fjärrvärmeproduktens omställning och framtida utveckling. Bolaget informerar kort om scenarioanalysen som tagits fram och de viktigaste slutsatserna.

Av analysen framgår att det framåt föreligger en målkonflikt mellan investeringar och risknivå i fjärrvärmesystemet, konkurrenskraftigt pris och fjärrvärmeverksamhetens förmåga att framåt generera avkastning/resultat. Bolaget konstaterar att fjärrvärmeverksamheten inte kommer att ha förmåga att uppnå fastställda avkastningskrav utan ökad riskexponering eller minskad konkurrenskraft. Av bolagets tidigare rapportering och av information vid dialogen framgår att målkonflikten riskerar att ytterligare förstärkas genom en snabb avveckling av Rosenlundsverket. Den tidigare inriktningen att avveckla fram mot 2040/2045 bedöms av bolaget som rimlig.

### **Väsentlig styrinformation**

Samverkan och helhetssyn på energisystemen kommer att vara viktigt också i framtiden där fjärrvärmesystemet skapar förutsättningar för elsystemet och den omställning, tillväxt och elektrifiering som prognoserna pekar på att staden behöver. Att bevaka och bevara konkurrenskraften mot elbaserade värmelösningar blir således viktigt.

Målkonflikten som lyfts från bolaget riskerar att få konsekvenser, inte endast för den egna verksamheten och dess planer, utan också för stadshuskoncernen som helhet om energikoncernens samlade möjlighet att lämna utdelning/koncernbidrag inom ramen för den finansiella samordningen inte ökar trots stora investeringar. Fjärrvärmeverksamheten har historiskt varit dominerande resultat- och lönsamhetsmässigt i energikoncernen och är viktig också för stadshuskoncernens finansiella samordning. Det blir allt viktigare att göra prioriteringar i både den befintliga verksamheten och vid planering av satsningar i nya verksamhetsområden inom energikoncernen.

## **Elnätkapacitet/reglering av elnätverksamheten**

Information lämnas under dialogen om nuläget vad gäller elnätkapacitet/eleffekt. Aktuella prognoser över Göteborgs kommuns behov av elkapacitet pekar mot att det fram mot 2035 krävs ytterligare cirka 600 MW från dagens nivå på cirka 850 MW. Hela denna ökning bedöms inte kunna tillgodoses genom utökad kapacitet i överliggande nät. Det kommer enligt bolaget att krävas tillskapande av ytterligare effekt lokalt. Under dialogen lyfts områden samt att det ställs frågor kring flera alternativ såsom ny lokal planerbar produktion (gasturbin), utveckling av flexibilitetsmarknader, effektiviseringsåtgärder, incitament genom tariffer/prissättning och energilagring som åtgärder för att öka kapacitet.

Under dialogen informeras om att det för elnätet förväntas metodbyte vid beräkning av intäktsramar och att ett byte medför att avkastningsnivåerna kommer att minska. Det bedrivs ett påverkansarbete inom branschen.

## **Säkerhet försvar och motståndskraft**

Från energikoncernen informeras om hur den förändrade säkerhetsmiljön kan påverka och påverkar verksamheten. Det är ett nytt utgångsläge för design av systemet och det krävs skydd och utökade resurser. Arbetet bedrivs mot att motståndskraften ska vara hög och att energisystemet, som utgör en viktig samhällsfunktion, ska fungera även vid en kris. Samarbetet med parter som Länsstyrelsen och andra parter inom staden har stärkts samtidigt som omvärldsbevakningen stärkts.

## **Väsentlig styrinformation**

Bolaget efterfrågar kontinuerlig dialog och fortsatt samtal inom området.

## **Principiella frågeställningar som kommer att kräva kommunfullmäktiges ställningstagande**

Styrelsen i Göteborg Energi AB informerar under dialogen om att det för närvarande arbetas med beslutsunderlag angående inriktningsbeslut om elproduktion vilket planeras att behandlas i styrelsen innan sommaren.

Eventuellt kan det bli aktuellt med hemställan om ställningstagande i kommunfullmäktige avseende investeringar i koldioxidinfångning samt att det vid en eventuell satsning på elproduktion kan komma att bli aktuellt med att se över ägardirektivet.

## **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförd ägardialog med Göteborg Energi AB.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Göteborgs Hamn AB 2024

### Genomförd den 27 maj 2024

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:

- Vilken bedömning gör GHAB:s styrelse är de största riskerna/utmaningarna för bolaget ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt, särskilt med fokus på inriktningen i bolagets ägardirektiv om Göteborgs hamns betydelse såväl lokalt, regionalt, nationellt och internationellt samt områdena i KF:s budget rörande energiomställning och stadsutveckling?
- Vilken bedömning gör GHAB:s styrelse är de största riskerna/utmaningarna för bolaget ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt?
- Hur säkerställer GHAB:s styrelse att frågor av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt blir identifierade inom bolaget?
- Vilka frågor bedömer GHAB:s styrelse kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren?

### De största riskerna/utmaningarna för bolaget ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt.

När det gäller de största riskerna/utmaningarna ur ett verksamhetsmässigt perspektiv redovisar GHAB följande:

#### En välfungerande svensk infrastruktur

GHAB visar på den positiva utvecklingen när det gäller överflyttning av gods från vägtransport till järnväg. Ett 70-tal järnvägsrörelser sker i hamnen varje dag och järnvägsterminaler finns runt om i Sverige i ett intermodalt omlastningssystem. GHAB gör bedömningen att järnvägskapaciteten till och från hamnen nu är god inom Göteborg genom utbyggnaden av dubbelspår på Hamnbanan, där sista etapperna inom Eriksberg nu tas i drift. Kapaciteten är däremot, enligt GHAB, inte lika god runt om i landet, vilket hämmar utvecklingen. GHAB arbetar aktivt med påverkansarbete gentemot berörda

departement och utskott inför regeringens kommande infrastrukturproposition i syfte att synliggöra behovet av satsningar på godsjärnväg.

Utvecklingen när det gäller järnvägstransporter till och från hamnen diskuteras mellan styrelserna. GHAB konstaterar att Göteborgs hamn har möjlighet att hantera mer gods över järnväg men påverkas av den begränsade kapaciteten i övriga Sverige. GHAB:s uppfattning är att järnvägsinvesteringar är nödvändiga, att inlandsterminalerna skulle kunna byggas ut men konstaterar att Trafikverkets roll och ansvar här kan förtydligas. String-projektet, innebärande utvecklad järnvägsförbindelse med Oslo, är viktigt och GHAB har haft flera möten med norska företrädare på senare tid. Samtal behöver dock föras på regeringsnivå.

### **Tillgång till elektricitet och effektplanering**

GHAB beskriver att en omställning mot ökad elektrifiering pågår, bland annat som följd av lagkrav på elanslutning av fartyg i hamn men även i övrigt pågår en omställning av verksamheten mot bränslen med el som bas; batterier för lastbilar och arbetsmaskiner, vätgas för vissa tyngre transporter och grön metanol/ammoniak mm som fartygsbränsle. Bolaget gör bedömningen att hamnverksamheten generellt sett står inför ett reellt ökat effektbehov från 30 MW till 180 MW fram till 2040.

