

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-09-18

Beslutspunkt (17)

Handling HIG-2024-00396

Handläggare: Katrine Knatterød, Koncerncontroller

Telefon: 031-368 53 06

E-post: katrine.knatterod@higab.se

Genomförda ägardialoger 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog med Göteborgs Stads Parkering AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2025 till Göteborgs Stadshus AB.

Sammanfattning

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning framgår att:

Higab AB i egenskap av moderbolag för lokalkoncernen planerar och genomför minst en gång per år ägardialog med dotterbolagen med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till Göteborgs Stadshus AB.

Årets ägardialoger genomfördes den 23 april och inkluderade representanter från bolagens styrelser, vd och utvalda nyckelpersoner från bolagens verksamheter. Dialogområdena motsvarade de områden Higab själv skulle besvara i den egna ägardialogen med Göteborgs Stadshus AB.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dimensionerna.

Samverkan

-

Bilagor

1. Redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB 2025
2. Redovisning av ägardialog med Göteborgs Stads Parkering AB 2025

Expediering

Göteborgs Stadshus AB

Redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB

Ägardialog 2025

Ägardialogen genomfördes i Göteborgs Stads Parkerings lokaler den 23 april 2025.

Aktuella dialogområden skickades ut i god tid inför mötet och motsvarar i stort de frågor Higab själv kommer besvara i den egna ägardialogen med Göteborgs Stadshus AB.

Dialogområden

- Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget
- Koncernens förmåga att generera avkastning i enlighet med angivna målvärden i respektive ägardirektiv
- Bolagens investeringsplaner
- Väsentliga frågor
- Principiella frågor

Anteckningar

1. Mötet öppnades av Higabs styrelseordförande Johannes Olsson som hälsade alla välkomna och lämnade över till Älvstranden Utvecklings ordförande Boris Ståhl som tillsammans med vd Mikael Dolietis presenterade bolagets svar på dialogområden.
2. En kort presentation om viktiga händelser det senaste året:
 - Ny organisation med en mer traditionell organisering
 - Beslutad avvecklingsplan
 - Affärsplan (4 år)
 - Verksamhetsplan
 - Stabil ekonomi genom svarta siffror
 - Större fokus på rollen som fastighetsbolag
3. Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget
 - Styrelsen ombeds beskriva hur koncernen valt att, inom ramen för sitt uppdrag, arbeta för att bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls och hur man tagit sig an de uppdrag och inriktningar som berör bolaget. Beskrivningen förutsätts särskilt knyta an till de målområden, uppdrag och inriktningar som styrelsen bedömer som särskilt väsentliga för bolagets verksamhet.

Bolaget svarar att de till exempel har ställt krav vid markanvisningar och fått pris för årets markanvisning 2024.

Bolaget jobbar med att kartlägga det så kallade Skolområdet på Lindholmen hantering på sikt vilket inkluderar mycket samverkan inom staden. Bolaget är trots omorganiseringen en attraktiv arbetsgivare. Vd har fått i uppdrag att stärka samverkan med övriga inom staden och ingår i Innovation district tillsammans med LSP, BRG, Geely och Göteborg & Co. De har också betydligt större samverkan SUV och övriga Staden. Som ett led i arbetsmiljöarbetet pågår en kulturrese i bolaget.

4. Principiella frågor

- Styrelsen ombeds beskriva vilka frågor som styrelsen bedömer kan komma att lyftas från bolagen inom koncernen för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren.

Bolaget planerar att samla alla uppdrag som ännu inte är avslutade och begära KFs ställningstagande avseende aktualitet och vidare hantering utifrån bolagets avvecklingsplan.

KFs ställningstagande kan komma att behövas avseende inriktningsbeslut för Skolområdet och Lindholmsplatsen/Navet samt för Uppföljning av Halvön i Masthugget.

5. Koncernens förmåga att generera avkastning i enlighet med angivna målvärden i respektive ägardirektiv

- Styrelsen ombeds redogöra för bedömningen av den framtida utvecklingen av bolagets ägardirektivs målvärden för avkastning och soliditet eller motsvarande. Redogörelsen ska även inkludera resonemang kring de mest väsentliga faktorerna i bolagets omvärld och/eller inriktningar i kommunfullmäktiges budget eller andra styrande dokument, särskilda risker, tillväxtförutsättningar, pågående och planerade investeringar med mera som påverkat eller bedöms komma att påverka avkastningens utveckling.

- Styrelsen ombeds att lägga särskild vikt vid Älvstranden Utveckling AB:s finansiella ställning och utveckling under bolagets avvecklingsperiod. Särskilt fokus bör läggas på de risker som föreligger med koppling till olika planerade åtgärder i den avvecklingsplan som bolaget, i enlighet med sitt ägardirektiv, tagit fram, liksom på bolagets åtaganden i pågående och planerade stadsutvecklingsprojekt.

Prognosen visar att bolagets krav på eget kapital och soliditet i ägardirektivet, med hänsyn taget till gällande avvecklingsplan, kommer uppfyllas. Avvecklingsplanen ska uppdateras vart fjärde år.

