

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr. 13
Utfärdat 2025-05-14
Diarienummer 2024–00327

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag till Förvaltnings AB Framtiden om att i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och överlämnas till kommunfullmäktige som föreslås förklara uppdraget som fullgjort.

Ärendet

Kommunfullmäktige behandlade 2024-12-12, handling nr. 231 ärendet Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024. Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med tilläggsyrkande från M, D, L och KD att:

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.*

Förvaltning AB Framtidens styrelse behandlade 2025-04-01, §15 ett förslag på redovisning av uppdraget från kommunfullmäktige (bilaga 2). I förslaget beskrivs Egnahemsbolagets uppdrag, tidigare utredningar och bedömningar av den kommunala nyttan med bolaget, bolagets nuvarande ekonomiska situation, genomförda åtgärder och en bedömning av strategiska vägval framåt för bolaget. I handlingen framgår också att Framtidens samlade bedömning är att den omställning av verksamheten och de åtgärder som genomförts på Egnahemsbolaget under åren 2022–2024 inte innebär någon ny strategisk inriktning för bolaget. Den strategiska inriktningen för bolaget ligger kvar men verksamhetens omfattning och fokus har behövt anpassas. Bedömningen är också att verksamheten kan såväl skalas upp som skalas ner om förutsättningar på marknaden förändras och att sådana anpassningar av verksamheten kan rymmas inom rådande strategiska inriktning.

Framtidens förslag remitterades till Göteborgs Egnahems AB som yttrade sig över förslaget på sitt sammanträde 2025-05-08, §9 (bilaga 1). Som framgår av yttrandet ställer

sig styrelsen för Göteborgs Egnahems AB bakom Framtidens förslag till redovisning av Egnahemsbolagets situation i dess helhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I Framtidenkoncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. I detta arbete är Egnahemsbolaget ett viktigt verktyg, särskilt genom att kunna bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där de boendeformerna saknas. Att utveckla den fysiska miljön, bidra till blandade boendeformer och därmed öka möjligheten för mer resursstarka familjer att kunna flytta till en annan boendeform i samma område är viktiga delar i koncernens strategi för utvecklingsområden.

Bedömning av principiell beskaffenhet

Bolaget har inte bedömt att de åtgärder som, sedan år 2022, genomförts i syfte att anpassa Egnahemsbolagets organisation och arbetssätt utifrån förändrade konjunkturella förutsättningar har varit av principiell beskaffenhet. Den strategiska inriktningen för bolaget är oförändrad och har inte inneburit någon ny inriktning för bolaget.

Skälet till att föreliggande ärende hemställs till kommunfullmäktige är att fullmäktige själva bedömt att de som ägare ska ges möjlighet att ta ställning *till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan samt att de bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.*

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i stadens bolags ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej

Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Stadshus AB

Skickas till

Egnahemsbolaget

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handling från Göteborgs Egnahems AB:s styrelsemöte 2025-05-08, §9 - *Yttrande till Framtiden avseende förslag till redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige*
2. Protokollsutdrag och handling från Förvaltning AB Framtidens styrelsemöte 2025-04-01, §15 - *Remittering av förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation*

Bolagets bedömning

Egnahemsbolaget är en strategisk viktig tillgång för Framtiden och en av förutsättningarna för att koncernen skall kunna leverera på det uppdrag som ägaren har gett oss om att bidra med bostäder i olika boendeformer.

Framtiden ser inte värdet av att ändra Egnahemsbolagets strategiska inriktning och avveckla verksamheten och vi bedömer att den strategiska inriktningen bör ligga fast. Samtidigt bör Egnahemsbolagets arbeta aktivt med att anpassa verksamheten till marknaden och säkerställa synergier som finns med övriga bolag i koncernen.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

Vd och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f ekonomichef

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Göteborgs Egnahems AB
2025-05-08

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Rickard Andersson
Ordförande

Joel Wickman
2:e vice ordförande

§ 9

Styrelsens yttrande, uppdrag från kommunfullmäktige

Vd redogör för yttrande till Förvaltnings AB Framtiden avseende förslag till redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

Styrelsen beslutar:

1. att ställa sig bakom redovisningen av Egnahemsbolagets situation i dess helhet.
2. att förklara beslutet omedelbart justerat.

Styrelsehandling nr: 9

Datum för styrelsemöte: 250508

Diarienummer: EHB 2025-00118

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-7077022

E-post:

erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Yttrande till Framtiden avseende förslag till redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

1. Styrelsen för Egnahemsbolaget ställer sig bakom redovisningen av Egnahemsbolagets situation i dess helhet.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Den 12 december 2024 beslutade kommunfullmäktige (KF) i Göteborg att ge Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) i uppdrag att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget), genomlys Egnahemsbolagets situation, redovisa detta för KF samt ge KF möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Den 1 april 2025 beslutade styrelsen i Framtiden att remittera förslag på redovisning av uppdraget från kommunfullmäktige till Egnahemsbolaget med begäran om yttrande senast 8 maj 2025.

Egnahemsbolaget ställer sig bakom Framtidens redovisning i sin helhet.

Bedömning ur ekonomisk och ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bedömning ur social dimension

Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg genom att kunna bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där boendeformen saknas. Att utveckla den fysiska miljön, bidra till blandade boendeformer och därmed öka möjligheten för mer resursstarka familjer att kunna flytta till en annan boendeform i samma område är viktiga delar i koncerns strategi för utvecklingsområden.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

1. Protokollsutdrag § 15 framtiden
2. Styrelsehandling Framtiden § 15 Remittering av förslag på redovisning av uppdrag från KF om Göteborgs Egnahems ABs situation

Ärendet

Ärendet innehåller Egnahemsbolagets yttrande över Förvaltnings AB Framtidens förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige gällande Egnahemsbolagets situation.

Beskrivning av ärendet

Föreliggande ärende är en begäran om yttrande på remitterad handling från Framtiden.

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2025-04-01

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Martin Wannholt

§ 15

Uppdrag från kommunfullmäktige avseende Egnahemsbolaget

Vd redogör för remittering av förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

1. Förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om att Förvaltnings AB Framtiden i samverkan Göteborgs Egnahems AB ska genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation som underlag för kommunfullmäktige att besluta om strategisk inriktning för bolaget, remitteras till Göteborgs Egnahems AB med begäran om yttrande senast 2025-05-08.
2. Godkänner att Göteborgs Egnahems AB:s yttrande över förslaget utsänds till styrelsen 2025-05-10 inför styrelsemötet 2025-05-14.

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr. 15
Utfärdat 2025-04-01
Diarienummer 2024-00327

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Remittering av förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om att Förvaltnings AB Framtiden i samverkan Göteborgs Egnahems AB ska genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation som underlag för kommunfullmäktige att besluta om strategisk inriktning för bolaget, remitteras till Göteborgs Egnahems AB med begäran om yttrande senast 2025-05-08.
2. Godkänner att Göteborgs Egnahems AB:s yttrande över förslaget utsänds till styrelsen 2025-05-10 inför styrelsemötet 2025-05-14.