GHAB beskriver att tillgången till el därför är viktigt för verksamhetens konkurrenskraft och för att attrahera nya etableringar inom gröna elektrobränslen för fartyg.

GHAB beskriver att bolagets investering om 15 mnkr i ett utvecklingsbolag för havsbaserad vindkraft gjorts i syfte att driva på utvecklingen och visa på bolagets angelägenhetsgrad. På fråga från Stadshus styrelse beskriver GHAB att bolaget inte har några ambitioner på att satsa på andra projekt eller äga andelar i den kommande vindkraftsparken.

Stadshus styrelse ställer vidare fråga om takten i sjöfartens elektrifiering och om GHAB bedömer att bolaget kommer att kunna möta behovet av landanslutningar. GHAB konstaterar att efterfrågan på elanslutning successivt ökar men att efterfrågan bedöms kunna komma att mötas. Fråga ställs även om hur GHAB skapar förutsättningar för landtrafikens omställning. GHAB beskriver att satsning skett för att öka laddmöjligheterna, bland annat genom projektet Transzero, och genom att krav ställs på aktörer inom området. Det finns nu många laddstationer inom hamnens område och elfordonens antal ökar stadigt.

### **Säkerhetsläget**

GHAB beskriver att säkerhetsläget har skärpts de senaste åren och har påverkats av NATO-inträdet. En första NATO-övning, inkluderande GHAB, har framgångsrikt genomförts.

Även i hamnverksamheten generellt sett har säkerhetsläget skärpts och olika åtgärder har vidtagits och vidtas för att förebygga och hantera olika risker och händelser.

### **Den gröna omställningen**

GHAB beskriver att man ser att bolaget kan ta en viktig roll i den gröna omställningen och stärka hamnens konkurrenskraft genom att utgöra ett nav i denna. På sikt kommer omställningen också att påverka Energihamnen affärsmässiga förutsättningar och utveckling. Utvecklingen för Energihamnen är starkt beroende av elektrifieringstakten

och raffinaderiernas omställningstakt, men bedöms för den närmaste 10-årsperioden vara relativt stabil. Raffinaderierna satsar nu i alltmer ökande omfattning på biodiesel, hållbart flygbränsle, biogas och i förlängningen elektrobränslen. Volymutvecklingen och -inriktningen framöver är dock fortfarande osäker. GHAB beskriver att man arbetar i tät samverkan med berörda aktörer och följer utvecklingen noga.

Som ett led i uppföljningen av ägardialogen för 2023 fick GHAB i uppdrag att återkomma till Stadshuset med en uppdatering av en tidigare rapport rörande omställningens påverkan på Energihamnens affärsmässiga förutsättningar. Den uppdaterade rapporten behandlades av GHAB:s styrelse den 2024-04-26, § 9, och av Stadshus styrelse den 2024-08-26, § 105. I rapporten beskrivs status och förutsättningarna för Energihamnens utveckling närmare.

GHAB beskriver att för sjöfartens del bidrar internationella regelverk till en omställning mot mer fossilfria bränsleslag. GHAB stödjer och försöker driva på utvecklingen. GHAB beskriver att det dock är en utmaning att gå från dagens generella lösning (konventionell bunker) till kund-/segmentsspecifika lösningar, då stor osäkerhet fortsatt råder kring vilket/vilka fossilfria bränsleslag och kombinationer av dessa som sjöfarten kommer att inrikta sig mot. GHAB beskriver att man bevakar frågan noga med ambitionen att framledes kunna förse rederierna med olika typer av bränslen.

Från Stadshus styrelses sida ställs fråga om bolagets syn på och engagemang när det gäller CCS, det vill säga koldioxidinfångning. GHAB beskriver att man ser hantering av infångad koldioxid som en affärsmöjlighet för Energihamnen och att hamnen kommer att kunna vara en del av infrastrukturen för CCS. Samverkan och dialog sker med raffinaderierna och andra aktörer, till exempel Renova. GHAB konstaterar att det fortfarande är problematiskt att det inte finns något handelssystem för infångad CO<sub>2</sub> och att det därmed är svårt att bygga en affärsmodell.

Fråga ställs även om bolaget i denna utvecklingsfas kring Energihamnens utveckling är innovationsdrivande eller om bolaget mer avvaktar och väntar in marknadens efterfrågan. GHAB konstaterar att Energihamnens utveckling är starkt beroende av andra aktörer och deras strategiska beslut. Det är svårt för GHAB att styra över dessa och man beskriver att man därmed intar en mer en avvaktande hållning men följer utvecklingen mycket noga. Systemet som bolaget verkar inom är trögrörligt på många sätt så utvecklingen är långsam, konstaterar GHAB.

## **De största riskerna/utmaningarna för bolaget ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt**

GHAB beskriver att bolaget står inför framför allt tre stora investeringsprojekt de kommande 10 åren; farledsfördjupningen, förberedande delar av utvecklingen av delar av Halvorsäng i joint venture-form samt ny färjeterminal i Arendal. Till detta kommer miljöåtgärder inom olika områden. Bolaget konstaterar att det är viktigt att samtliga dessa investeringsprojekt kan fullföljas.

GHAB beskriver att bolagets tio-åriga investeringsplan har gjorts i en utmanande kontext med ökade byggkostnader och räntenivåer, vilket påverkar soliditet och upplåningsbehov. Bolaget bedömer dock att det genom stort fokus på tillväxt och kostnadskontroll ändå kommer att, med undantag för något enstaka år, kunna nå ägardirektivets



avkastningskrav. Bolaget beskriver att det ur detta perspektiv dock är viktigt att bolaget får marknadsmässig ersättning vid en försäljning av Majnabbe och Masthugget.

GHAB konstaterar generellt att man har som ambition att klara en årlig utdelning till ägaren om 50 % och de ekonomiska målen enligt bolagets ägardirektiv, och att man inte ser några större ekonomiska risker i bolagets verksamhet.

Stadshus styrelse ställer frågan varför verksamhetens avkastning inte ökar trots gjorda och planerade investeringar. GHAB:s bild är att den avkastning som verksamheten genererar är rimlig men konstaterar att avkastningen kanske kan komma att öka när de tunga investeringarna är genomförda.

## Frågor av principiell beskaffenhet

### Hur säkerställs att frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt blir identifierade inom bolaget?

GHAB beskriver att styrelsen ansvarar för att göra en bedömning och tar stöd av ägaren vid behov.

### Vilka frågor bedömer styrelsen kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren?

I nuläget gör GHAB bedömningen att inte ärenden finns att ta upp.

## Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna diskuterades följande frågor:

- Volymutvecklingen för de olika affärsområdena/segmenten och då särskilt för segmentet Container och utifrån intentionerna i samband med GHAB:s omstrukturering 2010.
- Den nya färjeterminalen i Arendals påverkan på kryssningsverksamheten och besöksnäringen i staden.