6. Bolagens investeringsplaner

- Styrelsen ombeds redovisa bolagets investeringsplan, dess koppling till bolagets kommunala ändamål och ägardirektiv samt effekten på bolagets förmåga att generera avkastning eller nå andra finansiella mått i ägardirektivet på kort och lång sikt. Likaså ombeds styrelsen redovisa vilka prioriteringar som görs i samband med bolagets investeringsplanering på kort och lång sikt.

Investeringsplanen för 2023–2035 om 2,8 mdkr visar att bolaget största investeringsvolym ligger under 2025-2028 vilket främst avser Masthuggskajens allmän plats, Halvö och B2-garage, och sedan helrenovering av Plåtverkstaden och Galjonen. Investeringar i utveckling av områden utan detaljplan ingår inte i investeringsplanen eller prognosen för EK och soliditet, så som exempelvis Frihamnen.

7. Väsentliga frågor

- Styrelsen ombes redogöra för de väsentliga frågor i bolagets verksamheter som är av sådan vikt att styrelserna för Higab och Göteborgs Stadshus bör informeras.

Bolaget hade inga väsentliga frågor att lyfta.

8. Sammanfattning och avslutning

Higabs ordförande Johannes Olsson sammanfattar dialogen med att det har varit en bra presentation av bolaget ställning och god dialog styrelserna emellan. Han tackar alla för deltagande och avslutar årets ägardialog.

Redovisning av ägardialog med Göteborgs Stads Parkering AB

Ägardialog 2025

Ägardialogen genomfördes i Göteborgs Stads Parkerings lokaler den 23 april 2025.

Aktuella dialogområden skickades ut i god tid inför mötet och motsvarar i stort de frågor Higab själv kommer besvara i den egna ägardialogen med Göteborgs Stadshus AB.

Dialogområden

- Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget
- Koncernens förmåga att generera avkastning i enlighet med angivna målvärden i respektive ägardirektiv
- Bolagens investeringsplaner
- Väsentliga frågor
- Principiella frågor

Anteckningar

1. Mötet öppnades av Higabs styrelseordförande Johannes Olsson som hälsade alla välkomna och lämnade över till Göteborgs Stads Parkerings vice ordförande Gertrud Ingelman som tillsammans med vd Kristina Rejare presenterade bolagets svar på dialogområden.
2. En kort presentation om aktuell status för bolagets fokusområden för 2025:
 - Parkering Göteborg
 - Elladdning
 - Arbetsmiljö
 - Hållbarhet
 - IT-system
 - Anläggningar
3. Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget
 - Styrelsen ombeds beskriva hur koncernen valt att, inom ramen för sitt uppdrag, arbeta för att bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls och hur man tagit sig an de uppdrag och inriktningar som berör bolaget. Beskrivningen förutsätts särskilt knyta an till de målområden, uppdrag och inriktningar som styrelsen bedömer som särskilt väsentliga för bolagets verksamhet.

Bolaget svarar att genomförandeplanen beskriver hur de förverkligar mål och uppdrag i budgeten. Genomförandeplanen är en del av affärsplanen. Mål, inriktningar och uppdrag arbetas in i processer och/eller verksamhetsplanering. Uppdrag som riktats direkt till bolaget tas om hand av berörd avdelning

och följs upp av ledningsgruppen. Bolaget har inte fått så många uppdrag som förväntat, såsom uppdrag rörande cykelparkering. I övrigt bidrar bolaget med exempelvis:

- Samarbeten externt och internt
- Bidra till elektrifiering genom att bygga ut laddnätverket, installera solceller och batterilagring
- Minska klimatpåverkan från byggande genom hårda miljökrav och krav på återbruk
- Ökad trygghet: trygghetskameror, supportcentral med bevakning 24/7, deltagande i samverkansforum
- Långsiktigt ekonomiskt agerande som möjliggör ekonomiskt bidrag till andra verksamheter i staden
- Minskad trafik genom prissättning och hållbara lösningar
- Tydliga upphandlingskrav som bidrar till ökad social hållbarhet
- Högt HME som visar på en god arbetsmiljö och engagerade medarbetare samt bidrar till kompetensförsörjningen

4. Koncernens förmåga att generera avkastning i enlighet med angivna målvärden i respektive ägardirektiv

- Styrelsen ombeds redogöra för bedömningen av den framtida utvecklingen av bolagets ägardirektivs målvärden för avkastning och soliditet eller motsvarande. Redogörelsen ska även inkludera resonemang kring de mest väsentliga faktorerna i bolagets omvärld och/eller inriktningar i kommunfullmäktiges budget eller andra styrande dokument, särskilda risker, tillväxtförutsättningar, pågående och planerade investeringar med mera som påverkat eller bedöms komma att påverka avkastningens utveckling.

Utifrån gjorda antaganden är det rimligt att anta att bolaget kommer kunna nå målet om en rörelsemarginal som överstiger 20% under kommande 10-års period. Likaså bedöms den justerade soliditeten vara över 50% under samma period.