Sammanfattning

Ärendet innehåller ett förslag på redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag gällande Göteborgs Egnahems AB:s situation. Kommunfullmäktige beslutade 2024-12-12 att:

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.*

I föreliggande ärende beskrivs Göteborgs Egnahems AB:s (Egnahemsbolaget) uppdrag, tidigare utredningar och bedömningar av den kommunala nyttan med bolaget, bolagets nuvarande ekonomiska situation, genomförda åtgärder och en bedömning av strategiska vägval framåt för bolaget.

Framtidens samlade bedömning är att den omställning av verksamheten och de åtgärder som genomförts på Egnahemsbolaget under 2022–2024 inte innebär någon ny strategisk inriktning för bolaget. Den strategiska inriktningen för bolaget ligger kvar men verksamhetens omfattning och fokus har behövt anpassas. Bedömningen är också att verksamheten kan såväl skalas upp som skalas ner om förutsättningar på marknaden förändras och att sådana anpassningar av verksamheten kan rymmas inom rådande strategiska inriktning.

Förvaltnings AB Framtidens förslag på redovisning av uppdraget remitteras till Egnahemsbolaget med begäran om yttrande senast 2025-05-08.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I Framtidenkoncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. I detta arbete är Egnahemsbolaget ett viktigt verktyg, särskilt genom att kunna bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där de boendeformerna saknas. Att utveckla den fysiska miljön, bidra till blandade boendeformer och därmed öka möjligheten för mer resursstarka familjer att kunna flytta till en annan boendeform i samma område är viktiga delar i koncernens strategi för utvecklingsområden.

Bedömning av principiell beskaffenhet

Bolaget har inte bedömt att de åtgärder som, sedan år 2022, genomförts i syfte att anpassa Egnahemsbolagets organisation och arbetssätt utifrån förändrade konjunkturella förutsättningar har varit av principiell beskaffenhet. Den strategiska inriktningen för bolaget är oförändrad och har inte inneburit någon ny inriktning för bolaget.

Skälet till att föreliggande ärende hemställs till kommunfullmäktige är att fullmäktige själva bedömt att de som ägare ska ges möjlighet att ta ställning *till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan samt att de bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.*

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i stadens bolags ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej

Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej
---	-----

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Egnahems AB

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar kommunfullmäktige 2024-12-12, handling nr. 231 - *Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024, med bilaga 1*

Ärendet

Ärendet innehåller ett förslag på redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag gällande Göteborgs Egnahems AB:s situation. Förslaget remitteras till Egnahemsbolaget med begäran om yttrande senast 2025-05-08.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige behandlade 2024-12-12, handling nr. 231 ärendet *Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024*. Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med tilläggsyrkande från M, D, L och KD:

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysna Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.*

Tilläggsyrkandet från M, D, L och KD innehåller nedan skrivning.

- *I ägardialogen har Förvaltnings AB Framtiden lyft den svåra ekonomiska utmaningen för Göteborgs Egnahem AB, bland annat på grund av den svaga marknaden för bostadsrätter. Framtiden har beslutat om strategisk inriktning för att hantera situationen och vidtagit olika åtgärder. I delårsrapport augusti var helårsprognosen för det underliggande resultatet negativt (-60 mnkr). Bolaget har försökt hantera situationen bland annat genom minskade personalkostnader och försäljning av fastigheter. Stadshus AB lyfter att vid strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Likt Stadshus AB framfört bedömer vi att kommunfullmäktige bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.*

I ärendet framgår att Framtiden i samband med ägardialogen lyft Egnahemsbolagets situation och att Stadshus delar uppfattningen om situationen för Egnahemsbolaget och vill som väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen 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 skriver också att även om bolaget utgör ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen har Egnahemsbolagets styrelse ett direkt ansvar gentemot kommunfullmäktige, vilket alltid gäller för alla styrelser.

Egnahemsbolaget

Bolagets uppdrag och bolagsöversynen

Framtidenkoncernens uppdrag är att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborgs utsatta områden utvecklas i positiv riktning. Egnahemsbolaget är en strategisk tillgång i portföljen och en av förutsättningarna för att Framtiden skall kunna leverera på sitt uppdrag.

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges att:

- *Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på t ex bostadsrätter och egna hem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt/ och eller bostadsrätt.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.*

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att:

- *Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.*

I samband med den så kallade bolagsöversynen år 2014–2015 fattade kommunfullmäktige beslut som berörde den framtida inriktningen för bolag inom Framtidenkoncernen.

Bland annat gjordes en bedömning av de legala förutsättningarna för och den kommunala nyttan med Egnahemsbolaget. I korthet innebär kommunfullmäktiges beslut att man bedömer att Egnahemsbolagets verksamhet tydligt bidrar till stadens möjligheter att nå uppsatta mål och till bostadsförsörjningen i staden samt att eftersom stadsutveckling, segregationsarbete och byggandet av en blandad stad kan antas ligga i allmänt intresse så kan Egnahemsbolaget utgöra ett verktyg i detta arbete.

Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i Framtidenkoncernens arbete med att nå målet om att Göteborgs inte ska ha några utsatta områden. I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* är en viktig del att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom såväl upprustning av det befintliga beståndet som att bygga nya bostäder i olika boendeformer. Med fokus på den boendeform som saknas i området. På så sätt kan Egnahemsbolaget bidra till att utsatta områden transformeras och värdeutvecklingen i Framtidens befintliga fastigheter säkerställas.

Ekonomisk utveckling

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har försämrats under perioden 2022 till 2024 jämfört med de senaste 10 åren. Bolag som utvecklar fastigheter och producerar bostadsrätter har haft ökade kapitalkostnader och ökade produktionskostnader kombinerat med lägre efterfrågan. Det har inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Bolag på marknaden har hamnat på obestånd och försatts i konkurs. Även Egnahemsbolaget har påverkats av förändringarna på marknaden.

Bolaget redovisar för 2024 produktionsintäkter på 19 mnkr och hyres- och förvaltningsintäkter på 5 mnkr samt ett resultat efter finansnetto på -60 mnkr. I resultatet redovisas en nedskrivning av ett färdigställt projekt med -14 mnkr. Egnahemsbolaget hade för året 2024 ett av styrelsen beslutat resultatkrav om lägst -53 mnkr. Anledningen till det lägre resultatet är främst nedskrivningen.

Egnahemsbolaget redovisade 2021 ett positivt resultat efter finansnetto på 164 mnkr, och redovisar under perioden 2022 till 2024 ett negativt resultat på -141 mnkr. För åren 2025–2027 prognosticeras ett negativt resultat på -72 mnkr. Orsaken till det negativa resultatet 2027 är att lönsamma projekt senarelagts och bedöms kunna resultatavräknas först 2028. Det beror på att Stadsbyggnadsnämnden under 2024 har fattat beslut om ändring av del av en detaljplan vars genomförandetid löper till 2029 vilket påverkar tidplanen för ett av bolagets större projekt och får negativ ekonomisk effekt för Egnahemsbolaget.