## Uppföljning av ägardialog 2024

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning genomförd ägardialog med GHAB.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Higab AB

### Genomförd den 10 juni 2024

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 Higab AB (Higab). 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 Higab har dialogområden fastställts enligt följande:

- Vilken bedömning gör Higab av de största riskerna/utmaningarna för koncernen ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt, med särskilt fokus på koncernens bidrag inom områdena i KF:s budget rörande energiomställning och stadsutveckling?
- Vilken bedömning gör Higab av de största riskerna/ utmaningarna för koncernen ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt?
- Status i Älvstranden Utveckling AB:s implementering av nytt ägardirektiv
- Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med Higabs dotterbolag.
- Frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt

### De största riskerna/utmaningarna för koncernen ur ett verksamhetsmässigt perspektiv på kort och lång sikt, med särskilt fokus på koncernens bidrag inom områdena i KF:s budget rörande energiomställning och stadsutveckling?

#### Kort sikt

Säkerhetsfrågorna i form av extremväder såsom skyfall och värmeböljor samt cyber- och terrorattacker utgör enligt Higab koncernens största risker och utmaningar på kort sikt.

#### Lång sikt

Higab beskriver att på lång sikt utgör koncernens förmåga att leverera i stadsutvecklingen en av koncernens största risker och utmaningar. Bolaget beskriver att detaljplanearbeten som drar ut på tiden påverkar koncernens olika bolag att genomföra sina respektive uppdrag. Det handlar till exempel om utvecklingen av Slakthusområdet för Higabs del och, för Älvstrandens del, den kommande utvecklingen av Frihamnen.

Higab beskriver även att byggkonjunkturons utveckling kan innebära att varsel i byggbranschen på sikt leder till att, för koncernen viktig, kompetens försvinner.

Även tillgången på el beskriver Higab utgör en risk, dels när det gäller om tilldelad effekt till byggnader, dels när det gäller kapaciteten för elladdning av fordon.

Higab konstaterar också att eventuella snabba förändringar gällande teknik och taxor kan minska avkastningen på genomförda investeringar i fjärrvärme, fjärrkyla, el, vatten och avlopp samt elladdning.

## **De största riskerna/utmaningarna för koncernen ur ett ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt**

### **Kort sikt**

Higab beskriver att beslutad och planerad utdelning till Stadshus för åren 2023-2025 om totalt 2 mdkr reducerar koncernens överskott med 60 mnkr vid en beräknad räntenivå om 3 procent. Higab konstaterar att koncernen klarar detta och att ekonomin fortsatt är god men att dotterbolagen i samband med ägardialogen har framfört en viss oro för den framtida utvecklingen om utdelningarna framåt fortsatt blir stora.

På kort sikt konstaterar Higab även en risk för ökande vakansgrader på kontorsmarknaden som effekt av konjunkturläget och att färdigställda nybyggnationsprojekt kommer ut på marknaden.

### **Lång sikt**

På längre sikt konstaterar Higab att investeringar krävs i koncernens fastigheter för att skapa och bibehålla attraktiva lokaler. Likaså konstaterar Higab att för Älvstrandens del kommer det framtida värdet på byggrätter att påverka exploateringsekonomin. För Göteborgs Stads Parkering AB:s del beskriver Higab att bolagets lönsamma parkeringsytor successivt exploateras och ersätts med mindre lönsamma p-hus i nyproduktion. Även om det finns andra värden med att exploatera dessa ytor påverkas bolagets ekonomi, konstaterar Higab.

För Higabs del beskriver bolaget att större investeringar framöver såsom i Konstmuseets till- och ombyggnad samt eventuella nya arenor påverkar Higab som bolag men att den affärsmässiga risken ligger hos kunden, det vill säga kulturnämnden/kommunen och då eventuellt Got Event AB.

I övrigt konstaterar Higab följande utmaningar framöver:

- Higab står inför omfattande renoveringar och upprustningar, till exempel i Kvibergs-området, Sahlgrenska huset, Wenerska villan och Billdals gård. Dessa är svåra att få lönsamhet i.
- Koncernens bolag kan inte göra allt samtidigt utan kommer att behöva prioritera
- För Älvstrandens del ska utvecklingen finansieras genom försäljning av byggrätter där för närvarande osäkerheten kring framtida värden är stor.
- Behovet av samordning mellan stadens olika planeringsarbeten. Likaså påverkar fördröjningen i pågående planarbete och planstarter bolagens förutsättningar för såväl fysisk som finansiell planering. Särskilt aktuellt är detta för Higabs del när det gäller framdriften i planarbetet för Slakthusområdet.

I dialogen ställer Stadshus fråga om vilken bedömning Higab gör kring Älvstranden Utveckling AB:s framtida finansiella ställning med koppling till den avvecklingsplan som

är under framtagande. Higab konstaterar att en avveckling enligt plan förutsätter framdrift i stadens planarbete, till exempel påverkar en fördröjning av planarbetet i Frihamnen. Higab beskriver att när det gäller Masthuggskajen-projektet, för närvarande bolagets största projekt, är riskerna inte är så stora i den fas projektet befinner sig i nu. Undantag gäller dock för delprojektet halvön, där man nu befinner sig halvvägs och risker som kan falla ut fortsatt finns. Bolaget överlåtelse av Gullbergsvass-området till exploateringsnämnden beskrivs vara viktig för att bolaget ska klara sig utan kapitaltillskott.

### **Väsentlig styrinformation**

Som väsentlig styrinformation vill Stadshuset ytterligare kommentera Älvstranden Utveckling AB:s risksituation.

Higab beskriver att det fortsatt finns risker som kan falla ut för Älvstranden Utveckling AB gällande halvö-projektet inom genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen. Som framgått av ärendet Reviderat investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera (Kommunfullmäktige 2024-03-21 § 111) finns det även, utöver halvö-projektet, ett par större kostnadsposter inom projektet som kan komma att falla ut för bolagets del. Det handlar bland annat om ansvarsfördelningen för ökade kostnader för utbyggnad av allmän plats med hänsyn till index. Det finns även en risk för nedskrivning kopplad till byggnation av planerat parkeringsgarage inom området, Masthugget Öst.

Det finns även risker kopplade till bolagets utveckling av Frihamnen och Lindholmen. Det är svårt att nu bedöma omfattningen av dessa olika osäkerheter och risker och huruvida de kommer att kunna finansierats inom bolaget. Försäljningen av bolagets markinnehav i Gullbergsvass till exploateringsnämnden har betydelse för bolagets finansiella ställning, vilket också framgick av ägardialogen. Stadshuset kommer noga att följa utvecklingen avseende framdrift, ekonomisk prognos och eventuella risker för bolaget och då även med koppling till den avvecklingsplan som beslutats av bolaget och som kommer att lyftas i kommunfullmäktige under hösten 2024.