Väsentliga faktorer på kort sikt, 1–5 år:

- En ihållande lågkonjunktur och osäker geopolitisk utveckling kan få påverkan på bolagets affär och för byggbranschen i stort.
- Bolaget kommer att börja låna till investeringarna och ränterisken bedöms som låg på kort sikt.
- Till följd av förtätning i staden samt till följd av stadens planerade minskning av antalet bilar i centrala delar, kommer lönsamma ytor som bolaget arrenderar av Staden att försvinna.
- Antalet förvaltade parkeringsplatser kommer att öka väsentligt då bolagen inom Framtidenkoncernen successivt kommer att bli en del av varumärket Parkering Göteborg.
- De större byggprojekt som kommer att genomföras under den närmaste perioden är Masthugget väst, Gösta Rahmn och ombyggnation av Focusgallerian.

Väsentliga faktorer på lång sikt, 5–10 år

- Bolaget förväntas få i uppdrag att bygga ett stort antal anläggningar med olika lägen i Göteborg vilket kommer leda till såväl projektrelaterade risker som ränterisker till följd av ökad belåning.
- I takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner och ersätts av nya parkeringsanläggningar kommer bolagets lönsamhet att påverkas. God lönsamhet i nybyggnationen är avgörande för om bolaget långsiktigt kan ha ett fortsatt starkt kassaflöde.
- I takt med att priserna på parkering ökar förväntas fler privata aktörer bli intresserade av etablering i Göteborg vilket kommer att öka konkurrensen från privata alternativ. För att behålla rådigheten över

parkering i Göteborg är det avgörande att bolaget långsiktigt kan vara ett konkurrenskraftigt och effektivt bolag på marknaden.

- I ett 10-årsperspektiv kan staden komma att vilja omvandla ytterligare parkeringshus till annan användning. Det är viktigt att bolaget, i samband med detta, ges möjlighet att investera i nya anläggningar i den framtida innerstaden så att bolagets verksamhet inte successivt urlakas.

Risk för sämre lönsamhet

- En utökning av Parkering Göteborg kommer att leda till ökade resursbehov internt, ökade krav på system och app samt fler tjänster. I takt med att åtagandet växer måste bolaget säkerställa lönsamhet i alla delar av affären.
- De förändrade finansiella förutsättningarna kommer medföra successivt ökande skuldsättning med tillhörande ökande lånetak från staden.
- Den osäkerhet som finns avseende kostnader för att bygga bedöms i centrala lägen kunna pareras med en flexibilitet i prissättningen. I mindre centrala lägen, där betalningsviljan för parkering är låg, är det svårare att hantera stora förändringar i kostnader under projektens gång.
- I takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner kommer bolagets kassaflöde, och därmed självfinansieringsgrad, att försämrats. Hur stor effekten blir beror på lönsamheten i nya anläggningar.
- Målkonflikter kan uppstå mellan lönsamhetskrav och exempelvis viktiga hållbarhetsåtgärder som eladdningsinfrastruktur, solcellsutbyggnad, projekt för att främja hållbart resande och satsningar för cykeltrafik.

5. Bolagens investeringsplaner

- Styrelsen ombeds redovisa bolagets investeringsplan, dess koppling till bolagets kommunala ändamål och ägardirektiv samt effekten på bolagets förmåga att generera avkastning eller nå andra finansiella mått i ägardirektivet på kort och lång sikt. Likaså ombeds styrelsen redovisa vilka prioriteringar som görs i samband med bolagets investeringsplanering på kort och lång sikt.

Totalt uppgår prognostiserade investeringar till ca 4,9 mdkr för perioden 2025–2035, varav beslutade investeringar ca 600 mkr. Investeringar i perioden 2025–2035 avser Masthugget väst, Gösta Rahmn, Inlandsgatan och Focus.

Investeringsprognosen tar sin utgångspunkt i stadens kommande och pågående stadsutveckling.

Bolaget ska bygga stadens strategiska parkeringsanläggningar vilket medför att det är stadens strategiska planer och inriktningar som styr var bolaget ska genomföra nybyggnationer.

Vid projektupphandlingarna ingår krav i linje med stadens miljöambitioner gällande bland annat hållbart byggande och återbruk.

Fortsatt högre risker i byggbranschen i kombination med ökade krav på bolaget gör det än viktigare med marknadsmässighet i investeringarna likväl som ett fungerande samarbetet med de stadsutvecklande verksamheterna i staden

6. Väsentliga frågor

- Styrelsen ombes redogöra för de väsentliga frågor i bolagets verksamheter som är av sådan vikt att styrelserna för Higab och Göteborgs Stadshus bör informeras.

Bolaget hade inga väsentliga frågor att lyfta.

7. Principiella frågor

- Styrelsen ombeds beskriva vilka frågor som styrelsen bedömer kan komma att lyftas från bolagen inom koncernen för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren.

Bolaget hade inga principiella frågor att lyfta.

8. Sammanfattning och avslutning

Higabs ordförande Johannes Olsson sammanfattar dialogen med att det har varit en bra presentation av bolaget ställning och god dialog styrelserna emellan. Han tackar alla för deltagande och avslutar årets ägardialog.