Det större projektet bedöms ge en resultat- och likvideffekt på 140 mnkr över åren 2028 och 2029. Bolaget bedömer med stor sannolikhet att projektet kommer att genomföras och resultatavräknas under 2028 och 2029.

För åren 2028–2029 bedömer Egnahemsbolaget att verksamheten ger ett positivt resultat på +117 mnkr. Antalet anställda i slutet av 2024 uppgår till 23 personer, vilket är 18 färre än vid utgången av år 2021. Antalet anställda förväntas ligga kvar på samma nivå de närmaste åren.

År / Mått	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal resultatavräknade	405	245	29	6	20	50	40	210	290
Antal färdigställda	449	211	60	42	90	98	0	140	132
(mnkr)									
Rörelseresultat	174	15	-89	-57	-24	5	-27	63	72
Resultat efter finansnetto	164	9	-90	-60	-32	-4	-36	54	63
Eget kapital	183	193	119	87	55	51	13	70	137
Antal anställda	41	38	36	23	22	22	22	22	22

Eget kapital justerat för föreslagen utdelning 2023–2024. I resultatet för 2026 ingår en realisationsvinst med 30 mnkr för försäljning av markområde.

Egnahemsbolaget har haft en affärsmodell där bolagets verksamhet ses över en flerårscykel. Finansiellt svaga år har vägts upp av finansiellt starka år, med målsättningen att över en cykel redovisa ett positivt resultat efter finansnetto. Ambitionen har varit att under en femårsperiod leverera en genomsnittlig avkastning på det egna kapitalet på 5% efter skatt.

Genomförda åtgärder 2022–2024

Egnahemsbolaget har kontinuerliga uppföljningsmöten med moderbolaget gällande bolagets risker och situation. Bolaget har vidtagit ett antal åtgärder med start 2022 för att hantera den ekonomiska situationen och har genomfört följande:

- Neddragning av personal
- Flytt av kontor
- Samordning av gemensamma processer med Framtiden Byggutveckling
- Försäljning av radhus i Tynnered till Familjebostäder
- Försäljning av stuga i Sälen som bolaget innehaft sedan 1996 för personalrekreation.
- Påbörjat försäljning av kontoret på Sankt Jörgen
- Säljkrav innan byggstart
- Uthyrning av osålda bostadsrätter med korttidskontrakt

Delar av omställningskostnaderna har belastat resultatet för 2024. Genomförda åtgärder beräknas få full effekt från och med 2025.

Fortsätter marknaden att utvecklas negativt kan verksamheten komma att anpassas ytterligare. Marknaden påverkar också värderingen av de projekt som bolaget genomfört och som fortfarande är osålda. Bolaget bedömer dock att marknaden för bostadsrätter kommer att utvecklas positivt och en hel del talar för att marknaden är återställd någon gång under 2027.

Strategiska vägval framåt

Egnahemsbolaget är välkänt hos göteborgarna sedan 1933. Varumärket står för att framgångsrikt etablera bostäder med äganderätt i områden där köpkraften inte är så stark. Genom att erbjuda kostnadseffektiva alternativ när boende i ett område skall förvärva ett eget hem skapas möjligheter till eget ägande. Bolaget med varumärket Egnahemsbolaget har ett avgörande värde för Framtiden.

Frågan om Egnahemsbolagets inriktning och den kommunala nyttan har som framgår ovan prövats tidigare i samband med den så kallade bolagsöversynen i Göteborgs Stad som genomfördes under 2014–2015. Kommunfullmäktige beslutade i samband med bolagsöversynen 2015 att Egnahemsbolaget skulle finnas kvar med uppdraget att skapa förutsättningar för blandade boendeformer i utsatta områden och erbjuda boende som kostnadseffektiva alternativ till hyresrätter. Något nytt beslut som ändrar den strategiska inriktningen har efter 2015 inte fattats av kommunfullmäktige.

Marknader och affärsmodeller utvecklas över tid och verksamheten anpassas inom ramen för Egnahemsbolagets bolagsordning och ägardirektiv. Det finns möjligheter att utveckla befintliga affärsmodeller och även utveckla synergier med övriga bolag inom koncernen. Detta bedöms inte påverka den strategiska inriktningen utan ses som en anpassning till ett förändrat marknadsläge.

Det arbete som Egnahemsbolaget och Framtiden har genomfört de senaste två åren har syftat till att anpassa Egnahemsbolagets verksamhet till ett förändrat konjunkturläge. En nedgång i marknaden kommer oftast snabbt och det tar tid att reagera och ställa om en verksamhet. Det tar dessutom tid att få effekt på de åtgärder som beslutats och initierats. Tillgångar skall säljas och kostnader för uppsagda medarbetare ligger kvar efter det att beslut och åtgärd har genomförts.

Egnahemsbolaget och Framtidens omställning är inte en ny strategisk inriktning. Den strategiska inriktningen ligger kvar men omfattning och fokus i verksamheten har anpassats. Bedömningen är att verksamheten kan skalas upp när det finns nya förutsättningar på marknaden. Anpassningen till en förändrad marknad och arbetet med att skala upp verksamheten när marknaden vänder bedöms inte vara en strategisk ny inriktning. Framtiden tycker att det är viktigt att de verksamhetsanpassningar som görs som en följd av konjunktursvängningar inte uppfattas som strategiska nyval så länge den verksamhet som bedrivs är densamma – utan att det handlar om en anpassning inom rådande strategi. Ett annat förhållningssätt skulle kraftigt kunna fördröja nödvändiga anpassningar av verksamheten.

I en situation där marknaden förändras och generellt vänder uppåt – men inte i stadens utsatta områden – kan Framtiden behöva använda den möjlighet som ägardirektivet ger om att ge koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Inom ramen för rådande strategi ser vi att det kan finnas utrymme att samordna delar av verksamheten med andra bolag i koncernen ytterligare. I bolagsordningen för Egnahemsbolaget står det att ”bolaget skall sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen”. Egnahemsbolaget och Framtiden kommer kontinuerligt utvärdera möjligheterna att bli effektivare inom nuvarande strategiska inriktning.

Inom ramen för nuvarande strategiska inriktning bedöms Egnahemsbolaget kunna drivas med minsta möjliga kostnader utan att äventyra den framtida verksamheten.

En ändring av Egnahemsbolagets strategiska inriktning skulle kunna vara att avveckla bolagets verksamhet. Det innebär att Framtiden skulle tappa förmågan att producera bostäder med bostadsrätter eller äganderätt. I en avveckling är ett vägval att bibehålla själva varumärket ”Egnahemsbolaget” och använda det tillsammans med exempelvis externa fastighetsutvecklare. Risken är att varumärket vattnas ur och att de förmågor som Egnahemsbolagets besitter går förlorade och kan bli svåra att ersätta.

Bolagets bedömning

Egnahemsbolaget är en strategisk viktig tillgång för Framtiden och en av förutsättningarna för att koncernen skall kunna leverera på det uppdrag som ägaren har gett oss om att bidra med bostäder i olika boendeformer.