### **Status i Älvstranden Utveckling AB:s implementering av nytt ägardirektiv**

Higab beskriver att Älvstranden Utveckling AB fokuserar på att åstadkomma en kulturförändring och har beslutat om en projektplan för omställningsarbetet inom bolaget. Planen innehåller fem delprojekt; överlämning av delar av det markutvecklande uppdraget till staden, utformning av en styrande avvecklingsplan, ny organisation, ny kommunikationsstrategi och genomlysning av tidigare nämnd- och kommunfullmäktigebeslut som påverkar omställningen till ett nytt uppdrag. Av dessa delprojekt beskrivs de två sistnämnda, ny kommunikationsstrategi samt genomlysning av tidigare politiska beslut, vara genomförda. För övriga delprojekt pågår arbetet.

Higab beskriver att beslut fattats om en ny organisation som ska träda i kraft 1 september. Arbetet pågår vidare med framtagandet av en styrande avvecklingsplan och styrelsebeslut om denna planeras till augusti. Samverkan och relationen med de planerade nämnder beskrivs som intensiv och god.

Higabs bedömning är att de förändringar som sker är positiva och i linje med kommunfullmäktiges beslut om nytt ägardirektiv och förändrat uppdrag.

Stadshuset ställer fråga om bolagets tidigare riskbenägenhet förändras i och med den kulturförändring som beskrivs genomföras inom bolaget. Higab bekräftar att en del i kulturförändringen är att minska synen på risktagande och menar att bolagets nya ”smalare” uppdrag främjar detta. Även frågan om det är möjligt för ett bolag att avveckla sig självt diskuteras. Higab gör bedömningen att Älvstranden Utveckling AB:s styrelse tar uppdraget på allvar och att avvecklingsplanen kommer att spegla detta.

## **Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med dotterbolagen**

### **Göteborgs Stads Parkering AB**

Göteborgs Stads Parkering AB har i samband med ägardialogen lyft behovet av samordning av parkeringsfrågorna mellan pågående detaljplanearbete för nya arenor mm och planprogramsarbetet för evenemangsområdet/Gårda.

Bolaget har även i samband med ägardialogen lyft vikten av att nya parkeringsanläggningar ges rätt förutsättningar i stadsplaneringen för god tillgänglighet och lönsamhet.

Bolaget har stort fokus på att öka utbudet och tillgängligheten till elladdning. Samtidigt konstaterar bolaget i samband med ägardialogen att det är svårt att få lönsamhet i elladdningsaffären just nu.

### **Älvstranden Utveckling AB**

För Älvstranden Utveckling AB:s del beskriver Higab att det pågående omställningsarbetet är i största fokus för bolaget just nu, vilket också återspeglats i genomförd ägardialog.

## **Frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt**

### **Hur säkerställs att frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt blir identifierade inom bolaget?**

Higab beskriver att principiella frågor identifieras genom löpande granskning av ärenden, dialog inom och mellan bolagen i koncernen och genom riskanalyser.

### **Vilka frågor bedömer styrelsen kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren?**

För Higabs del beskrivs eventuellt investeringen i Konstmuseet samt nya arenor vara frågor av principiell karaktär som kan komma att lyftas från bolaget.

För Älvstranden Utveckling AB:s del har ärendet rörande bolagets försäljning av området Gullbergsvass till exploateringsnämnden bedömts vara ett sådant ärende och det är för närvarande på väg till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Älvstranden Utveckling AB kommer även att lyfta sin avvecklingsplan och därefter en statusrapportering rörande denna till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod i enlighet med sitt nya ägardirektiv.

## Övriga frågor

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

- Förutsättningarna för utvecklingen av Billdals gård
- Riskfördelningen mellan Higab och kulturnämnden gällande om- och tillbyggnaden av Konstmuseet.
- Kulturminnesmärkningens skydd för annan användning av många av Higabs byggnader
- Kundernas upplevelse av Higab som hyresvärd
- Samverkan inom lokalklustret, bland annat kring fastighetsförvaltning
- Koncernens arbete med kommunfullmäktiges sju övergripande mål

## Uppföljning av ägardialog 2024

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning genomförd ägardialog med Higab.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

## Redovisning av ägardialog med Göteborg & Co AB

### Genomförd den 3 juni 2024

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 Göteborg & Co AB (Göteborg & Co). 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 Göteborg & Co har följande dialogområden och frågeställningar fastställts:

- Styrelsen ombeds i korthet redogöra för besöksnäringens utveckling ur olika perspektiv samt vilka områden som styrelsen ser att bolaget särskilt behöver fokusera på och vidta åtgärder inom.
- Vilken bedömning gör styrelsen av de största riskerna/utmaningarna för bolagen i koncernen ur ett verksamhetsmässigt och ekonomiskt perspektiv på kort och lång sikt?
- Med anledning av förändrade förutsättningar för Liseberg ombeds styrelsen informera om status för uppdraget att utreda och starta upp planeringen av hur en återuppbyggnad av Oceana som Lisebergs styrelse givit bolaget.
- Väsentliga frågor som lyfts i samband med ägardialogerna med dotterbolagen.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

### Besöksnäringens utveckling

2023 blev ett rekordår och destinationen attraherade fler besökare och genererade fler gästnätter än något tidigare år. 2024 förväntas bli mer ett normalår.

Göteborg & Co redogör för att utvecklingen inom besöksnäringen har uppvisat en positiv trend under det första halvåret för 2024. 2024 förutspås också att bli ett rekordår för global turism. Besöksnäringen är den snabbast växande näringen i Sverige med tredubblat exportvärde sedan 2000. Göteborgs Regionen (GR) uppvisade starkaste tillväxten bland storstadsregioner förra året vilket är en trend som hållit i sig under 2024. Totalt arbetar ca 40 000 anställda i GR inom besöksnäringen vilket är ca 7% av samtliga anställningar. Antal gästnätter 2024 förväntas ligga i nivå nära förra året, mellan 5,4 och 5,5 miljoner.

Trots den positiva trenden finns det, enligt bolaget, vissa utmaningar kopplat till besöksnäringen. Till exempel utmanas de äldre hotellen i Göteborg av en ökad hotellkapacitet totalt i staden vilket innebär lägre priser och intjänandeförmåga. Avsaknaden av stora konserter under sommaren 2024 bidrar också till denna utveckling. Det allmänna konjunkturläget är i detta sammanhang också en central påverkansfaktor. Bolagets bild är dock att kompetensförsörjningen inom näringen nu har stabiliserats efter några utmanande år efter pandemin men också att kundbeteendena har förändrats.

Göteborg & Co redogör vidare för vilka områden som bolaget särskilt behöver fokusera på framöver. På en övergripande nivå menar Göteborg & Co att det är viktigt att bolaget fokuserar på att bibehålla och bygga på de styrkor som destinationen har – uniciteten för destinationen är central och där arbetet med Destinationsprogrammet fyller en viktig funktion. För att stärka Göteborg i europeisk kontext menar Göteborg & Co att det krävs en differentiering av destinationens utbud – unika upplevelser samt position som innovativ destination är enligt bolaget viktiga framgångsfaktorer. Göteborg behöver vidare utveckla och förvalta rollen som arenastad och ”största publikkapacitet i Norden”. Göteborg & Co poängterar här att samarbetet med den nya arenan är viktigt och fungerar över lag bra men konstaterar samtidigt att logistiken kring de nya arenorna och Nya Ullevi är viktig att det finns vissa målkonflikter som behöver lösas för att säkerställa funktionaliteten hos arenorna.

Besökare från Danmark och Norge är fortsatt drivande gällande antal besökare med ökningarna om 54% respektive 33% men att attrahera besökare från Tyskland har enligt bolaget den största potential, det krävs dock kunskap om målgruppen för att nyttja denna marknad.

Framöver behövs enligt Göteborg & Co ett strategiskt och långsiktigt destinationstänk, präglad av samverkan för att tidigt identifiera gap och utmaningar, optimera, samordna evenemang och balansera besöksflöden, både säsongsmässigt och inom destinationen. Detta arbete, menar bolaget, kräver fokus, analyskapacitet, teknisk beredskap, tillgång till relevant data och kunskap, samt innovationsmognad. Bolaget kommer också att tillsammans med Business Region Göteborg (BRG) att titta på en varumärkesplattform för destinationen där internationaliseringen blir en viktig utgångspunkt.

## **Verksamhetsmässiga och ekonomiska risker och utmaningar**

Göteborg & Co redogör för de största verksamhetsmässiga och ekonomiska riskerna och utmaningarna inom TKE-klustret.

Generellt påverkar det makroekonomiska läget både besökarens konsumtionsutrymme och näringens kostnadsnivå, vilket utmanar prissättning, lönsamhet och efterfrågan. För TKE-klustret innebär utvecklingen en hantering av en mer instabil marknad där gäster och besökare fattar sena beslut. Den korta framförhållningen utmanar även planeringsmöjligheterna och prognoserna. Det utmanande säkerhetsläget är som isolerad kategori kostnadsdrivande då det bland annat ställer krav inrättande av tjänster med specialkompetens och nya krav på vid nybyggnation. Vidare är LAS-reglerna en utmaning för delar av klustret då dessa begränsar särskild visstidsanställning till 12 månader, vilket inte fungerar optimalt i bolag med stora behov av säsongsanställningar.



Nedan sammanfattas i punktform Göteborg & Co:s redogörelse för väsentliga faktorer inom klustret kopplade till respektive bolags riskbild.

### **Göteborg & Co AB**

- Lågkonjunktur, inflation, högre priser på varor och tjänster påverkar negativt till exempel genomförandet av Kulturkalaset
- Konkurrenslagstiftningen innebär att externfinansieringsgraden begränsas vilket påverkar bolagets möjligheter att ta in externt finansiellt stöd och därmed bolagets handlingsutrymme
- Uteblivna konserter på Ullevi innebär en kommunikativ utmaning ur ett destinationsperspektiv

### **Liseberg AB**

- Branden på Vattenvärlden Oceana kommer att påverka såväl Liseberg som Göteborgs besöksnäring i stort
- Konsekvenser av Oceanabranden ger lägre beläggning på hotell Liseberg Grand Curiosa samt osäkerhet i utfall av försäkringsersättning
- Det generella kostnadsläget innebär begränsade möjligheter för bolaget till ett högre prisuttag
- Pågående strukturella förändringar i nöjesparksbranschen påverkar affärsmodellen
- Hög belåning i kombination med högt ränteläge påverkar bolagets finansiella riskbild

### **Got Event AB**

- Hårdare konkurrens från omvärlden med modernare arenor
- Risk för verksamhetsbegränsningar/stängning och vite på Gamla Ullevi på grund av restriktioner
- Risk för verksamhetsbegränsningar/stängning och vite på Valhallabadet på grund av dåligt skick
- Ökade kostnader för säkerhetsarbete och skadegörelse
- Risk för minskade intäkter och försämrad ekonomi beroende på variationer i publiktillströmningen och sportsliga framgångar
- Risk för ökade kostnader till följd av självkostnadsavtal för Valhallabadet

### **Göteborgs Stadsteater AB**

- Prognostiserat underskott helår på grund av inflation, lokalkostnader och löneglidning
- Utmanande ekonomiska möjligheter att vara en repertoarteater
- Vikande publikunderlag Stora Scen och därmed minskade intäkter
- Ökat kostnadstryck och högre priser

Stadshus styrelse ställde följdfrågor kring hur internationaliseringen kan ske. Göteborg & Co fördjupade redogörelsen och beskrev att det finns möjligheter att paketera stadens utbud på ett bättre sätt och marknadsföra till exempel "Kulturstaden". Vidare ställdes frågor kring avsaknaden av stora konserten under 2024 och dess påverkan på destinationen och besöksnäringen och hur det ser ut kommande år. Göteborg & Co konstaterar att förra årets rekordsommar med bland annat 11 mega-konserter på Ullevi inte får anses som ett normalår, de konstaterar samtidigt att de stora konserterna på Ullevi är viktiga men att det finns andra scener i staden som har många evenemang som lockar besökare. Vidare fördes samtal mellan styrelserna kring hur staden och regionen kan

samverka för att underlätta för besökarna att resa smidigare. Stadshus styrelse ställde också frågan kring Näringslivsgruppens (inom Göteborg & Co) arbete och relationen och eventuell gränsdragningsproblematik till BRG:s uppdrag. Göteborg & Co beskriver att det är ett gott samarbetsklimat med liten gränsdragningsproblematik. Arbetet med att få Electric Vehicle Symposium & Exhibition (EVS 38), kongress för eldrivna transporter, är ett bra exempel på ett gott samarbete mellan bolagen. Frågor ställdes också från Stadshus styrelse kring hur bolaget och andra aktörer jobbar tillsammans med för att skapa en högre året-runt beläggning. Göteborg & Co menar att samverkan är grunden för bolagets uppdrag och att mycket görs och att det finns ett gott samarbete mellan stadens aktörer till exempel genom CitySamverkan men konstaterar samtidigt att större investeringar som genererar reseanledningar kräver såväl resurser som politiska beslut. Göteborg erbjuder tillsammans med regionen en bredd vilket skapar möjligheter för besökare att stanna längre. Göteborg & Co konstaterar vidare att Göteborg inte är en huvudstad utan behöver skapa andra reseanledningar där mixen mellan evenemang kopplat till näringsliv, idrott och kultur tillsammans med hållbarhet och innovation skapar värden som ger avtryck och som bidrar till stadens unicitet. Det fördes också dialog kring anlop av kryssningar som har minskat från 80 anlop till 60 anlop under 2024 med en ytterligare minskning av anlop inför 2025. Det konstateras att Göteborg som anlopshamn inte är en hamn där kryssningsfartygen stannar över natten ("stopover-hamn") vilket innebär att effekterna av minskade antal anlop är begränsade för destinationen som helhet, men för enskilda aktörer (till exempel guider och caféer) kan oönskade negativa konsekvenser uppstå som påverkar verksamheterna mer direkt.

### **Väsentlig styrinformation**

Stadshus konstaterar att Stadsteatern prognostiserar ett underskott för helåret och kommer därmed, i likhet med, år 2023 att redovisa ett negativt resultat. Kommunfullmäktige har genom sitt beslut om koncernbidrag gett ramar för bolagets verksamhet och Stadshus vill därför poängtera vikten av att Stadsteaterns styrelse arbetar för att säkerställa att bolaget håller sig inom de ekonomiska ramar som har getts av kommunfullmäktige.