Framtiden ser inte värdet av att ändra Egnahemsbolagets strategiska inriktning och avveckla verksamheten och vi bedömer att den strategiska inriktningen bör ligga fast. Samtidigt bör Egnahemsbolagets arbeta aktivt med att anpassa verksamheten till marknaden och säkerställa synergier som finns med övriga bolag i koncernen.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

Vd och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f ekonomichef



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

§ 537 Ärendenummer SLK-2024-00918

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag med tillägg enligt yrkande från M, D, L och KD:

1. Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlys Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Handling

2024 nr 231.

Yrkanden

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Höstmad (D), Jörgen Fogelklou (SD), Jörgen Knudtzon (KD) och Emmyly Bönfors (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och tilläggsyrkande från M, D, L och KD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer härefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från M, D, L och KD i kommunstyrelsen och finner att det har avslagits. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja för avslag och Nej för bifall till tilläggsyrkandet från M, D, L och KD i kommunstyrelsen."

Omröstningen utfaller med 40 Ja mot 41 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 5.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Egnahems AB



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Bilaga 5

Ärende: 12

Ärendemening: Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Antal Ja: 40

Antal Nej: 41

Antal Avstår: 0

Antal Frånv: 0

Antal Kvittade: 0

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Aslan Akbas	S	1	Ordförande	Ja
Emma Altenhammar	SD	67	Ledamot	Nej
Bettan Andersson	V	59	Ledamot	Ja
Robert Andersson Hammarstrand	S	22	Ledamot	Ja
Sanda Anton Henriksson	SD	70	Ersättare	Nej
Hans Arby	C	49	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	10	Ledamot	Ja
Jesper Berglund	V	81	Ledamot	Ja
Kristina Bergman Alme	L	51	Ersättare	Nej
Daniel Bernmar	V	56	Ledamot	Ja
Jessica Blixt	D	35	Ledamot	Nej
Leif Blomqvist	S	44	Ersättare	Ja
Margareta Broang	M	3	2:e v Ordf	Nej
Jenny Broman	V	57	Ledamot	Ja
Ajsela Bruncevic	C	48	Ersättare	Nej
Marie Brynolfsson	V	58	Ledamot	Ja
Samuel Bråse	KD	31	Ersättare	Nej
Emmyly Bönfors	C	50	Ledamot	Nej
Sara Carlsson Hägglund	V	62	Ledamot	Ja
Roland Dahlström	S	38	Ersättare	Ja
Axel Darvik	L	55	Ledamot	Nej
Alfred Ekman	S	41	Ledamot	Ja
Petra Elf	MP	78	Ledamot	Ja
Håkan Eriksson	V	2	1:e v Ordf	Ja
Krista Femrell	SD	65	Ledamot	Nej
Lena Ferm	SD	69	Ledamot	Nej
Grith Fjeldmose	V	63	Ledamot	Ja



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Eva Flyborg	L	52	Ledamot	Nej
Ann Catrine Fogelgren	L	54	Ledamot	Nej
Jörgen Fogelklou	SD	73	Ledamot	Nej
Edwin Friedlaender	M	12	Ersättare	Nej
Christer Gustafsson	S	37	Ersättare	Ja
Pär Gustafsson	L	53	Ledamot	Nej
Håkan Hallengren	S	24	Ledamot	Ja
Zagros Hama	M	16	Ersättare	Nej
Patrik Helgeson	V	80	Ersättare	Ja
Blerta Hoti	S	19	Ledamot	Ja
Mariette Höij	D	33	Ledamot	Nej
Patrik Höstmad	D	34	Ledamot	Nej
Marina Johansson	S	9	Ledamot	Ja
Axel Josefson	M	5	Ledamot	Nej
Agneta Kjaerbeck	SD	72	Ledamot	Nej
Hannah Klang	V	61	Ledamot	Ja
Jörgen Knudtzon	KD	30	Ledamot	Nej
Lena Landén-Olsson	S	25	Ledamot	Ja
Elisabet Lann	KD	32	Ledamot	Nej
Thomas Larsson	MP	75	Ersättare	Ja
Tony Liljendahl	SD	68	Ledamot	Nej
Staffan Lindström	S	40	Ledamot	Ja
Lena Lindström Olinder	M	27	Ledamot	Nej
Cecilia Magnusson	M	11	Ledamot	Nej
Hampus Magnusson	M	6	Ledamot	Nej
Nina Miskovsky	M	7	Ledamot	Nej
Jonas Nilsson	V	47	Ledamot	Ja
Claudia Nistor Pedrini	S	42	Ledamot	Ja
Kristina Norén Lallo	KD	29	Ersättare	Nej
Toni Orsulic	M	17	Ledamot	Nej
Karin Pleijel	MP	74	Ledamot	Ja
Rasmus Ragnarsson	SD	71	Ledamot	Nej
Parisa Rezaeivar	S	39	Ledamot	Ja
Anneli Rhedin	M	18	Ledamot	Nej
Annelie Schagerström	S	45	Ledamot	Ja

**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Henrik Sjöstrand	M	28	Ledamot	Nej
Lisbeth Sundén Andersson	D	4	Ledamot	Nej
Helen Svelid	S	20	Ersättare	Ja
Anders Svensson	M	14	Ledamot	Nej
Claes Söderling	S	46	Ledamot	Ja
Eva Ternegren	MP	76	Ledamot	Ja
Per-Eric Trulsson	SD	66	Ledamot	Nej
Viktoria Tryggvadottir Rolka	S	8	Ledamot	Ja
Mattias Tykesson	M	15	Ledamot	Nej
Sarah Ullmark	M	26	Ledamot	Nej
Kochar Wallad Begi	S	64	Ledamot	Ja
Martin Wannholt	D	36	Ledamot	Nej
Hillevi Werring	MP	77	Ersättare	Ja
Camilla Widman	S	21	Ledamot	Ja
Linnea Wikström	S	43	Ledamot	Ja
Maria Wåhlin	V	79	Ledamot	Ja
Roshan Yigit	S	23	Ledamot	Ja
Johan Zandin	V	60	Ledamot	Ja
Hakan Önal	M	13	Ledamot	Nej



Handling 2024 nr 231

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 22 oktober 2024 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 15 november 2024.

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 15 november 2024.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade därefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från M, D, L och KD.

Göteborg den 20 november 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2024-11-15

3, SLK-2024-00918

Tilläggsyrkande angående – Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahem AB, genomlysa Göteborgs Egnahem AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Yrkandet

I ägardialogen har Förvaltnings AB Framtiden lyft den svåra ekonomiska utmaningen för Göteborgs Egnahem AB, bland annat på grund av den svaga marknaden för bostadsrätter. Framtiden har beslutat om strategisk inriktning för att hantera situationen och vidtagit olika åtgärder. I delårsrapport augusti var helårsprognosen för det underliggande resultatet negativt (-60 mnkr). Bolaget har försökt hantera situationen bland annat genom minskade personalkostnader och försäljning av fastigheter. Stadshus AB lyfter att vid strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Likt Stadshus AB framfört bedömer vi att kommunfullmäktige bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-22

Ärendenummer SLK-2024-00918

Handläggare

Jakob Jendeby

Telefon: 031-368 00 07

E-post: jakob.jendeby@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Sammanfattning

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt av Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardirektiv framgår att Stadshus kontinuerligt planerar och genomför 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. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Ärendet innehåller även information om kommunstyrelsens ägardialog med Stadshus 2024.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB:s styrelsehandling 2024-09-30 § 120.

Ärendet

I ärendet redovisas 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, Higa AB, Göteborg & Co AB, Boplat Göteborg AB samt Business Region Göteborg AB. 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.

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, Higa 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 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 Boplat 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.

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.

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

Ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus 2024

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska kommunstyrelsen kontinuerligt planera och genomföra ägardialog med Stadshus.

2024 års ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus ägde rum 2024-08-21. Utifrån kommunstyrelsens frågeställningar, som kommunicerats inför ägardialogen, redovisade Stadshus sammanfattningsvis resultaten från genomförda ägardialoger och hur Stadshus under året arbetat med kommunfullmäktiges budgetuppdrag samt vilka frågor Stadshus styrelse bedömer kan komma att lyftas från bolagen för ställningstagande i fullmäktige de närmaste åren. Stadshus presenterade även ett antal slutsatser rörande koncernens ekonomiska förutsättningar vilka framkommer i Förutsättningar för budget 2025-2027, som överlämnades till kommunstyrelsen 2024-05-15.

På dialogen ställde kommunstyrelsens ledamöter frågor kring stadshuskoncernens ekonomi och frågor kring bolagens arbete inom området säkerhet och beredskap. Frågorna besvarades av ordförande Stadshus och VD för Stadshus.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att Stadshus genom den återredovisning som görs, fullgör de krav som ställs på bolaget i stadens ägarriktlinjer samt i bolagets ägardirektiv. Redovisningen jämte det som kommer att följas upp efter dialogen behandlar strategiskt viktiga frågor för bolagens utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 120 Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

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 Boplats 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.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2023-00088.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-09-30

Dag för justering

2024-10-03

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2024-09-30

Ärendenummer GSHAB-2023-00088

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

Stadshus 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, Boplat 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 ägardirektiv¹ 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

¹ 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 Boplatz 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 Stadshuset 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.

Stadshuset 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.

Stadshuset lämnar redovisningen till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

På samma sätt som Stadshuset har att lämna skriftlig redovisning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter genomförda ägardialoger ska berörda moderbolag enligt riktlinjerna för ägarstyrning redovisa sina ägardialoger till Stadshuset. 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 driftkostnadssidan 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 Byggtveckling, 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

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Martin Wannholt

§ 15

Uppdrag från kommunfullmäktige avseende Egnahemsbolaget

Vd redogör för remittering av förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation, i enlighet med utsänd handling.

Beslut

1. Förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om att Förvaltnings AB Framtiden i samverkan Göteborgs Egnahems AB ska genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation som underlag för kommunfullmäktige att besluta om strategisk inriktning för bolaget, remitteras till Göteborgs Egnahems AB med begäran om yttrande senast 2025-05-08.
2. Godkänner att Göteborgs Egnahems AB:s yttrande över förslaget utsänds till styrelsen 2025-05-10 inför styrelsemötet 2025-05-14.

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr. 15
Utfärdat 2025-04-01
Diarienummer 2024-00327

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Remittering av förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om Göteborgs Egnahems AB:s situation

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Förslag på redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om att Förvaltnings AB Framtiden i samverkan Göteborgs Egnahems AB ska genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation som underlag för kommunfullmäktige att besluta om strategisk inriktning för bolaget, remitteras till Göteborgs Egnahems AB med begäran om yttrande senast 2025-05-08.
2. Godkänner att Göteborgs Egnahems AB:s yttrande över förslaget utsänds till styrelsen 2025-05-10 inför styrelsemötet 2025-05-14.

Sammanfattning

Ärendet innehåller ett förslag på redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag gällande Göteborgs Egnahems AB:s situation. Kommunfullmäktige beslutade 2024-12-12 att:

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.*

I föreliggande ärende beskrivs Göteborgs Egnahems AB:s (Egnahemsbolaget) uppdrag, tidigare utredningar och bedömningar av den kommunala nyttan med bolaget, bolagets nuvarande ekonomiska situation, genomförda åtgärder och en bedömning av strategiska vägval framåt för bolaget.

Framtidens samlade bedömning är att den omställning av verksamheten och de åtgärder som genomförts på Egnahemsbolaget under 2022–2024 inte innebär någon ny strategisk inriktning för bolaget. Den strategiska inriktningen för bolaget ligger kvar men verksamhetens omfattning och fokus har behövt anpassas. Bedömningen är också att verksamheten kan såväl skalas upp som skalas ner om förutsättningar på marknaden förändras och att sådana anpassningar av verksamheten kan rymmas inom rådande strategiska inriktning.

Förvaltnings AB Framtidens förslag på redovisning av uppdraget remitteras till Egnahemsbolaget med begäran om yttrande senast 2025-05-08.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I Framtidenkoncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. I detta arbete är Egnahemsbolaget ett viktigt verktyg, särskilt genom att kunna bidra med kostnadseffektiva småhus och bostadsrätter i områden där de boendeformerna saknas. Att utveckla den fysiska miljön, bidra till blandade boendeformer och därmed öka möjligheten för mer resursstarka familjer att kunna flytta till en annan boendeform i samma område är viktiga delar i koncernens strategi för utvecklingsområden.

Bedömning av principiell beskaffenhet

Bolaget har inte bedömt att de åtgärder som, sedan år 2022, genomförts i syfte att anpassa Egnahemsbolagets organisation och arbetssätt utifrån förändrade konjunkturella förutsättningar har varit av principiell beskaffenhet. Den strategiska inriktningen för bolaget är oförändrad och har inte inneburit någon ny inriktning för bolaget.

Skälet till att föreliggande ärende hemställs till kommunfullmäktige är att fullmäktige själva bedömt att de som ägare ska ges möjlighet att ta ställning *till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan samt att de bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.*

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i stadens bolags ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej

Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej
---	-----

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Egnahems AB

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar kommunfullmäktige 2024-12-12, handling nr. 231 - *Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024, med bilaga 1*

Ärendet

Ärendet innehåller ett förslag på redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag gällande Göteborgs Egnahems AB:s situation. Förslaget remitteras till Egnahemsbolaget med begäran om yttrande senast 2025-05-08.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige behandlade 2024-12-12, handling nr. 231 ärendet *Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024*. Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med tilläggsyrkande från M, D, L och KD:

- *Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlysna Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.*

Tilläggsyrkandet från M, D, L och KD innehåller nedan skrivning.