### **Återuppbyggnad av Vattenvärlden Oceana**

Med anledning av förändrande förutsättningar för Liseberg informerar Göteborg & Co om status för uppdraget att utreda och starta upp planeringen av hur en återuppbyggnad av Vattenvärlden Oceana.

Det pågår en rad parallella utredningar; brandorsaksutredning (Trygg Hansa), Arbetsmiljöbrott (Åklagare /Polisen), Arbetsmiljöverket och Haverikommissionen. I tillägg genomför NCC (entreprenör), White Water (leverantör) och Liseberg (byggherre) tekniska utredningar av branden. Ingen av dessa är vid genomförandet av ägardialogen färdigställda eller offentliggjorda.

Per 12 februari 2024 uppgick upparbetade kostnader relaterade till Oceana till ett värde av 1,106 mdr kronor. Det egna kapitalet i AB Liseberg Skår 40:17 uppgick per 2023-12-31 till 73,3 miljoner SEK. Totalt bedöms nedskrivningsbehovet efter branden till ca 485 mkr, detta kan dock enligt bolaget bli båda högre och lägre. Kommunfullmäktige bemyndigade den 21 mars 2024. Göteborgs Stadshus AB att lämna ett villkorat kapitaltillskott till AB Liseberg Skår 40:17 om maximalt 1 100 mnkr. Liseberg har fått i uppdrag att återbetala kapitaltillskottet utan dröjsmål, när nedskrivningen av anläggningen Oceana helt eller delvis kan återföras.

Lisebergs styrelse gav några dagar efter branden, bolagets ledning i uppdrag att utreda förutsättningar för ett färdigställande av Oceana. Liseberg har sedan dess jobbat med flera, parallella processer avseende dels rivning och sanering av attraktionstorn dels planering av återuppbyggnaden. Planering av återuppbyggnad har påbörjats med grova tidplaner och upplägget är godkänt av Lisebergs försäkringsbolag Trygg Hansa. Kontakt med leverantörer som tidskritiska leveranser pågår. Om förutsättningar finns, kan bygget återupptas under hösten 2024. Utgångspunkten i planeringen av Oceana är färdigställning enligt ursprungliga bygghandlingar, dock med vissa mindre modifieringar kring brandskydd, teknologi ruschkanor, utseende torn, med mera. Lisebergs styrelse hålls löpande uppdaterad om läget, men har vid genomförandet av ägardialogen inte fattat några projektbeslut än.

## **Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med dotterbolagen**

Enligt stadens riktlinjer för ägarstyrning ska moderbolagen i respektive koncern kontinuerligt planera och genomföra ägardialog med dotterbolagen.

Göteborg & Co har inte haft möjlighet att genomföra ägardialoger med dotterbolagen inför denna ägardialog.

## **Frågor av principiell beskaffenhet**

Kommunfullmäktiges möjlighet att som ägare ta ansvar bygger bland annat på att styrelser i Stadshuskoncernen ger ägaren möjlighet att i god tid ta ställning till frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Enligt Göteborg & Co ställs frågan alltid i samband med inbjudan till respektive ägardialog tillsammans med övriga fördjupade frågeställningar. Frågan lyfts även i samband med del- och helårsrapporter där det finns en rutin som aktualiserar frågan. Frågor av principiell karaktär lyfts vanligtvis även i andra sammanhang såsom klustergemensamma presidiummöten samt VD-råd.

Göteborg & Co redogör för följande frågor som är av större vikt och som kan komma att lyftas som frågor av principiell beskaffenhet:

### **Got Event AB**

Initiativ till revidering av ägardirektiv kommer att lyftas av Göteborg & Co i egenskap av moderbolag.

### **Liseberg AB**

Eventuellt behov av finansiering i återuppbyggnaden av Oceana skulle kunna innebära att frågor av principiell karaktär uppkommer.

## **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförd ägardialog med Göteborg & Co.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

## Redovisning av ägardialog med Boplats Göteborg AB

### Genomförd den 3 juni 2024

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 Boplats Göteborg AB (Boplats). 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 Boplats har dialogområden fastställts enligt följande:

- Kommunstyrelsens uppdrag rörande förutsättningarna att överföra Boplats verksamhet till nämnd
- Styrelsens syn på köavgiftens storlek
- Frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt

### Kommunstyrelsens uppdrag rörande förutsättningarna att överföra Boplats verksamhet till nämnd

Stadsledningskontorets utredning behandlades första gången i kommunstyrelsen 2024-05-29 och är i skrivande stund bordlagd. Boplats inleder kort med att beskriva utredningens resultat rörande de juridiska och ekonomiska förutsättningarna för att överföra Boplats till nämnd och stadsledningskontorets bedömning av lämplig mottagande nämnd.

Boplats lämnar följande kommentarer till utredningens resultat:

- Ett överförande till nämnd innebär minskade möjligheter att föra eventuella överskott mellan olika budgetår, vilket kan försvåra möjligheterna att möta snabba förändringar i omvärlden eller behov av större moderniseringar.
- Verksamheten är idag avgiftsfinansierad, vilket kräver att medlen endast ska gå till den verksamhet som avgift är tänkt att finansiera. Detta kan försvåras om Boplats placeras inom en nämnd med annan verksamhet.
- Sociala kontrakt och bostadsförmedling är två skilda saker med olika typ av hantering. Erfarenheter från Stockholm pekar på att det är svårt att behålla tydligheten gällande transparens och objektivitet om dessa frågor hanteras av samma organisation. Denna fråga blir aktuell vid en eventuell placering av verksamheten på exploateringsnämnden.

- Boplats delar inte utredningens slutsatser om vilka positiva effekter som en sammanslagning skulle kunna få för verksamheten eller medborgaren.
- Det regionala perspektivet påverkas negativt. Sedan 2014 finns det juridiskt stöd för regional samverkan gällande bostadsförmedling. Idag sker samverkan med kranskommunerna där Mölndal är starkaste samverkanspart. Boplats beslutade i november 2023 om att fokusera på bredare samverkan inom Göteborgs arbetsmarknadsregion.

## **Styrelsens syn på köavgiftens storlek**

Bolaget omsätter ca 40 mnkr och har de senaste åren årligen redovisat överskott i storleksordning 6-8 mnkr. Vid utgången av 2023 hade bolaget ett fritt eget kapital, bestående i huvudsak av ansamlade vinstmedel, om 31,8 mnkr.

Boplats beskriver att eftersom köavgiften påverkas av antalet bostadssökande och dessa ökar, ökar även intäkterna. Då bolaget dessutom avvaktat med vissa rekryteringar och då man inte genomfört den modernisering av bolagets verksamhetssystem som man planerat för under lång tid, har ökande överskott i verksamheten uppstått. Boplats beskriver att rekrytering nu skett och att bolaget nu planerar för att genomföra den sedan tidigare planerade utvecklingen av verksamhetssystemet, vilket kommer att innebära lägre överskott kommande år.