- *I ägardialogen har Förvaltnings AB Framtiden lyft den svåra ekonomiska utmaningen för Göteborgs Egnahem AB, bland annat på grund av den svaga marknaden för bostadsrätter. Framtiden har beslutat om strategisk inriktning för att hantera situationen och vidtagit olika åtgärder. I delårsrapport augusti var helårsprognosen för det underliggande resultatet negativt (-60 mnkr). Bolaget har försökt hantera situationen bland annat genom minskade personalkostnader och försäljning av fastigheter. Stadshus AB lyfter att vid strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Likt Stadshus AB framfört bedömer vi att kommunfullmäktige bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.*

I ärendet framgår att Framtiden i samband med ägardialogen lyft Egnahemsbolagets situation och att Stadshus delar uppfattningen om situationen för Egnahemsbolaget och vill som väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen 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 skriver också att även om bolaget utgör ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen har Egnahemsbolagets styrelse ett direkt ansvar gentemot kommunfullmäktige, vilket alltid gäller för alla styrelser.

Egnahemsbolaget

Bolagets uppdrag och bolagsöversynen

Framtidenkoncernens uppdrag är att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborgs utsatta områden utvecklas i positiv riktning. Egnahemsbolaget är en strategisk tillgång i portföljen och en av förutsättningarna för att Framtiden skall kunna leverera på sitt uppdrag.

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges att:

- *Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på t ex bostadsrätter och egna hem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt/ och eller bostadsrätt.*
- *Göteborgs Egnahems AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen. Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.*

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att:

- *Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.*

I samband med den så kallade bolagsöversynen år 2014–2015 fattade kommunfullmäktige beslut som berörde den framtida inriktningen för bolag inom Framtidenkoncernen.

Bland annat gjordes en bedömning av de legala förutsättningarna för och den kommunala nyttan med Egnahemsbolaget. I korthet innebär kommunfullmäktiges beslut att man bedömer att Egnahemsbolagets verksamhet tydligt bidrar till stadens möjligheter att nå uppsatta mål och till bostadsförsörjningen i staden samt att eftersom stadsutveckling, segregationsarbete och byggandet av en blandad stad kan antas ligga i allmänt intresse så kan Egnahemsbolaget utgöra ett verktyg i detta arbete.

Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i Framtidenkoncernens arbete med att nå målet om att Göteborgs inte ska ha några utsatta områden. I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* är en viktig del att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom såväl upprustning av det befintliga beståndet som att bygga nya bostäder i olika boendeformer. Med fokus på den boendeform som saknas i området. På så sätt kan Egnahemsbolaget bidra till att utsatta områden transformeras och värdeutvecklingen i Framtidens befintliga fastigheter säkerställas.

Ekonomisk utveckling

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har försämrats under perioden 2022 till 2024 jämfört med de senaste 10 åren. Bolag som utvecklar fastigheter och producerar bostadsrätter har haft ökade kapitalkostnader och ökade produktionskostnader kombinerat med lägre efterfrågan. Det har inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Bolag på marknaden har hamnat på obestånd och försatts i konkurs. Även Egnahemsbolaget har påverkats av förändringarna på marknaden.

Bolaget redovisar för 2024 produktionsintäkter på 19 mnkr och hyres- och förvaltningsintäkter på 5 mnkr samt ett resultat efter finansnetto på -60 mnkr. I resultatet redovisas en nedskrivning av ett färdigställt projekt med -14 mnkr. Egnahemsbolaget hade för året 2024 ett av styrelsen beslutat resultatkrav om lägst -53 mnkr. Anledningen till det lägre resultatet är främst nedskrivningen.

Egnahemsbolaget redovisade 2021 ett positivt resultat efter finansnetto på 164 mnkr, och redovisar under perioden 2022 till 2024 ett negativt resultat på -141 mnkr. För åren 2025–2027 prognosticeras ett negativt resultat på -72 mnkr. Orsaken till det negativa resultatet 2027 är att lönsamma projekt senarelagts och bedöms kunna resultatavräknas först 2028. Det beror på att Stadsbyggnadsnämnden under 2024 har fattat beslut om ändring av del av en detaljplan vars genomförandetid löper till 2029 vilket påverkar tidplanen för ett av bolagets större projekt och får negativ ekonomisk effekt för Egnahemsbolaget.

Det större projektet bedöms ge en resultat- och likvideffekt på 140 mnkr över åren 2028 och 2029. Bolaget bedömer med stor sannolikhet att projektet kommer att genomföras och resultatavräknas under 2028 och 2029.

För åren 2028–2029 bedömer Egnahemsbolaget att verksamheten ger ett positivt resultat på +117 mnkr. Antalet anställda i slutet av 2024 uppgår till 23 personer, vilket är 18 färre än vid utgången av år 2021. Antalet anställda förväntas ligga kvar på samma nivå de närmaste åren.

År / Mått	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal resultatavräknade	405	245	29	6	20	50	40	210	290
Antal färdigställda	449	211	60	42	90	98	0	140	132
(mnkr)									
Rörelseresultat	174	15	-89	-57	-24	5	-27	63	72
Resultat efter finansnetto	164	9	-90	-60	-32	-4	-36	54	63
Eget kapital	183	193	119	87	55	51	13	70	137
Antal anställda	41	38	36	23	22	22	22	22	22

Eget kapital justerat för föreslagen utdelning 2023–2024. I resultatet för 2026 ingår en realisationsvinst med 30 mnkr för försäljning av markområde.

Egnahemsbolaget har haft en affärsmodell där bolagets verksamhet ses över en flerårscykel. Finansiellt svaga år har vägts upp av finansiellt starka år, med målsättningen att över en cykel redovisa ett positivt resultat efter finansnetto. Ambitionen har varit att under en femårsperiod leverera en genomsnittlig avkastning på det egna kapitalet på 5% efter skatt.

Genomförda åtgärder 2022–2024

Egnahemsbolaget har kontinuerliga uppföljningsmöten med moderbolaget gällande bolagets risker och situation. Bolaget har vidtagit ett antal åtgärder med start 2022 för att hantera den ekonomiska situationen och har genomfört följande:

- Neddragning av personal
- Flytt av kontor
- Samordning av gemensamma processer med Framtiden Byggutveckling
- Försäljning av radhus i Tynnered till Familjebostäder
- Försäljning av stuga i Sälen som bolaget innehaft sedan 1996 för personalrekreation.
- Påbörjat försäljning av kontoret på Sankt Jörgen
- Säljkrav innan byggstart
- Uthyrning av osålda bostadsrätter med korttidskontrakt

Delar av omställningskostnaderna har belastat resultatet för 2024. Genomförda åtgärder beräknas få full effekt från och med 2025.

Fortsätter marknaden att utvecklas negativt kan verksamheten komma att anpassas ytterligare. Marknaden påverkar också värderingen av de projekt som bolaget genomfört och som fortfarande är osålda. Bolaget bedömer dock att marknaden för bostadsrätter kommer att utvecklas positivt och en hel del talar för att marknaden är återställd någon gång under 2027.

Strategiska vägval framåt

Egnahemsbolaget är välkänt hos göteborgarna sedan 1933. Varumärket står för att framgångsrikt etablera bostäder med äganderätt i områden där köpkraften inte är så stark. Genom att erbjuda kostnadseffektiva alternativ när boende i ett område skall förvärva ett eget hem skapas möjligheter till eget ägande. Bolaget med varumärket Egnahemsbolaget har ett avgörande värde för Framtiden.

Frågan om Egnahemsbolagets inriktning och den kommunala nyttan har som framgår ovan prövats tidigare i samband med den så kallade bolagsöversynen i Göteborgs Stad som genomfördes under 2014–2015. Kommunfullmäktige beslutade i samband med bolagsöversynen 2015 att Egnahemsbolaget skulle finnas kvar med uppdraget att skapa förutsättningar för blandade boendeformer i utsatta områden och erbjuda boende som kostnadseffektiva alternativ till hyresrätter. Något nytt beslut som ändrar den strategiska inriktningen har efter 2015 inte fattats av kommunfullmäktige.

Marknader och affärsmodeller utvecklas över tid och verksamheten anpassas inom ramen för Egnahemsbolagets bolagsordning och ägardirektiv. Det finns möjligheter att utveckla befintliga affärsmodeller och även utveckla synergier med övriga bolag inom koncernen. Detta bedöms inte påverka den strategiska inriktningen utan ses som en anpassning till ett förändrat marknadsläge.

Det arbete som Egnahemsbolaget och Framtiden har genomfört de senaste två åren har syftat till att anpassa Egnahemsbolagets verksamhet till ett förändrat konjunkturläge. En nedgång i marknaden kommer oftast snabbt och det tar tid att reagera och ställa om en verksamhet. Det tar dessutom tid att få effekt på de åtgärder som beslutats och initierats. Tillgångar skall säljas och kostnader för uppsagda medarbetare ligger kvar efter det att beslut och åtgärd har genomförts.

Egnahemsbolaget och Framtidens omställning är inte en ny strategisk inriktning. Den strategiska inriktningen ligger kvar men omfattning och fokus i verksamheten har anpassats. Bedömningen är att verksamheten kan skalas upp när det finns nya förutsättningar på marknaden. Anpassningen till en förändrad marknad och arbetet med att skala upp verksamheten när marknaden vänder bedöms inte vara en strategisk ny inriktning. Framtiden tycker att det är viktigt att de verksamhetsanpassningar som görs som en följd av konjunktursvängningar inte uppfattas som strategiska nyval så länge den verksamhet som bedrivs är densamma – utan att det handlar om en anpassning inom rådande strategi. Ett annat förhållningssätt skulle kraftigt kunna fördröja nödvändiga anpassningar av verksamheten.

I en situation där marknaden förändras och generellt vänder uppåt – men inte i stadens utsatta områden – kan Framtiden behöva använda den möjlighet som ägardirektivet ger om att ge koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Inom ramen för rådande strategi ser vi att det kan finnas utrymme att samordna delar av verksamheten med andra bolag i koncernen ytterligare. I bolagsordningen för Egnahemsbolaget står det att ”bolaget skall sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen”. Egnahemsbolaget och Framtiden kommer kontinuerligt utvärdera möjligheterna att bli effektivare inom nuvarande strategiska inriktning.

Inom ramen för nuvarande strategiska inriktning bedöms Egnahemsbolaget kunna drivas med minsta möjliga kostnader utan att äventyra den framtida verksamheten.

En ändring av Egnahemsbolagets strategiska inriktning skulle kunna vara att avveckla bolagets verksamhet. Det innebär att Framtiden skulle tappa förmågan att producera bostäder med bostadsrätter eller äganderätt. I en avveckling är ett vägval att bibehålla själva varumärket ”Egnahemsbolaget” och använda det tillsammans med exempelvis externa fastighetsutvecklare. Risken är att varumärket vattnas ur och att de förmågor som Egnahemsbolagets besitter går förlorade och kan bli svåra att ersätta.

Bolagets bedömning

Egnahemsbolaget är en strategisk viktig tillgång för Framtiden och en av förutsättningarna för att koncernen skall kunna leverera på det uppdrag som ägaren har gett oss om att bidra med bostäder i olika boendeformer.

Framtiden ser inte värdet av att ändra Egnahemsbolagets strategiska inriktning och avveckla verksamheten och vi bedömer att den strategiska inriktningen bör ligga fast. Samtidigt bör Egnahemsbolagets arbeta aktivt med att anpassa verksamheten till marknaden och säkerställa synergier som finns med övriga bolag i koncernen.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

Vd och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f ekonomichef



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

§ 537 Ärendenummer SLK-2024-00918

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag med tillägg enligt yrkande från M, D, L och KD:

1. Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahems AB, genomlys Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Handling

2024 nr 231.

Yrkanden

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Höstmad (D), Jörgen Fogelklou (SD), Jörgen Knudtzon (KD) och Emmyly Bönfors (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och tilläggsyrkande från M, D, L och KD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer herefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från M, D, L och KD i kommunstyrelsen och finner att det har avslagits. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja för avslag och Nej för bifall till tilläggsyrkandet från M, D, L och KD i kommunstyrelsen."

Omröstningen utfaller med 40 Ja mot 41 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 5.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Egnahems AB



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Bilaga 5

Ärende: 12

Ärendemening: Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Antal Ja: 40

Antal Nej: 41

Antal Avstår: 0

Antal Frånv: 0

Antal Kvittade: 0

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Aslan Akbas	S	1	Ordförande	Ja
Emma Altenhammar	SD	67	Ledamot	Nej
Bettan Andersson	V	59	Ledamot	Ja
Robert Andersson Hammarstrand	S	22	Ledamot	Ja
Sanda Anton Henriksson	SD	70	Ersättare	Nej
Hans Arby	C	49	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	10	Ledamot	Ja
Jesper Berglund	V	81	Ledamot	Ja
Kristina Bergman Alme	L	51	Ersättare	Nej
Daniel Bernmar	V	56	Ledamot	Ja
Jessica Blixt	D	35	Ledamot	Nej
Leif Blomqvist	S	44	Ersättare	Ja
Margareta Broang	M	3	2:e v Ordf	Nej
Jenny Broman	V	57	Ledamot	Ja
Ajsela Bruncevic	C	48	Ersättare	Nej
Marie Brynolfsson	V	58	Ledamot	Ja
Samuel Bråse	KD	31	Ersättare	Nej
Emmyly Bönfors	C	50	Ledamot	Nej
Sara Carlsson Hägglund	V	62	Ledamot	Ja
Roland Dahlström	S	38	Ersättare	Ja
Axel Darvik	L	55	Ledamot	Nej
Alfred Ekman	S	41	Ledamot	Ja
Petra Elf	MP	78	Ledamot	Ja
Håkan Eriksson	V	2	1:e v Ordf	Ja
Krista Femrell	SD	65	Ledamot	Nej
Lena Ferm	SD	69	Ledamot	Nej
Grith Fjeldmose	V	63	Ledamot	Ja