I stället för att justera köavgiften för kommande år gör Boplats bedömningen att det vore mer ändamålsenligt att införa gratisperioder för vissa grupper, till exempel yngre och äldre, som man särskilt vill nå. Bolaget kommer även, beskriver man, att göra vissa andra justeringar i reglerna, till exempel att man kan bli passiv medlem om man glömmer att betala den årliga avgiften i stället för att kötiden går förlorad.

Stadshus styrelse konstaterar att moderniseringen av verksamhetssystemet varit aktuell länge och undrar över behov och omfattning. Boplats beskriver att systemet idag uppfattas som omodernt av både hyresvärdar och bostadssökande. Den digitala utvecklingen har skett snabbt de senaste åren och bolagets system har inte hängit med, bedömer bolaget. Den snabba utvecklingen har även gjort att ett omtag har behövt göras kring behov och omfattning och idag beskriver bolaget att man har en bra bild av utvecklingsbehovet. Bolaget bedömer utvecklingskostnaden till ca 20 mnkr fördelat på två år.

Stadshus ställer frågor om utvecklingsbehovet och om möjligheterna att integrera med stadens övriga system. Boplats konstaterar att systemet är att anse som verksamhetens ”kärna”, vilket gör investeringar i det nödvändiga. Bolaget beskriver vidare att det inte finns något system på marknaden att köpa, utan systemet behöver egenutvecklas i hög utsträckning även om standardiserade delar kommer att användas. Dialog har förts med Bostadsförmedling Syd (Malmö) och Stockholms bostadsförmedling om samverkan kring system och systemutveckling men det har inte bedömts om ändamålsenligt.

I dialogen med Stadshus framkommer även att en utveckling av systemet kommer att ge möjlighet till mer detaljerad statistik, till exempel kring nuvarande bostadssituation och andra faktorer som gör att kunskapen om de bostadssökande och deras behov ökar.

Stadshus konstaterar att det är positivt att bolaget är proaktivt när det gäller att nå särskilda grupper och ställer även frågan om bolaget planerar för andra riktade insatser.

Bolaget beskriver att idag går det ut ett vykort till alla som fyller 17 år med information om att man kan ställa sig i Boplats kö. Bolaget planerar nu för att gå ut på stadens gymnasier och informera och på så sätt fånga in fler unga. Bolaget planerar även för att delta på Frihamnsdagarna och Hammarkullefestivalen för att nå ut med vikten av att man ställer upp sig i kö för en lägenhet.

### **Frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt**

Boplats gör bedömningen att ett eventuellt införande av gratisperioder för vissa grupper är en fråga som bör hemställas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolaget kommer att återkomma i denna fråga.

Andra frågor som bolaget utreder internt för närvarande och som kan bli aktuella att lyfta till kommunfullmäktige är:

- Regionalt ägande
- Förändring av verksamhetsområdet i bolagsordningen samt
- Utökad samarbete med andra bostadsförmedlingar

### **Väsentlig styrinformation**

I det fall Boplats beslutar att göra en hemställan till kommunfullmäktige om avgiftsfria perioder för vissa målgrupper vill Stadshuset peka på vikten av att frågan är väl juridiskt genomlyst av bolaget innan hemställan.

### **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshuset styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförd ägardialog med Boplats.

Styrelsen i Göteborgs Stadshuset AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

## Redovisning av ägardialog med Business Region Göteborg AB

### Genomförd den 3 juni 2024

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 Business Region Göteborg AB (BRG). 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 BRG har följande dialogområden och frågeställningar fastställts:

- Styrelsen ombeds i korthet redogöra för konjunkturläget och de utmaningar näringslivet upplever samt vilka områden som styrelsen ser att BRG särskilt behöver fokusera på och vidta åtgärder inom.
- Styrelsen ombeds att kortfattat kommentera arbetet med att implementera Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program och om det finns några särskilda utmaningar kopplat till konjunkturläget.
- Styrelsen ombeds att redogöra för hur uppdraget från kommunfullmäktige rörande Grön omställning omhändertas och vilka åtgärder som bolaget vidtar.
- Styrelsen ombeds i korthet redogöra för status gällande uppdraget från kommunfullmäktige att inleda och genomföra en ordnad avveckling av Johanneberg Science Park (JSP), dels genomföra en förstudie om förstärkt park gällande Lindholmen Science Park (LSP).
- Styrelsen ombeds också att i övrigt redovisa väsentlig information om och resultat från ägardialoger med de delägda bolagen.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

### Konjunkturläget

Många av Göteborgsregionens företag upplever ett svagare konjunkturläge. Enligt prognoser fortsätter flera samtidigt pågående omvärldsfaktorer att dämpa förväntningarna om konjunkturen under 2024.

BRG redogör för att den starka exportindustrin länge har stimulerat hela regionens ekonomi och höll uppe tillväxten genom lågkonjunkturen. Svag förbättring av konjunkturläget kan skönjas under årets första kvartal men arbetsmarknaden tappar fart vilket innebär en risk för ökad arbetslöshet under hösten. Efterfrågan är fortsatt svag i synnerhet för byggsektorn då ekonomin inte tar fart på grund av det allmänna ränteläget och inflation med varsel och konkurser som följd. Enligt bolaget finns det också en tydligt ökad konkurrens om investeringar och etableringar från andra länder till följd av olika stödpaket.

BRG redogör vidare för de globala megatrender (geopolitisk oro, klimatkris, teknikskifte, IT/nätinfrastruktur, skiftande globaliseringsstruktur, kompetensomställning) och konstaterar att det pågår en omfattande transformation i många branscher.

För bolagets del menar BRG att lagd strategi ligger fast och arbete fortsätter enligt plan och att bolaget inte vidtar några särskilda åtgärder utifrån just konjunkturläget. Arbetet med omställningen kräver dock samordning och samarbete då arbetet omfattar många olika aktörers ansvarsområden. Lokala beslutsmandat utmanas också i relation till globala koncerner. BRG konstaterar vidare att konkurrensen från internationella kluster kopplat till framtida investeringar är påtaglig och att stadens och bolagets erbjudande prövas varje dag - sett till företagsklimat, attraktionskraft, kompetensförsörjning och hur väl staden agerar föregångare för en hållbar omställning.

BRG redogör vidare för att i branschdialogerna (särskilt med Life Science) har det framkommit flera behov till exempel att utveckla branschspecifika näringslivsstrategier och bidra med riktade insatser för att klara omställningen och i förlängningen säkra jobben. Behov har också identifierats kopplat till att ha en omställningskapacitet med resurser som kan orkestrera och samordna en bredd av insatser för respektive bransch och att utveckla det tvärssektoriella samarbetet. Det lyfts även behov av att kunna initiera, driva och utveckla arbete med gröna handslag. BRG poängterar särskilt vikten av att staden, förvaltningar och bolag tillsammans, behöver visa mycket tydligare handlingskraft och gå före i omställningsfrågorna och därigenom bidra till näringslivets konkurrenskraft.