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Eva Flyborg	L	52	Ledamot	Nej
Ann Catrine Fogelgren	L	54	Ledamot	Nej
Jörgen Fogelklou	SD	73	Ledamot	Nej
Edwin Friedlaender	M	12	Ersättare	Nej
Christer Gustafsson	S	37	Ersättare	Ja
Pär Gustafsson	L	53	Ledamot	Nej
Håkan Hallengren	S	24	Ledamot	Ja
Zagros Hama	M	16	Ersättare	Nej
Patrik Helgeson	V	80	Ersättare	Ja
Blerta Hoti	S	19	Ledamot	Ja
Mariette Höij	D	33	Ledamot	Nej
Patrik Höstmad	D	34	Ledamot	Nej
Marina Johansson	S	9	Ledamot	Ja
Axel Josefson	M	5	Ledamot	Nej
Agneta Kjaerbeck	SD	72	Ledamot	Nej
Hannah Klang	V	61	Ledamot	Ja
Jörgen Knudtzon	KD	30	Ledamot	Nej
Lena Landén-Olsson	S	25	Ledamot	Ja
Elisabet Lann	KD	32	Ledamot	Nej
Thomas Larsson	MP	75	Ersättare	Ja
Tony Liljendahl	SD	68	Ledamot	Nej
Staffan Lindström	S	40	Ledamot	Ja
Lena Lindström Olinder	M	27	Ledamot	Nej
Cecilia Magnusson	M	11	Ledamot	Nej
Hampus Magnusson	M	6	Ledamot	Nej
Nina Miskovsky	M	7	Ledamot	Nej
Jonas Nilsson	V	47	Ledamot	Ja
Claudia Nistor Pedrini	S	42	Ledamot	Ja
Kristina Norén Lallo	KD	29	Ersättare	Nej
Toni Orsulic	M	17	Ledamot	Nej
Karin Pleijel	MP	74	Ledamot	Ja
Rasmus Ragnarsson	SD	71	Ledamot	Nej
Parisa Rezaeivar	S	39	Ledamot	Ja
Anneli Rhedin	M	18	Ledamot	Nej
Annelie Schagerström	S	45	Ledamot	Ja



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Henrik Sjöstrand	M	28	Ledamot	Nej
Lisbeth Sundén Andersson	D	4	Ledamot	Nej
Helen Svelid	S	20	Ersättare	Ja
Anders Svensson	M	14	Ledamot	Nej
Claes Söderling	S	46	Ledamot	Ja
Eva Ternegren	MP	76	Ledamot	Ja
Per-Eric Trulsson	SD	66	Ledamot	Nej
Viktoria Tryggvadottir Rolka	S	8	Ledamot	Ja
Mattias Tykesson	M	15	Ledamot	Nej
Sarah Ullmark	M	26	Ledamot	Nej
Kochar Wallad Begi	S	64	Ledamot	Ja
Martin Wannholt	D	36	Ledamot	Nej
Hillevi Werring	MP	77	Ersättare	Ja
Camilla Widman	S	21	Ledamot	Ja
Linnea Wikström	S	43	Ledamot	Ja
Maria Wåhlin	V	79	Ledamot	Ja
Roshan Yigit	S	23	Ledamot	Ja
Johan Zandin	V	60	Ledamot	Ja
Hakan Önal	M	13	Ledamot	Nej



Handling 2024 nr 231

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 22 oktober 2024 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 15 november 2024.

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 15 november 2024.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade därefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från M, D, L och KD.

Göteborg den 20 november 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2024-11-15

3, SLK-2024-00918

Tilläggsyrkande angående – Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, i samverkan Göteborgs Egnahem AB, genomlysa Göteborgs Egnahem AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Yrkandet

I ägardialogen har Förvaltnings AB Framtiden lyft den svåra ekonomiska utmaningen för Göteborgs Egnahem AB, bland annat på grund av den svaga marknaden för bostadsrätter. Framtiden har beslutat om strategisk inriktning för att hantera situationen och vidtagit olika åtgärder. I delårsrapport augusti var helårsprognosen för det underliggande resultatet negativt (-60 mnkr). Bolaget har försökt hantera situationen bland annat genom minskade personalkostnader och försäljning av fastigheter. Stadshus AB lyfter att vid strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Likt Stadshus AB framfört bedömer vi att kommunfullmäktige bör ges möjlighet att samlat ta ställning till åtgärderna och utvärdera förutsättningarna för bolaget.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-22

Ärendenummer SLK-2024-00918

Handläggare

Jakob Jendeby

Telefon: 031-368 00 07

E-post: jakob.jendeby@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Sammanfattning

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt av Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardirektiv framgår att Stadshus kontinuerligt planerar och genomför 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. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Ärendet innehåller även information om kommunstyrelsens ägardialog med Stadshus 2024.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB:s styrelsehandling 2024-09-30 § 120.

Ärendet

I ärendet redovisas 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, Higa AB, Göteborg & Co AB, Boplat Göteborg AB samt Business Region Göteborg AB. 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.

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, Higa 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 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 Boplat 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.

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.

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

Ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus 2024

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska kommunstyrelsen kontinuerligt planera och genomföra ägardialog med Stadshus.

2024 års ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus ägde rum 2024-08-21. Utifrån kommunstyrelsens frågeställningar, som kommunicerats inför ägardialogen, redovisade Stadshus sammanfattningsvis resultaten från genomförda ägardialoger och hur Stadshus under året arbetat med kommunfullmäktiges budgetuppdrag samt vilka frågor Stadshus styrelse bedömer kan komma att lyftas från bolagen för ställningstagande i fullmäktige de närmaste åren. Stadshus presenterade även ett antal slutsatser rörande koncernens ekonomiska förutsättningar vilka framkommer i Förutsättningar för budget 2025-2027, som överlämnades till kommunstyrelsen 2024-05-15.

På dialogen ställde kommunstyrelsens ledamöter frågor kring stadshuskoncernens ekonomi och frågor kring bolagens arbete inom området säkerhet och beredskap. Frågorna besvarades av ordförande Stadshus och VD för Stadshus.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att Stadshus genom den återredovisning som görs, fullgör de krav som ställs på bolaget i stadens ägarriktlinjer samt i bolagets ägardirektiv. Redovisningen jämte det som kommer att följas upp efter dialogen behandlar strategiskt viktiga frågor för bolagens utveckling och förutsättningar att fullgöra sina uppdrag.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-09-30

§ 120 Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

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 Boplats 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.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2023-00088.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-09-30

Dag för justering

2024-10-03

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2024-09-30

Ärendenummer GSHAB-2023-00088

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, Boplat 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 ägardirektiv¹ 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

¹ 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 Boplatz 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 Stadshuset 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.

Stadshuset 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.

Stadshuset lämnar redovisningen till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

På samma sätt som Stadshuset har att lämna skriftlig redovisning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter genomförda ägardialoger ska berörda moderbolag enligt riktlinjerna för ägarstyrning redovisa sina ägardialoger till Stadshuset. Redovisningen och kunskapsinhämtningen ingår vid planering och förberedelse inför Stadshusets ägardialoger.

Uppföljning av ägardialog 2024

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

Stadshusets 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 Stadshuset 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 driftkostnadssidan 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