## **Implementering av Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program**

Då Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2018 – 2035 (NÄSP) antogs framgick att BRG skulle koordinera och processleda arbetet med implementeringen samt att programmet skulle revideras 2023 och sedan vid behov vart fjärde år.

BRG redogör kortfattat för arbete och utfallet med programmet (handlingsplan för 2022–2023) och konstaterar att programmet har en hög leverans men att till exempel målet kopplat till NKI inte nås där resultatet fortsatt är lägst bland storstadsregionerna. BRG redogör vidare för att sysselsättningen riskerar minska under hösten 2024 men konstaterar samtidigt att om ekonomin vänder upp, såsom prognoserna visar, kommer det inte påverka den långsiktiga utvecklingen mot målet om 120 000 nya jobb 2035.



## Grön omställning

I kommunfullmäktiges budget för 2024 fick BRG i uppdrag att utöka arbetet med företagsetableringar som bidrar till den gröna omställningen.

BRG redogör för att bolaget har tagit fram nya arbetsätt med ett ökat fokus i kärnverksamheten med värdering och bedömning av vilka etableringar som särskilt bidrar till grön omställning. Förfrågningar värderas till exempel utifrån EU-taxonomin oavsett om företaget omfattas av taxonomin eller inte och en etablering bedöms bidra till grön omställning om den bidrar till ett eller flera av taxonomins miljömål. Bolaget har som mål att 5 av 15 etableringar ska bidra till grön omställning och resultat hittills är 3 gröna etableringar. Bolaget är också involverat i ett nytt projekt kring gröna etableringar tillsammans med Business Region Skaraborg, Business Region Borås, Position Väst och VGR.

Dialog fördes kring utmaningarna gällande el- och effektbristen och dess påverkan på såväl näringslivet som den gröna omställningen. Stadshus styrelse ställde följdfrågor kring samarbetet och samverkan med Göteborg Energi gällande till exempel elektrifieringen. BRG beskriver att de bägge bolagen har ett tätt samarbete och att det är ett gott samarbetsklimat. BRG beskriver vidare att bolaget utifrån sitt uppdrag att bidra till utvecklingen av ett attraktivt, innovativt och konkurrenskraftigt näringsliv i Göteborgsregionen även på olika sätt driver påverkan på ett nationellt plan. Däremot menar BRG att bolaget inte har något ansvar att aktivt påverka till exempel den gröna omställningen på EU-nivå.

Stadshus styrelse ställde även fördjupade frågor kring kompetensförsörjningen och på vilket sätt bolaget arbetar med denna fråga. BRG beskriver att bolagets kärnverksamhet är att, genom samverkan och att erbjuda kunskap, bidra till att skapa fler arbetstillfällen och därigenom åstadkomma en hållbar tillväxt i Göteborgsregionens näringsliv. Utifrån sitt uppdrag medverkar bolaget och är med i de sammanhang där det bedöms att bolaget på bästa sätt kan bidra och skapa mervärde. Bolaget upplyste om att det inte ingår i bolagets uppdrag att aktivt arbeta och driva till exempel jobbhubbar. Vidare diskuterades hur målbilden 120 000 i jobbtillväxt fram till 2035 kan uppnås. Enligt bolaget behövs det ytterligare 62 500 fler jobb 2023–2035 för att nå målet. Dialog fördes kring vad BRG gör mer konkret och vilka möjligheter till kompetensomställning som finns för att möta ökat behov kring AI och digitalisering. Dialog fördes också om hur arbetsmarknaden kan attrahera nya medarbetare dels längre ner i åldrarna genom till exempel praktikplatser dels genom att på ett bättre sätt visa upp arbetsmarknaden och underlätta för nyanlända. Strategiska dialoger sker med bland annat Göteborgsregionen (GR) men i samtalet framkom att det även krävs ett brett arbete och engagemang från såväl gymnasie-/yrkesutbildningssidan som branscherna själva samt vikten av att identifiera och fokusera på insatser som ger mest effekt.

## Delägda bolag

BRG är moderbolag i stadshuskoncernens näringslivskluster. Nedan sammanfattas BRG:s redogörelse för status och väsentlig information rörande de delägda bolagen.

### **Johanneberg Science Park AB och Lindholmen Science Park AB**

Under våren 2023 hemställde BRG om förslag till verksamhetsförändring av de två bolagen, vilket kommunfullmäktige beslutade om i enlighet med BRG:s förslag (KF

2023-04-27, § 22, dnr 0293/23). Beslutet innebar dels uppdrag att inleda och genomföra en ordnad avveckling av JSP, dels genomföra en förstudie om förstärkt park gällande LSP. BRG redogör i korthet att avvecklingen av Johanneberg Science Park fortgår enligt plan och verksamheten avslutas per 2024-06-30. Under hösten återstår i huvudsak formaliaaktiviteter och bolaget inväntar även vissa slutregleringar av projektintäkter. Gällande Lindholmen Science Park är förstudien klart och mycket talar enligt bolaget för att det kan startas nya program. Ägardialoger med övriga delägare pågår dock om bland annat breddad basfinansiering.

### **Sahlgrenska Science Park**

BRG redogör för att det kan komma att bli aktuellt med en breddad basfinansiering som riktas alla ägare där fördelning sker utifrån procentandel.

### **Almi Företagspartner Väst**

Ett strukturprojekt har initierats av koncernledningen, i det statliga moderbolaget, av effektiviserings- och besparingsskäl. Översynen berör samtliga regionala bolag och arbete pågår utifrån ett antal hypoteser och processen väntas fortgå under våren/sommaren. Enligt BRG kan det komma att bli aktuellt med förändring av ägarförhållandena regionalt.

### **Göteborgs Tekniska College**

BRG nämner särskilt att bolaget vann upphandlingen avseende utbildningscentrum batteri som är en av de största insatserna som görs i Göteborg för att möta kompetensomställningen. Det nya utbildningscentret för batteri ska tillsammans med befintliga lärmiljöer erbjuda en helhetslösning för kompetensförsörjning med fokus på utbildning kopplat till nya produktionsmetoder inom batteri- och fordonsindustrin.

## **Frågor av principiell beskaffenhet**

Kommunfullmäktiges möjlighet att som ägare ta ansvar bygger bland annat på att styrelser i Stadshuskoncernen ger ägaren möjlighet att i god tid ta ställning till frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Enligt BRG är hantering av frågor av principiell beskaffenhet en del i den ordinarie ärendehanteringsprocessen. BRG nämner särskilt att hanteringsprocessen kan vara tidskänslig, framför allt vid oförutsedda händelser i till exempel de delägda bolagen där det ofta kan finnas ett behov av en skyndsam hantering.

BRG redogör vidare för följande frågor som är av större vikt och som kan komma att lyftas som frågor av principiell beskaffenhet eller beslut om stadengemensamma styrande dokument.

### **Innevarande år**

- Förändringar i delägda bolag

### **Kommande år(en)**

- Modell för ägarstyrning i minoritetsägda bolag
- Näringslivsstrategiska programmet
- Elektrifieringsplanen

## **Uppföljning av ägardialog 2024**

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning av genomförd ägardialog med BRG.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB