



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2025-09-29

Ärendenummer GSHAB-2024-00057 E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

Redovisning av genomförda ägardialoger maj-juni 2025

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 2025 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Leasing AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Försäkrings AB Göta Lejon i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2025 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2025 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 2025 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 2025 för Förvaltnings AB Framtiden
2. Redovisning av ägardialog 2025 för Göteborg Energi AB
3. Redovisning av ägardialog 2025 för Göteborgs Hamn AB
4. Redovisning av ägardialog 2025 för Göteborg & Co AB
5. Redovisning av ägardialog 2025 för Higab AB
6. Redovisning av ägardialog 2025 för Göteborg Leasing AB
7. Redovisning av ägardialog 2025 för Försäkrings AB Göta Lejon

Ärendet

I ärendet sker redovisning av de ägardialoger som genomförts under 2025 mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och respektive styrelse för Förvaltnings AB Framtiden, Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB, Göteborg & Co AB, Göteborg Leasing AB samt Försäkrings AB Göta Lejon. 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

Stadens bolag bedriver verksamhet av varierande art, såväl till omfattning som inriktning och 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 2025 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.

I genomförandeplan för budget 2025 för Stadshus framhålls ägardialogens vikt som verktyg för att förstärka bolagens arbete i syfte att bidra till uppfyllelse av målen i kommunfullmäktiges budget. Stadshus har vidare i olika sammanhang, bland annat i samband med Förutsättningar för budget 2025–2027, redovisat lägre förväntade resultatnivåer inom Stadshuskoncernen kommande år och en högre förväntad investeringstakt jämfört med tidigare. Mot denna sammantagna bakgrund har ägardialogerna med dessa bolag under 2025 fokuserat på dialogområden:

- Bolagens arbete med att bidra till att kommunfullmäktiges budgetmål nås

¹ Beslutat av kommunfullmäktige 2023-02-23, § 23

- Bolagens förmåga och förutsättningar för att nå angivna avkastningskrav eller motsvarande i respektive bolags ägardirektiv samt
- Bolagens investeringsplaner och de prioriteringar som görs i samband med att dessa fastläggs.

Förutom ovanstående dialogområden har bolagen förväntats redovisa väsentliga frågor som lyfts av i eventuella dotterbolag i respektive koncern samt eventuella strategiska frågor eller frågor av principiell beskaffenhet i bolaget eller dess dotterbolag som bör få kommunfullmäktiges ställningstagande. I samtliga frågeställningar i ägardialogen förväntas bolaget omfatta såväl moderbolag som eventuella dotterbolag.

Utöver dessa bolag har ägardialog även genomförts med Göteborg Stads Leasing AB samt Försäkrings AB Göta Lejon. Motivet till detta är att Göteborg Stads Leasing AB de senaste åren har fått en något förändrad roll och ett delvis utökat uppdrag. Händelser under året har gett särskilt fokus på försäkringsfrågor och förutsättningarna för kommunens samlade försäkringsskydd. Mot denna bakgrund har ägardialog genomförts även med Försäkrings AB Göta Lejon.

Under 2025 har Stadshus valt att inte genomföra ägardialog med Business Region Göteborg AB samt Boplat Göteborg AB. Dessa bolag har inför 2025 bedömts stå på stabil grund utifrån sitt kommunala ändamål och ägardirektiv. Inget i bolagens respektive riskbild eller annat har bedömts motivera en strategisk dialog i form av ägardialog. Boplat Göteborg AB kommer även att vara föremål för kommunfullmäktiges behandling i samband med ett ärende rörande avgiftsfrihet för bostadssökande unga vuxna under 2025. Stadshus valde även för 2025 att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB då bolagets verksamheter vid urvalstillfället var under avveckling.

Formen för redovisning

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

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

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

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Ägardialoger 2026

I samband med detta ärende aktualiseras även frågan om förutsättningar för genomförande av ägardialoger 2026. Som beskrivits ovan ska Stadshus kontinuerligt

planera och genomföra ägardialoger med de direktunderställda bolagen, men där frekvensen av dialog kan variera från bolag till bolag och över tid.

Ägardialogsprocessen följer ett årshjul och de har sedan 2019 genomförts i en samlad form. Under 2023 reviderades ägardialogsprocessen och ägardialogerna genomförs under maj och juni månad, istället för som tidigare, på hösten.

2026 är valår och Stadshus gör bedömningen att bolagets dialoger med de direktunderställda bolagen bör utgå. Det är samma bedömning som gjordes även vid valåret 2022. Skulle behov uppstå finns det alltid möjlighet för ett bolag eller Stadshus att ta initiativ till en fördjupad dialog under 2026.

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-2024-00057

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 2 juni 2025

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:

- Hur styrelsen valt att, inom ramen för bolagets uppdrag, arbeta för att bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls och hur man tagit sig an de uppdrag och inriktningar som berör bolaget.
- Styrelsens bedömning av den finansiella utvecklingen samt de bakomliggande faktorerna för denna för perioden 2025–2035 relaterad till målvärden i bolagets finansiella strategi och andra väsentliga nyckeltal som koncernen använder för att följa och styra sin ekonomiska utveckling.
- Koncernens investeringsplaner, prioriteringar i dessa samt effekten på koncernens förmåga att nå de finansiella målvärdena på kort och lång sikt.
- Väsentliga frågor som lyfts av dotterbolagen inom koncernen i samband med ägardialoger med dessa.
- Principiella frågor eller frågor av större vikt.

Bolagets arbete med mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Framtiden beskriver att koncernens affärsplan omhändertar samtliga av kommunfullmäktiges mål. Följande mål bedömer dock bolaget träffar koncernens verksamhet mest och är de där denna har mest påverkan:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

Bolaget beskriver följande kring sina insatser med koppling till dessa:

Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

Genom insatser i koncernens bostadsförvaltande bolags dagliga förvaltning har hyresgästerna upplevelse avseende service och trygghet utvecklats positivt i de mätningar som Framtiden regelbundet genomför. Utvecklingen under åren 2020-2024 avseende den upplevda tryggheten visar på en mycket positiv utveckling i samtliga utvecklingsområden, om än dock något svagare i Hammarkullen.

Även insatser inom koncernen såsom trygghetsdialoger och ramavtal för boinflytande beskrivs som åtgärder för att bidra till måluppfyllelse, liksom en nyligen antagen ny underhållsstrategi, vilken bedöms öka möjligheterna för hyresgästerna att påverka både standard och hyresnivå i samband med underhållsprojekt. Även ett nytt dialogkoncept för att stärka hyresgästernas inflytande har antagits.

Stadshus styrelse konstaterar att det är mycket positivt att den upplevda tryggheten i utvecklingsområden har ökat och ger bolaget en eloge för det arbete man bedriver. Frågan ställs om när man kan förvänta sig en lika positiv utveckling som helhet för Hammarkullen som för övriga utvecklingsområden. Framtiden beskriver att beslut fattats om renovering av två hus i området och att dialog förs med andra intressenter kring utvecklingen av Hammarkulletorget. En grov bedömning från Framtidens sida är att utvecklingen kan ha vänts om tre år men om en lika positiv utveckling som för övriga utvecklingsområden kan förväntas är osäkert. Framtiden konstaterar att en gemensam prioritering inom staden är önskvärd för att utvecklingen ska vändas i området.

Segregationen i Göteborg ska brytas

Koncernens strategi för utvecklingsområdena utgör grunden för Framtidens arbete med att bidra till måluppfyllelse. Sedan arbetet startade har två områden, Biskopsgården och Frölunda/Tynnered tagits bort från polisens lista över särskilt utsatta områden och antalet göteborgare som bor i något av stadens särskilt utsatta områden har därmed minskat från 84 000 till 41 000. Framtiden framhåller dock att det inte är bara är bolagets insatser som bidrar till resultatet utan det är gemensamma insatser från många instanser som gör skillnad.

Arbete pågår för närvarande med att, utifrån en utvärdering av arbetet i enlighet med nuvarande strategi ta fram en reviderad strategi för perioden 2025-2030 – Strategi för utvecklingsområden 2.0. Den reviderade strategin kommer att byggas på med två nya områden; platsutveckling och boendemobilisering.

En ny strategi för torgen i utvecklingsområdena har arbetats fram i bred samverkan inom staden och beslutats. Denna inriktar sig på de sju torg där Framtiden har rådighet och innebär en tydlighet kring vad som ska prioriteras, både gällande insatser och avseende vilka torg. Hammarkulletorget har högsta prioritet.

På Stadshus styrelses fråga om bolagets samarbete med andra, privata torgägare, t ex gällande torget i Lövgärdet, beskriver Framtiden att störst fokus läggs på de torg koncernen äger men att dialog även förs med de privata torgägarna.

Stadshus styrelse undrar vidare över varför fler kvinnor än män deltagit i insatsen Framtidshubbar liksom att andelen flickor som deltar i aktiviteter inom ramen för Lights On i skolor inom utvecklingsområdena är hög. Framtiden ber att få återkomma med svar på dessa frågor och har i efterhand svarat följande:

Det faktum att hubbarna besöks av nästan dubbelt så många kvinnor som män bedöms bero på att hubbarna är lättillgängliga och att kvinnor uppskattar bemötandet. Man upplever också att man i hög grad får hjälp med det man behöver. Det finns en hubb i vart och ett av de sex utvecklingsområden vilket gör tröskeln för ett fysiskt besök relativt låg. Hubbarna bemannas av ArbVux.

När det gäller den stora andelen flickor som deltar i aktiviteterna Lights On skolorna bedömer Framtiden att det också beror på att det är lättillgängligt och att utbudet av aktiviteter är brett. Ett skäl kan också vara att skolan ofta anses vara en legitim, accepterad och trygg plats för flickor att vara på även efter skoldagens slut.

Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist

Målet om 150 trygghetsbostäder i befintligt bestånd kommer att nås, liksom målet om att antalet studentbostäder inom beståndet ska öka. Bland annat genom byggnation av tio småhus i Gärdås, Bergsjön bidrar koncernen till såväl fler småhus som till blandade upplåtelseformer.

För 2025 beräknas 571 bostäder färdigställas, varav 439 hyresrätter. För perioden 2025-2029 beräknas 458-761 bostäder färdigställas per år. För 2030 och framåt beräknas nyproduktionstakten öka till mellan 1 242 och 1 898 färdigställda bostäder per år. Snittvolymen nybyggda hyresrätter för perioden 2026-2032 beräknas uppgå till 650. Detta sammantaget innebär att målet om 2 300 färdigställda bostäder per år inte kommer att nås och en lägre nyproduktionsvolym än som tidigare beräknats.

Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald

En strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt tagits fram. Pilotprojekt genomförs med målet om en minskad klimatpåverkan om 90 % och där insatser såsom återvinning av betong och utmaning av VVS-industrin genomförs samtidigt med utgångspunkten att bolaget inte ska betala överpris för klimatnyttan. Även den nya underhållsstrategi som antagits, i huvudsak innebärande lagning i stället för utbyte, bidrar till målet om minskad klimatpåverkan.

Stadshus styrelse konstaterar att Framtiden är ansvarig för strategin rörande hållbart byggande i Klimat- och miljöprogrammet och undrar över om bolaget ser hinder för att nå målen inom ramen för detta. Framtiden konstaterar att arbetet bedrivs i god takt. Störst svårigheter finns när det gäller återbruk där marknaden behöver växa för att man ska kunna skala upp detta och få rimliga prisnivåer. Framtiden styrelse har stort fokus på återbruk i samband med investeringsbeslut men konstaterar att det är en balansgång mellan ökat återbruk/ökade kostnader och ökade hyresnivåer för hyresgästerna.

När det gäller ökad biologisk mångfald har bolaget flera aktuella utvecklingsprojekt, bland annat de stadengemensamma projekten Hela stadens grönska samt Klimatanpassning.

Koncernen har även antagit en koncerngemensam plan för energieffektivisering där hänsyn balanseras mellan lönsamhet, klimatpåverkan och samhällsnytta. Det finns även en koncerngemensam plan för solenergi antagen.

Stadshus styrelse ställer frågan om hur mycket el Framtidens satsning på solceller genererar. Bolaget ber att få återkomma med svar och har i efterhand återkommit med besked om att koncernen vid årsskiftet 2024/2025 hade drygt 11 000 kWp solceller, vilka årligen kan producera cirka 10 500 000 kWh el. Det motsvarar vad drygt 4 000 tvårumslägenheter använder i hushållsel per år alternativt 12 procent av koncernens totala användning av fastighetsel (belysning, hissar, tvättstugor mm).

Framtiden-koncernens förmåga att generera avkastning samt bolagets investeringsplaner samt prioriteringar

Framtiden redovisar att en antal faktorer, antaganden och förutsättningar som påverkar koncernens finansiella utveckling, bolagets prioriteringar och därmed balanseringen mellan koncernens tre fokusområden; strategi för utvecklingsområdena, underhåll och investering i befintligt bestånd samt nyproduktion

Dessa faktorer, antaganden och förutsättningar beskrivs vara:

Omvärldsfaktorer

- Den geopolitiska utvecklingen
- Inflationsutvecklingen
- Ränteutvecklingen
- Utvecklingen på bostads- bygg- och förvaltningsmarknaden

Verksamhetens kassaflöde och effektivitet

Kassaflödet från verksamheten beräknas uppgå till 3 300 mnkr per år, vilket bolaget bedömer som för lågt och arbete pågår för ökad effektivitet i syfte att förbättra detta.

De senaste hyreshöjningarna bedöms motsvara utvecklingen inom drift, underhåll och investering i befintligt bestånd inom prognosperioden

Kapitalkostnader

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och såväl lånevolym som räntenivåer påverkar den finansiella utvecklingen.

Nyproduktionsvolym

Nyproduktionen påverkas bland annat av tillgång till markanvisningar och färdiga byggrätter och kommande investeringar i nyproduktion beräknas till mellan 1,3 mdkr (2025-2027) och 3,1 mdkr (2033) per år.

Antagen nyproduktionsvolym har minskat med 1 690 hyresrätter för åren 2030-2032 jämfört med tidigare prognos och antagen snittvolym för nybyggda hyresrätter per år för perioden 2026-2032 uppgår till 650.

Volymen underhåll och investering i befintligt bestånd

Med hänsyn till lägre beräknade nyproduktionsvolym har förutsättningar skapats för att kunna prioritera underhåll och investeringar i befintligt bestånd. För perioden 2026-2031 räknar bolaget med ökade underhållsvolymer till 2,6 mdkr per år, därefter med en nivå om 2,3 mdkr per år.

Totala investeringar

Totalt planerar Framtiden-koncernen för investeringar om 41 mdkr och underhåll om 9 mdkr för perioden 2025-2035.

Med utgångspunkt i ovanstående förutsättningar, antaganden och prioriteringar räknar Framtiden med en stabil ekonomisk utveckling inom ramen för målvärdena i bolagets finansiella strategi rörande nyckeltalen justerad soliditet (> 50 %) och belåningsgrad (<30 %). Dessa bedöms vid prognosperioden slut 2035 uppgå till 58 % respektive 27 %. Motsvarande värden 2024 var 62 % respektive 21 %.

Sammantaget beskriver Framtiden att bolaget har en hög finansiell risk eftersom man är ränteberoende och därmed påverkas av räntenivåer och investeringsvolymen men att man samtidigt har en stark balansräkning med hög ”fallhöjd”.

En ny underhållsstrategi har fastlagts och innebär en förflyttning från omfattande åtgärder till mindre insatser samt mer av regelbundet underhåll och skötsel i vardagen. Inriktningen är vidare att laga snarare än att byta ut, att göra större projekt när det verkligen behövs och att skala upp bevarande och återbruk.

Stadshus styrelse konstaterar att det är viktigt med balans mellan de tre fokusområdena strategi för utvecklingsområdena, underhåll och investering i befintligt bestånd samt nyproduktion och undrar över vilka överväganden bolaget gör kring dessa och vilken nivå som är den optimala. Framtiden beskriver att avvägningarna är svåra att göra men att de påverkas av efterfrågan och kostnadsnivå. Man tycker att man varit tydlig med att nyproduktionsmålet om 2 300 bostäder om året är svårt att nå och inte optimalt och långsiktigt hållbart.

Stadshus styrelse undrar över Framtidens bedömning av de affärsmässiga riskerna på Göteborgs bostadsmarknad. Framtiden konstaterar att det varken i Göteborg eller övriga storstäder finns några vakanser idag, men man kan inte vara säker på att sådana inte uppstår. Det innebär att man behöver tänka på var man bygger nytt. Bolaget konstaterar vidare stor omflyttning i nyproduktionen och ökande skulder bland hyresgästerna i ytterområdena.

Stadshus styrelse ställer vidare frågan om det finns någon tidplan för byggstart när det gäller Karlastaden. Framtiden konstaterar att byggvilja finns från bolagets sida och att man vill att investeringsbeslut fattas under hösten. Samtidigt menar bolaget att det inte är något konstigt med att byggnation ännu inte startat och att det är viktigt att inte skynda på och skapa en dålig affär bara för att man känner att det brådskar på grund av att det är en uppmärksam affär.

Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med dotterbolagen

Framtiden beskriver att ägardialoger har genomförts under våren med Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB och Bostads AB Poseidon. Dialogerna har bland annat handlat om resurser, underhåll och kassaflödesmålen.

Under hösten kommer ägardialoger genomföras med resterande dotterbolag.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

Ärendens principiella beskaffenhet och vikt prövas och värderas löpande.

Övriga frågor

Inga övriga frågor diskuterades.

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Mats Boogh

Redovisning av ägardialog med Göteborg Energi AB

Genomförd den 9 juni 2025

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

Dialogområden

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

- Information/dialog angående förutsättningar och status i planer för investeringar i elproduktion inom och utom Göteborg.
- Information/dialog angående energikoncernens/verksamheternas ekonomiska situation och utveckling.
- Information/dialog rörande åtgärder som följer av det förändrade säkerhetsläget och frågor som rör trygghet av energiförsörjningen.
- Information/dialog angående bolagets omhändertagande av mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget exempelvis åtgärder för minskade koldioxidutsläpp.
- Bolagets information om frågeställningar som styrelsen i Göteborg Energi AB kan komma att lyfta till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Status förutsättningar och planer för investeringar i elproduktion och tillförsel av kapacitet och energi

Dialog förs angående kunders framtida efterfrågan på kapacitet och energi och bolagets bedömning är fortsatt att risken för kapacitetsbrist i kommunen bedöms kvarstå. Baserat på egna prognoser och kunddialoger bedömer bolaget att effektbehovet i vissa situationer kommer att kunna överskrida befintlig kapacitet från och med cirka 2027/2028. Den tidigare prognostiserade ökningen av elkonsumtionen har delvis skjutits fram i tiden enligt bolagets prognoser.

Bolaget informerar och frågor ställs, med anledning av planerade investeringar i elkapacitet och elproduktion, om dialog med Svenska Kraftnät och deltagande i upphandling i syfte att avhjälpa regional nätkapacitetsbrist. Information lämnas om att det kan bli aktuellt att offerera byggnation av batterilager. I nuläget planeras inga investeringar i vindkraft inom eller utom Göteborg då energibehovet skjuts framåt och då ekonomiska förutsättningar saknas i nuläget. Det blir viktigt att fortsatt följa utvecklingen

av elproduktionskapacitets- och energibehov i Göteborg samt investeringar och övriga åtgärder med detta fokus.

Energikoncernens och de enskilda verksamheternas ekonomiska situation och utveckling.

Efter att under några år redovisat låga resultat och låg räntabilitet på totalt kapital redovisas för 2024 en lönsamhet motsvarande ägardirektivets gränsvärde för koncernen som helhet, överstigande 5 procent räntabilitet på totalt kapital. Dialog förs angående de större investeringar som pågår. Bolaget prognostiserar årliga ökningar av resultat efter finansiella kostnader upp till cirka 1 miljard kronor fram emot 2028. Bolagets bedömning är att denna resultatnivå kommer att uppnås. Enligt bolaget kommer förstärkning av resultatet att vara utmanande och att det kommer att krävas prisjusteringar överstigande inflationskompenserande höjningar. Även effektiviseringar anges som åtgärder. Under 2025 - 2027 bedöms den totala investeringsvolymen uppgå till drygt 8 miljarder kronor.

Som risker och osäkerheter med påverkan på resultatutveckling på koncernnivå anges bränsleprisutvecklingen, eventuella förseningar av nya anläggningar och ökade insatser inom säkerhet och IT-utveckling. Även regulatoriska förändringar kopplat till elnätverksamheten beskrivs kunna innebära kraftigt försämrat resultat.

Avseende de enskilda verksamheterna bedömer bolaget att den reglerade elnätverksamhetens förutsättningar för att upprätthålla resultat och lönsamhet är relativt goda innevarande regleringsperiod fram till och med 2027. Stadshus konstaterar att de senaste åren står elverksamheterna (elnät och elhandel) tillsammans för den dominerande delen av energikoncernens totala resultat vilket är en skillnad jämfört med tidigare då fjärrvärmeverksamheten bidragit med den dominerande delen av koncernens resultat.

Fjärrvärmeverksamheten redovisar sedan några år tillbaka mycket låga resultat och låg lönsamhet och står inför utmaningar vilket adresseras av bolaget. Bolaget konstaterar att de största prisökningarna är gjorda men att det också framåt krävs prisökningar utöver inflationen. Pågående och planerade investeringar i produktionsanläggningar bedöms av bolaget bidra till positiv resultatutveckling.

Bolaget konstaterar att ekonomiska analyser som redovisas vid ägardialogen inte är rättvisande då väsentliga belopp inte fördelats ut på verksamhetsområdena. Detta uppges gälla särskilt för fjärrvärme- och fjärrkylverksamheterna. Stadshus konstaterar att avkastningskrav i ägardirektivet och resultatmätningen utgår ifrån att även indirekta kostnader (exempelvis stabs- och overheadfunktioner och utvecklings-projekt) i rimlig omfattning belastar respektive verksamhet och att den tillämpade modellen riskerar att ge felaktig styrinformation gällande de enskilda verksamheterna.

Bolaget informerar om beslutet att genomföra en investering i Mölndals kommun på Mölndal Energi AB:s miljötillstånd vid Riskullaverket i Mölndal Energi AB. Beslutet föregicks av att Göteborg Energi AB hemställde om kommunfullmäktiges ställningstagande till ett inriktningsbeslut avseende genomförandet. Kommunfullmäktige tillstyrkte inriktningen förutsatt klarlägganden av frågor rörande ersättningsmodell, villkor för framtida överlåtelse, rådighet och relation till Mölndal Energi AB i olika situationer. Klarlägganden bedömdes som angelägna då Göteborg Energi AB står för all finansiering och då investeringar görs i en annan kommun och dess energibolag. Stadshus konstaterar att bolaget i nuläget inte återkommit till kommunfullmäktige angående hantering av oklarheter i samband med inriktningsbeslutet.

Från bolaget informeras kort om övriga verksamhetsområden. Fjärrkylverksamheten redovisar fortsatt negativa resultat. En särskild rapportering rörande verksamheten har sänts till kommunfullmäktige. Stadsfiberverksamheten redovisar låg lönsamhet. Stadsfiberverksamheten beskrivs som allt viktigare när säkerhetsfokuset ökar. Elhandelsverksamheten redovisar efter förluståren åter positiva resultat på hög nivå. Produktutbudet har begränsats till främst innefatta rörliga avtal och avtal med kort bindningstid samt att marginalpåslaget är väsentlig högre.

Åtgärder som följer av det förändrade säkerhetsläget och frågor som rör trygghet av energiförsörjningen.

Från bolagets sida konstateras att områden som försörjningstrygghet, säkerhet och motståndskraft blir allt viktigare och kräver resurser som en följd av omvärldsläget, politiska beslut, direktiv och lagstiftning.

Bolaget beskriver att stadsfiberverksamhet kan utvecklas till att bättre utgöra en resurs ur ett säkerhets-/rådighetsperspektiv för staden. Tjänster inom detta område levereras idag till Göteborgs stad från annan leverantör än Göteborg Energi Gothnet AB.

Information lämnas om områden som kräver utökade resurser som en följd av det förändrade omvärldsläget, exempelvis utvecklat fysiskt/tekniskt skydd, utveckling av planering, informations- och IT-säkerhetsåtgärder, utökad utbildning med mera. Utvecklingen de senaste åren har medfört att årliga kostnader för säkerhet och skydd ökat med flera tiotals miljoner kronor.

Omhändertagande av mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget exempelvis åtgärder för minskade koldioxidutsläpp.

Av presentationsmaterialet framgår vilka mål, uppdrag och inriktningar som särskilt adresserats av bolaget.

Information lämnas under dialogen om att bolaget genom de investeringar som pågår och planeras färdigställas under 2025 kommer verksamheten ej att orsaka koldioxidutsläpp på grund av fossila bränslen efter 2025.

Bolaget informerar vidare om att styrelsen tagit ett inriktningsbeslut gällande koldioxidavskiljning (CCUS). Bolagets inriktning är bland annat att klimatpåverkan från avfallsförbränning ska allokeras uppströms till de sektorer som genererar avfallet. Att teckna avtal om negativa utsläppscertifikat, i framtiden även genom köp från Renova, utvärderas som ett led i att uppnå bolagets strategiska mål om att erbjuda klimatpositiv fjärrvärme till år 2030 samt för att ytterligare bidra till att uppnå Göteborgs mål om ett nära noll klimatavtryck till 2030. Göteborg Energi AB bedriver fortsatt samarbete med Renova kring dessa möjligheter.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

Bolaget planerar att senare under året informera kommunfullmäktige om att Göteborg Energi AB:s forskningsstiftelse avvecklas.

Uppföljning av ägardialog 2025 - väsentlig styrinformation

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Göteborgs Hamn AB 2025

Genomförd den 2 juni 2025

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

Dialogområden

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

- Hur styrelsen valt att, inom ramen för bolagets uppdrag, arbeta för att bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls och hur man tagit sig an de uppdrag och inriktningar som berör bolaget.
- Styrelsens bedömning av den finansiella utvecklingen samt de bakomliggande faktorerna för denna för perioden 2025–2035 relaterad till ägardirektivets målvärden för avkastning och soliditet. Redogörelsen ska omfatta GHAB som helhet men även beskriva hur bolagets olika affärssegment bidrar till utvecklingen.
- GHAB:s investeringsplaner och prioriteringar i dessa, dess koppling till bolagets kommunala ändamål och ägardirektiv, samt effekten på bolagets förmåga att generera avkastning på kort och lång sikt.
- Principiella frågor eller frågor av större vikt.

GHAB:s arbete med mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen

GHAB beskriver ett omfattande omställningsarbete där en viktig del är att skapa förutsättningar för elanslutning av fartyg i alla bolagets hamnar. Här bedöms bolaget ligga i framkant.

Göteborgs hamn utgör även en del av Sweden-Belgium Green Shipping Corridor, vilket är ett samarbete mellan DFDS, GHAB, North Sea Ports och Port of Antwerp-Bruges och innebär satsningar på fossilfritt bränsle, landströmsanslutning i hamnarna, fossilfri terminaldrift och ökad transport via järnväg.

Den gröna ”korridoren” beskrivs även utökas genom att fossilfria logistikkedjor etableras mellan Belgien, Nederländerna och Frankrike och export- och importföretag i anslutning till inlandsterminaler runt om i Sverige, bland annat i Eskilstuna, Hallsberg, Umeå och Piteå.

Stadshus styrelse kommenterar att man ser väldigt positivt på initiativet med en grön korridor och undrar om det finns möjlighet till extern finansiering av de insatser som krävs. Enligt GHAB har en del kunnat finansieras via EU-medel och man prövar fortsatt olika möjligheter att få externt finansiellt stöd för sitt omställningsarbete.

GHAB beskriver vidare att man i samband med byggnationen av Skandiaporten arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket. Målet är att ”spara” 10 000 ton koldioxid. Detta ska uppnås genom ett cirkulärt tänk i projektet där bland annat stålbalkar från utbyggnad av E45 och Västlänken används.

GHAB redogör även för att bolaget har upplåtit mark för etablering av en förvätskningsanläggning inom hamnens område till extern part i syfte att bidra till infrastruktur som möjliggör utsläppsreduceringar inom transportsektorn. Även i övrigt söker bolaget efter parter som vill etablera och investera i produktion av fossilfria bränslen. Bolagets roll i detta sammanhang beskrivs vara att upplåta mark.

Vidare beskriver GHAB att en ombyggnad av M/S Hamnen, bolagets representations- och inspektionsfartyg, till eldrift genomförts. Bolaget är mycket nöjt med resultatet då det, förutom att förbättra arbetsmiljön och förlänga livslängden för fartyget, även innebär att man kunnat visa på och bana väg för ny teknik inom elkonvertering.

GHAB redovisar även några nedslag när det gäller hur bolaget i övrigt tagit sig an uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget. Detta gäller bland annat uppdragen att *säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik och ställa långtgående miljömässiga, sociala och etiska krav vid upphandling för att sänka kostnaderna och bidra till social och ekologisk hållbarhet*. Bolaget redovisar vidare att man *metodiskt arbetar med kompetensförsörjningsplaner* i verksamheten och med att *främja delaktighet, inflytande, medborgardialog och inkludering*. Som exempel beskriver bolaget sitt samarbete med Göteborgs Räddningstjänst när det gäller seglarläger för barn och unga samt mentorskap för unga vuxna som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Stadshus styrelse konstaterar att GHAB här visar att man gör en hel del för att leva upp till kommunfullmäktiges budgetmål men att bolaget inte visar det på annat sätt, till exempel i sin rapportering till kommunfullmäktige. Det finns möjlighet till utveckling i detta avseende, bedömer Stadshus styrelse.

GHAB:s förmåga att generera avkastning samt bolagets investeringsplaner

GHAB beskriver att det framför allt är faktorer i omvärlden och bolagets utvecklings- och investeringsplaner som direkt eller indirekt påverkar bolagets förmåga att generera avkastning:

Omvärldsfaktorer

Bolaget beskriver två stora påverkande omvärldsfaktorer:

De globala logistikkedjorna är sedan 2020 under press på grund av ett antal händelser:

- Pandemin
- Kriget i Ukraina
- Handelshinder USA – Kina – EU
- Huthirebellerna – Röda Havet/Suezkanaler

GHAB beskriver att det är svårt att bedöma vilken påverkan eventuella tullar från USA:s sida kommer att få på bolagets verksamhet. Export till respektive import från USA utgör 5 respektive 2,5 % av dagens godsströmmar. Effekterna kan därmed bli mer marginella och det är även möjligt att andra godsvägar skapas och ersätter förlorat godsflöde. Tiden får utvisa hur stor påverkan blir.

Stadshus styrelse ställer fråga om bolaget bedömer att ett smältande Arktis kan få effekter som påverkar sjöfarten och därmed GHAB. GHAB beskriver att förutsättningarna fortsatt kommer att vara väldigt speciella vid en möjlig ökad trafikering genom Arktis. Till exempel kommer fortsatt isklassade fartyg att krävas och fartygsdjupet gör att det kommer att vara svårt för större fartyg att passera. GHAB:s bedömning är att detta inte kommer att påverka bolaget.

Stadshus styrelse ställer frågan om de nationella förutsättningarna när det gäller en ökning av godstrafiken på järnväg. GHAB beskriver att man jobbar aktivt med dialog och möten på nationell nivå för att försöka säkerställa möjligheterna. Satsningen på Hamnbanan har varit positiv. Nu pågår utbyggnad av Västra Stambanan, vilket är positivt. En utveckling av sträckan Göteborg – Oslo är också viktig ur Göteborgs hamns perspektiv.

En orolig omvärld ställer högre krav på infrastruktur och logistik för militär mobilitet och för försörjning av civilsamhället

Det nationella intresset för GHAB:s utveckling är stort och säkerhetsfrågorna är mycket viktiga för GHAB och dess samarbetspartners. Samarbetet med Försvarmakten och SÄPO är nödvändigt och gott. GHAB beskriver att SÄPO menar att bolagets säkerhetsarbete hittills varit framgångsrikt och andra hamnar vill gärna dra nytta av GHAB:s erfarenheter.

Bolagets utvecklingsplaner/investeringar

GHAB beskriver ett totalt planerat investeringsbehov för perioden 2025-2035 om 7,3 miljarder (realt värde). 5,4 miljarder av dessa utgör nyinvestering och 1,9 mdkr utgör reinvestering. 2,8 mdkr utgör beslutade investeringsprojekt, resten är av verksamheten bedömt investeringsbehov. 10-årsplanen inkluderar även 800 mkr för klimatåtgärds-märkta investeringar så att bolaget kan fortsätta göra den omställning som behövs.

De största planerade investeringsprojekten är; (mdkr)

- Färjelokalisering Arendal 1,0
- Skandiaporten 0,9
- Klimatåtgärder 0,8
- ”Piren” KP 510/ 511 0,7
- Götaterminalen 0,5
- Åtgärder kaj 600/ 601 0,5
- Kustkajen 0,5

Några av dessa beskrevs närmare:

Färjelokalisering Arendal

Projektet syftar till att möjliggöra ny färjeetablering för Stena Line AB, ny terminalyta samt åtgärder på kajer och muddring av inseglingsträskan.

Bolaget beskriver att samarbetet med Stena fungerar bra. Hittills har samtliga delprojekt haft en mycket god framdrift och ett färdigställande planerades till hösten 2029. Mark- och miljödomstolen beslutade dock om avvisning av bolagets ansökan om miljödom i april 2025, vilket kommer att innebära 1-1,5 års försening. Dialog förs nu med Stena kring roll- och ansvarsfördelningen för att på bäst sätt kunna hantera den uppkomna situationen.

Skandiaporten/farledsfördjupningen

Arbetet är påbörjat och beräknas vara klart kvartal 1 2028. Den större återstående utmaningen är prisnivån på kommande muddranbud. Upphandling av muddring sker i Sjöfartsverkets regi och anbudsöppning är planerad till slutet av september. För närvarande bedöms projektet hålla både tidplan och budget. Mot bakgrund av detta har fråga ställts till kommunfullmäktige om möjlig omDispositionering av medel inom befintlig budget för att eventuellt kunna möjliggöra ökat fartygsdjup.

Stadshus styrelse ställer fråga om vart muddermassorna kommer att vägen. Enligt bolag kommer det att vara upp till varje anbudsgivare att ansvara för detta. Troligaste scenario är att muddermassorna deponeras i Norge alternativt Tyskland. Stadshus styrelse undrar vidare om höjd tagits i tidplanen för projektet för eventuella överklaganden av muddrupphandlingen. Bolaget beskriver att det är Sjöfartsverket som ansvarar för upphandlingen och förutsätts hantera en sådan situation.

Kustkajen, Skarvikshamnen

Investeringen är nödvändig för att säkerställa markstabiliteten i området och kajens bärighet. Två nya kajplatser kommer vidare att anläggas för att behålla befintlig affär och kunna möta framtida behov. Bolagets strategier för Energihamnen innebärande en övergång till fossilfria bränsleslag ligger fast. Genom insatserna kan kommande behov mötas.

Projektering pågår och de två nya kajerna beräknas vara klara 2030 respektive 2032.

Halvorsäng

Utvecklingen av området pågår genom en första etablering, vilken följer plan. Dialog med ytterligare intressenter pågår.

Finansiell plan 2026-2035

Med utgångspunkt i ovanstående beskrivna faktorer och förutsättningar bedömer GHAB att verksamheten kommer att generera en 50 % intäktsökning under perioden, med en årlig omsättning om 1,5 mdkr år 2035 (1,1 mdkr 2024).

GHAB räknar med en stabil lönsamhet under perioden med ett genomsnittligt årligt resultat om 300 mnkr. Det totala investeringsbehovet bedöms uppgå till 7,3 mdkr.

Soliditeten beräknas fortsatt vara god, med som lägst 35 % år 2030, och den genomsnittliga avkastningen beräknas uppgå till 4,6 %, som lägst 4,1 %, vilket, enligt

GHAB innebär att man redovisar en ekonomi i enlighet med ägardirektivet soliditets- och avkastningskrav.

GHAB poängterar att den redovisade ekonomiska utvecklingen bygger på en försäljning till staden av bolagets fastigheter vid Masthuggskajen och i Majnabbe till marknadsvärde.

GHAB beskriver vidare att den största risken ur ett bolagsperspektiv är Energihamnens utveckling som är starkt påverkad av energiomställningen i samhället och hur bland annat raffinaderierna väljer att agera på denna.

Stadshus styrelse konstaterar att Preem fått ny ägare och undrar om bolaget kan se någon effekt av det, till exempel när det gäller omställningsarbetet. GHAB konstaterar att de ännu så länge är oklart vad en ny ägare innebär. Förvärvet måste godkännas av EU-kommissionen innan en dialog kan inledas. GHAB förmedlar dock bilden av att det nya ägarbolaget bedöms ha en hög ambition när det gäller sitt hållbarhetsarbete och att förvärvet av Preem bland annat motiverats av att få tillgång till Preems anläggningar och kunskap.

GHAB redovisar i dialogen även stora kommande övriga intäktsökningar, vilka bland annat utgör förutsättningar för den ekonomiska utveckling som redovisas. Stadshus styrelse ställer frågan om vad dessa övriga intäktsökningar består av. GHAB beskriver att dessa framför allt genereras genom nytt avtal med Stena rörande ny terminal, ökade intäkter från Götaterminalen som hanterar skogsprodukter samt höjda arrenden för andra terminaler. Bolaget räknar även med fler anlöp när Skandiaporten är klar.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

I nuläget gör GHAB att endast det ovan beskrivna ärendet rörande omdisponering av medel inom ramen för Skandiaporten är aktuellt för att lyfta till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Övriga frågor

Utöver de på förhand utskickade frågeställningarna diskuterades följande frågor:

- GHAB:s arbete med ålgräsets tillväxt.
- Risken för ökade konflikter i hamnen
- Kryssningstrafikens utveckling

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

Redovisning av ägardialog med Göteborg & Co AB

Genomförd den 9 juni 2025

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

Dialogområden

Inför aktuell ägardialog mellan Stadshus och Göteborg & Co har följande dialogområden och frågeställningar fastställts:

- Styrelsen ombeds beskriva hur bolaget 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 bolagens verksamhet.
- Styrelsen ombeds redogöra för den strategiska destinationsutvecklingen ur olika perspektiv samt för vilka områden som styrelsen ser att bolaget särskilt behöver fokusera på och vidta åtgärder inom.
- Styrelsen ombeds redogöra för årets och den framtida ekonomiska utvecklingen av bolagen inom klustret med särskilt fokus på Liseberg och Stadsteatern. Styrelsen ombeds också redogöra för hur berörda bolag, som får kommun- eller koncernbidrag, har tagit sig an uppdraget, från kommunfullmäktiges budget, att redovisa vilka åtgärder som har eller planeras vidtas för att reducera kostnader och ökat inkomsterna, och därigenom hur de minskat behovet av bidrag.
- Enligt stadens riktlinjer för ägarstyrning ska moderbolagen i respektive koncern/kluster kontinuerligt planera och genomföra ägardialog med dotterbolagen. Om ägardialoger har genomförts med dotterbolagen ombeds styrelsen redogöra för väsentliga frågor från dessa.
- Styrelsen ombeds att redogöra för vilka frågor som styrelsen bedömer kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren.

Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktige har beslutat om sju övergripande mål för stadens samtliga verksamheter och anger i budget även ett antal mer riktade uppdrag samt inriktningar.

Göteborg & Co redogör för att samtliga bolag inom klustret arbetar med målen men prioriterar arbetet främst utifrån de områden som ligger nära respektive bolags egen kärnverksamhet och/eller där man upplever sig ha direkt rådighet i frågan. Bolagens genomförandeplaner, budget och affärsplaner är viktiga verktyg och beskriver hur respektive bolag avser att arbeta med målen för att nå måluppfyllelse. Utöver målen berörs bolagen i varierande omfattning av uppdrag från kommunfullmäktige. Framdrift rapporteras löpande i delårsrapporter och årsrapport.

Exempel – Göteborg & Co

Mål: Segregationen i Göteborg ska brytas

Göteborg & Co beskriver att bolaget arbetar för ett brett utbud av upplevelser i hela destinationen. Det omfattar exempelvis satsningar på evenemang som är gratis och har ett innehåll som passar många, exempelvis Kulturkalaset. Genom att ta evenemangen till göteborgarna vill bolaget skapa rörelse och möten i staden som bidrar till att minska segregationen. Via Näringslivsgruppen sker satsningar i utsatta områden för att skapa framtidstro hos barn och unga till exempel NEXTAR Futureday.

Mål: Ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

Göteborg & Co beskriver hur bolaget leder och driver hållbarhetsarbetet inom destinationen. Bolagets hållbarhetsramverk är ett hjälpmedel för att hålla siktet inställt på och uppnå det övergripande målet att vara en ledande hållbar destination 2030. Detta inkluderar fokus på miljö- och klimatssmart utveckling. Bolagets miljöplan bidrar till konkreta insatser för verksamheten och bolaget kommer fortsatt att engagera sig i relevanta projekt som bidrar till klimatomställningen och nyttja evenemang och möten som kommunikationsplattform för innovativa satsningar. Global Destination Sustainability Index (GDSI) är ett viktigt verktyg och ledstjärna för bolagets och destinationens hållbarhetsarbete.

Strategisk destinationsutveckling

Den globala turismen har återhämtat sig starkt och det internationella resandet når rekordnivåer. Konkurrensen är hård men det finns också många möjligheter för Göteborg att främja turismens långsiktigt positiva effekter med lokalsamhällets intressen i fokus.

Bolaget redogör för att det globala resandet har återgått till pre-pandemiska nivåer och förväntas fortsätta öka. Göteborg har en bra position bland de nordiska storstäderna och ligger högre än huvudstäderna i Norge och Finland. Räknat i totalt antal gästnätter hamnar Göteborg på tredje plats med 5,6 miljoner gästnätter under 2024. Räknat i internationella gästnätter är dock Göteborg femma med 33 % internationella gästnätter jämfört med Stockholm som har 37 %. Huvudstäderna har enligt bolaget alltid haft en större andel internationella besökare. Den internationella andelen hos andra "andra-städer" varierar till exempel Århus 26%, Hamburg 22% medan Rotterdam 57%.

Enligt bolaget finns det många faktorer i omvärlden som kan påverka prognoser över resandet i framtiden men tror på en fortsatt stark utveckling av gästnätterna i Göteborgsregionen med en potentiell tillväxt om 1 miljon gästnätter till 2030. I den ökade konkurrensen menar bolaget att Göteborg behöver stärka sin attraktivitet och position på den internationella marknaden. Intresset för mindre kända destinationer ökar, drivet av viljan att undvika överturism och önskan om autentiska upplevelser, vilket gynnar Göteborg. I samverkan med Business Region Göteborg (BRG) och Västsvenska Handelskammaren (VHK) har bolaget arbetat fram en ny gemensam varumärkesplattform för destinationen Göteborg. Den nya plattformen blir ett gemensamt verktyg för att stärka destinationens position ur såväl ett besöksnäring- som näringslivsperspektiv.

Göteborg & Co redogör vidare för att en hållbar infrastruktur är en förutsättning för destinationens attraktivitet och konkurrenskraft när det gäller att attrahera stora evenemang och möten. Destinationsutvecklingsprogrammet lyfter att tillgång till hållbara transportalternativ är en förutsättning för invånare och besökare att delta i destinationens breda utbud av upplevelser och samtidigt bidra till minskad klimatpåverkan. Tillgängligheten till och från destinationen är en viktig fråga i arbetet. Att på olika sätt ta hänsyn till besöksnäringens förutsättningar och besökarens perspektiv när staden utvecklas ger plats för en växande och mer attraktiv destination. Bolaget lyfter också vikten av Göteborg har ett gott företagsklimat för att såväl locka investeringar till destinationen som att skapa förutsättningar för att aktörer inom kultur- och nöjesliv ska kunna och vilja etablera sig i staden. Göteborg & Co arbetar därför för att stärka samspelet mellan stadsutveckling, besöksnäring och destinationsutveckling.

Sammantaget bedömer bolaget att följande frågor är av vikt ur ett strategiskt destinationsutvecklingsperspektiv och som bolaget fokuserar på:

- **Stärka destinationens internationella position** - Göteborg ska fortsatt vara ledande inom hållbarhet men i den ökade konkurrensen behöver Göteborg stärka sin attraktivitet och position på den internationella marknaden genom en ökad närvaro och synlighet i omvärlden.
- **Ökat fokus på stads- och platsutveckling** - identifiera platser som har potential och behov att utvecklas till platser som skapar såväl trygghet som en aktiv och levande stadsmiljö och bidra till att dessa utvecklas.
- **Fånga framtidens spetsprojekt** - fokus mot projekt som kan användas för att sätta Göteborg på kartan och visa upp det destinationen gör allra bäst.
- **Utveckla samverkans- och finansieringsmodeller** Inom ramen för bolagets uppdrag som samverkansplattform, identifiera vilka som är den framtida destinationens nyckelaktörer och hur samverkan ska se ut samt stimulera destinationens internationella konkurrenskraft genom att föra en strategisk dialog kring hur de ekonomiska förutsättningarna kan stärkas.

Stadshus styrelse ställde följdfrågor kring lönsamheten i branschen. Dialog fördes kring olika perspektiv och bolaget menar att det är viktigt att lönsamhet och beläggning sätts i relation till de förändringar som sker i marknaden gällande nyetableringar och den förskjutning från affärsresenärer till privatresenärer som sker och där produkten och upplevelsen i sig blir allt viktigare. Dialog fördes vidare kring om det vidtas några riktade insatser för att bidra till ökad beläggning och lönsamhet till exempel mot den tyska marknaden. Styrelsen ställde också frågor kring vilken strategi som finns gällande

värkning av stora möten och samarbetet med Svenska Mässan. Bolaget redogjorde för arbetet och hänvisade också till den särskilda handlingsplan som finns inom ramen för Destinationsutvecklingsprogrammet. Styrelsen ställde vidare frågor kring hur bolaget arbetar med tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Bolaget beskrev att det sker på olika sätt till exempel genom särskilda projekt inom ramen för Xperience Next på Lindholmen men också genom dialog med olika föreningar om behov för de evenemang som bolaget själv genomför och har rådighet över till exempel Kulturkalaset. Fördjupade frågor ställdes också kring bolagets arbete med att minska segregationen och vilka ytterligare insatser som kan genomföras.

Ekonomisk utveckling

De sista åren har varit verksamhetsmässigt och ekonomiskt utmanade för vissa av klustrets verksamheter vilket har inneburit att framför allt Liseberg och Stadsteatern av olika skäl inte levt upp till de ekonomiska förväntningarna. I kommunfullmäktiges budget framgår att samtliga bolagsstyrelser som får kommun- eller koncernbidrag ska redovisa vilka kostnader som reducerats och därigenom hur de minskat behovet av bidrag. Även åtgärder som ökat inkomster under 2025 ska redovisas.

Nedan sammanfattas i punktform Göteborg & Co:s redogörelse för Stadsteaterns och Lisebergs ekonomiska utveckling samt vilka åtgärder som vidtagits av respektive bolag utifrån uppdraget i kommunfullmäktiges budget.

TKE-klustret

- Resultat jan-mars: överskott mot budget +29,1 mnkr
- Helårsprognos: överskott mot budget +66,0 mnkr
- Åtgärder KF:s budget
 - Göteborg & Co: omorganisation efter genomförandet av 400-årsjubileet, effektivare systemstöd vilket minskar och underlättar administration samt vakant chefsbefattning ej återbesatt
 - Got Event: vakans inom kommunikationsområdet ej återbesatt

Göteborgs Stadsteater AB

- Resultat jan-mars: underskott mot budget -1,5 mnkr
 - Orsak: lägre biljett- och restaurangintäkter pga. lägre beläggning på Stadsteatern
- Helårsprognos: i nivå med budget
- Arbetar efter den av styrelsen beslutade åtgärdsplanen 2024–2026 för ekonomi i balans
- Åtgärder KF:s budget: bolaget uppger att man har begränsade administrativa resurser och bedömer därför sina möjligheter att minska dem som utmanande

Liseberg AB

- Resultat jan-mars: överskott mot budget +11,2 mnkr
- Helårsprognos: överskott mot budget +57,9 mnkr
- Återhållsam budgetering av prisuttag och besöksantal i och med fortsatt svårbedömd marknad.
- Förflyttning mot destination med nöjespark, hotell och vattenvärld. På grund av branden i Oceana fördröjs en lönsamhet på önskvärd nivå. Den långsiktiga rörelsemarginalen behöver öka för att säkerställa konkurrenskraft.

- Åtgärder KF:s budget: Organisationsöversyn

Dialog fördes kring de utmaningar som finns inom bolagen i klustret och styrelse ställde också följdfrågor kring återuppbyggandet av Oceana och försäkringsprocessen samt vilken påverkan som finns på såväl destinationen som Liseberg som bolag.

Väsentliga frågor som lyfts av dotterbolagen inom koncernen

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

Göteborg & Co genomförde ett klustergemensamt presidiummöte i maj 2025. Under mötet diskuterades de områden som ligger till grund för ägardialogen med Stadshus. Bolaget planerar att genomföra årets ägardialog med dotterbolagen i TKE-klustret under oktober 2025.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

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

Bolaget redogjorde för följande fråga av större vikt:

Göteborg & Co

- Utvärdering av Göteborgs stads program för destinationsutveckling 2023–2030 genomförs under kvartal 1 2026.

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Higab AB

Genomförd den 26 maj 2025

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

Dialogområden

Inför aktuell ägardialog mellan Stadshus och Higab har dialogområden fastställts enligt följande:

- Hur styrelsen valt att, inom ramen för bolagets uppdrag, arbeta för att bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls och hur man tagit sig an de uppdrag och inriktningar som berör bolaget.
- Styrelsens bedömning av den finansiella utvecklingen samt de bakomliggande faktorerna för denna för perioden 2025–2035 relaterad till ägardirektivens målvärden för avkastning och soliditet.
- Lokalkoncernens investeringsplaner och prioriteringar i dessa, dess koppling till bolagens kommunala ändamål och ägardirektiv, samt effekten på bolagens förmåga att generera avkastning på kort och lång sikt.
- Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med Higabs dotterbolag.
- Frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt

Lokalkoncernens arbete med mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Higab beskriver hur bolagen inom koncernen genom styrelsernas respektive genomförandeplaner arbetar in mål, uppdrag och inriktningar i bolagens processer, affärsplaner och/eller verksamhetsplanering.

Som exempel beskriver Higab hur man har tagit sig an kommunfullmäktiges uppdrag rörande ökad antikvarisk kompetens, bland annat genom en utbildning till samtliga medarbetare av bolagets byggnadsantikvarie. Bolaget har även haft fokus på återbruk och drivit några framgångsrika projekt, däribland ombyggnationen av bolagets kontor där 97 % utgjort återbruk. Älvstranden Utveckling AB ställer till exempel höga klimat- och miljökrav i samband med markanvisningar och fick i mars 2025 utmärkelsen Årets markanvisning 2024 av Markanvisning.se. Anvisningen omfattade 2 400 kvm BTA för kontor och kulturverksamhet på Masthuggskajen. Särskild vikt lades här vid krav på hållbarhet, kulturinslag och levande bottenvåningar. Som exempel för Göteborgs Stads

Parkering AB beskriver Higab att bolaget bidrar aktivt till att minska vägtrafiken och förflytta p-platser från gatan till parkeringsanläggningar. Här finns dock en utmaning då det är dyrt att bygga nytt.

I övrigt konstaterar Higab att Higab som bolag har en trygg situation med ett varierat bestånd men att hyresmarknaden generellt sett är ansträngd. Bolaget har även stort fokus på renovering och förnyelse av befintligt bestånd. De senaste åren har förekomsten av hussvamp ökat, troligen till följd av ett mer fuktigt klimat. Situationen är allvarlig och kan innebära ökade kostnader för bolaget. Bolaget arbetar även aktivt med trygghets- och säkerhetsfrågor och med de stora investeringar som är aktuella, till exempel till- och ombyggnaden av Konstmuseet och nya arenor.

Stadshus styrelse konstaterar att bolaget lyckats med en mycket hög grad av återbruk i samband med ombyggnaden av bolagets kontor och vill att man ska sprida erfarenheterna till andra. Man ser vidare positivt på att ett systematiskt arbete med att öka den byggnadsantikvarisk kompetensen bedrivs.

Lokalkoncernen förmåga att generera avkastning enligt ägardirektiven

Higab beskriver att för Higab och Göteborgs Stads Parkering AB bedöms respektive bolags justerade soliditet ligga högre än målvärdena (45 % respektive 50 %) enligt bolagens ägardirektiv. Detsamma gäller Higabs målvärde för direktavkastning för de kommersiella fastigheterna i beståndet om minst 3,5 % liksom Göteborgs Stads Parkering AB:s mål om en rörelsemarginal överstigande 20 %.

Stadshus styrelse undrar om det kan bli aktuellt för Higab med nedskrivningar av beståndet till följd av marknadsläget eller projektspecifika förutsättningar. Enligt Higab är det inte en del av den arbetsmetodik bolaget använder men det kan ändå förekomma. Till exempel blev det aktuellt för bolagets bestånd i Slakthusområdet då det stod klart att den detaljplan som inväntats inte kommer att starta inom rimlig tid. I övrigt är det inte aktuellt enligt vad bolaget vet nu.

Älvstranden Utveckling AB har i sitt ägardirektiv ett målvärde om en soliditet om 10-20 % i snitt över en rullande femårsperiod. Bolaget bedöms ligga över detta målvärde med aktuell avvecklingsplan.

För Älvstranden Utveckling AB pekar Higab dock på att bedömningen om måluppfyllelse förutsätter ett antal kommuninterna fastighetsförsäljningar och att dessa sker vid för bolagets finansiella ställning lämpliga tidpunkter. I bedömningen ingår inte heller detaljplan och genomförande för de av bolagets områden som står inför stadsutveckling, däribland Frihamnen och Södra Lindholmen. De ekonomiska förutsättningarna för områdenas utveckling bedöms vara för osäkra. Avvecklingsplanen förutsätter vidare att något kommunalt bolag, troligen Higab, tar över kvarvarande fastigheter efter bolagets avveckling.

Väsentlig styrinformation

Som väsentlig styrinformation vill Stadshus ytterligare kommentera Älvstranden Utveckling AB:s finansiella situation.

Av Higabs redovisning framgår att Älvstranden Utveckling AB prognosticerar att bolaget kommer att klara sitt målvärde rörande en soliditet om 10-20 % i snitt över en rullande

femårsperiod med nuvarande avvecklingsplan. Stadshuset vill dock poängtera det som Higab också beskriver, att denna prognos förutsätter ett antal kommuninterna fastighetsförsäljningar där bolaget räknar med att intäkterna kommer att stanna i bolaget och bidra till bolagets kapitalisering. Hänsyn har heller inte tagits i prognosen till flera omfattande stadsutvecklingsprojekt med osäkra genomförandeförutsättningar, till exempel Frihamnen. Det finns därför anledning för kommunfullmäktige att följa och beakta Älvstranden Utveckling AB:s finansiella ställning noga över tid och i samband med kommunfullmäktiges eventuella beslut i ärenden som rör bolaget.

Lokalkoncernens investeringar och prioriteringar

Higab beskriver att koncernen står inför årliga investeringar på mellan 1 och 1,5 mdkr under perioden 2025-2029.

För Higabs del utgörs dessa i hög utsträckning av kommunfullmäktige beslutade investeringar i nybyggnation och stora ombyggnationer, såsom om- och tillbyggnad av Konstmuseet, nya museimagasin, ny kretsloppspark med mera. Göteborgs Stads Parkering investeringsplaner utgörs av investeringar i nya parkeringsanläggningar, bland annat Masthugget Väst och Nya Konst. Dessa sker med utgångspunkt i och i linje med pågående stadsutveckling.

Älvstranden Utveckling AB:s investeringar utgörs av utveckling av mark och byggnader också i linje med stadsutvecklingen. I övrigt styrs bolagets prioriteringar avseende investeringar av bolagets avvecklingsplan.

Väsentliga frågor från genomförda ägardialoger med dotterbolagen

Göteborgs Stads Parkering AB

Göteborgs Stads Parkering AB beskriver i samband med ägardialogen att pågående stadsutveckling innebär att öppna parkeringsytor försvinner till förmån för byggnation av nya parkeringsanläggningar. För bolaget innebär detta att mycket lönsam markparkering ersätts av parkeringsanläggningar med betydligt sämre lönsamhet, vilket över tid påverkar lönsamheten för bolaget negativt. Samtidigt har bolaget påbörjat ett arbete med en översyn av bolagets prissättning, innebärande höjda p-avgifter, vilket till viss del kommer att kompensera för den förändring som sker.

Bolaget har även fortsatt stort fokus på att öka utbudet och tillgängligheten till elladdning. Samtidigt konstaterar även bolaget fortsatt att det är svårt att få lönsamhet i elladdningsaffären.

Stadshuset styrelse undrar om Göteborgs Stads Parkering AB kan arbeta mot en förbättrad lönsamhet utan att höja parkeringsavgifterna. Higab konstaterar att samnyttjande och därmed ett effektivt nyttjande av parkeringsplatserna är ett ytterligare verktyg.

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB beskriver i samband med ägardialogen sitt stora fokus på genomförandet av bolagets avvecklingsplan. Bolaget konstaterar att det är en enorm och komplex plan som innebär många beroenden och förutsätter att stadens olika nämnder går i takt, till exempel gällande detaljplaner. En kontinuerlig återrapportering av framdriften kommer att ske till kommunfullmäktige.

Stadshus styrelse konstaterar att man delar bilden av att avvecklingen av Älvstranden Utveckling AB är mycket komplex och att beroendena inom staden är mycket stora. Det är mycket viktigt att staden går i takt med varandra. Avvecklingen av bolaget kan behöva ses som ett hela-staden-projekt och man ställer sig frågan om det finns behov av en övergripande styrning. Higab förklarar att Älvstranden Utveckling AB är väl medvetna om komplexiteten och de beroenden som finns och att bolaget har försökt vara tydliga med dem. Dialogen med de planerande förvaltningarna och nämnderna är idag betydligt bättre än tidigare och bilden är att det finns förståelse för komplexiteten och en vilja att medverka.

I övrigt har Älvstranden Utveckling AB stort fokus på byggnationen av halvön som är en del av genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen. Den är teknisk komplicerad och färdigställandet något försenat. Bolaget har även lyft att det finns risk för ökade kostnader.

Stadshus styrelse ställer frågan om bolaget kan hantera de eventuella ekonomiska riskerna med byggnationen av halvön. Higab beskriver att det finns risk för tvistiga frågor med svåra avtalsförhållanden och olika tvistelösningsmodeller att tillämpa men att Älvstranden Utveckling AB i dessa ska ses som en mellanhand mellan entreprenören och aktuella byggherrar. Så långt Älvstranden Utveckling AB självt kan bedöma är risken hanterbar för bolaget.

Väsentlig styrinformation

Som väsentlig styrinformation till kommunfullmäktige vill Stadshus ytterligare peka på den stora komplexitet och starka beroenden av andra beslut och prioriteringar i staden som påverkar bolagets avveckling, gällande till exempel beslut om start av detaljplaner, förvärv av fastigheter med mera. Stadshus vill därför ytterligare poängtera vikten av att ett hela-staden-perspektiv på de frågor som rör bolaget från såväl bolaget självt som samtliga berörda bolag och förvaltningar för att undvika ineffektivitet och onödiga kostnader.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

Higab beskriver att ett antal frågor kan komma att bli aktuella för kommunfullmäktiges ställningstagande. För Higabs del utgör ett nytt investeringsbeslut rörande om- och tillbyggnaden av Konstmuseet ett ärende som, parallellt med motsvarande ärende från kulturnämnden, kommer att kräva kommunfullmäktiges ställningstagande. I övrigt avvaktas kommunfullmäktiges genomförandebeslut om nya arenor, vilket planeras hanteras under 2027.

Higab beskriver vidare att Älvstranden Utveckling AB, som ett led i sin avveckling, kan komma att behöva kommunfullmäktiges ställningstagande i form av inriktningsbeslut gällande hur det så kallade skolområdet på Södra Lindholmen samt Lindholmsplatsen/Navet ska hanteras.

Övriga frågor

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

- Riskfördelningen mellan Higab och kulturnämnden gällande om- och tillbyggnaden av Konstmuseet.
- Kundernas upplevelse av Higab som hyresvärd
- Higabs underhållsplanering
- Higabs satsning på en flexibel hyresmodell, Baghi, för verksamma inom kultursektorn
- Samverkan inom lokalklustret, bland annat kring upphandlingsfrågor

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

Redovisning av ägardialog med Göteborgs Stads Leasing AB

Genomförd den 26 maj 2025

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska enligt ägardirektivet genomföra ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska redovisas skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I detta dokument sammanfattas de områden som varit föremål för information och dialog mellan styrelserna i Stadshus och Göteborgs Stads Leasing AB (GSL). 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 GSL har följande dialogområden och frågeställningar fastställts:

- Styrelsen ombeds beskriva hur bolaget 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 bolagens verksamhet.
- Styrelsen ombeds att kortfattat beskriva arbetet med att driva och samordna Göteborgs Stads cirkulära strategi och om det finns några särskilda utmaningar kopplat till att implementera strategin.
- Styrelsen ombeds att redogöra för såväl risker som möjligheter för bolaget ur ett verksamhetsmässigt och ekonomiskt perspektiv på kort/lång sikt.
- Styrelsen ombeds att redogöra för vilka frågor som styrelsen bedömer kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren.

Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktige har beslutat om sju övergripande mål för stadens samtliga verksamheter och anger i budget även ett antal mer riktade uppdrag samt inriktningar.

GSL är ett internt bolag som genom samordning av Göteborgs Stads behov av leasing av lös egendom och transporter ska skapa en affärsmässig och kostnadseffektiv samhällsnytta med miljön i fokus. Bolaget redogör kort för hur bolagets ägardirektiv och kommunfullmäktiges budget tillsammans med omvärldens förutsättningar och de interna möjligheterna utgör basen vid framtagandet av bolagets mål och planer. Bolaget framhåller att ägardirektivet är bra och har en bredd som skapar flexibilitet. Vad gäller kommunfullmäktiges mål menar bolaget att de gör särskild nytta kring målet att Göteborg ska vara ledande i klimatsomställningen då bolaget har ett utpekat drivningsansvar för

Göteborgs Stads cirkulära strategi, som ingår i miljö- och klimatprogrammet för 2021–2030. För fördjupad information om detta arbete se avsnittet nedan.

Nedan sammanfattas i punktform exempel där bolaget har ett fokus i det egna arbetet med att utveckla och implementera cirkulära och hållbara affärsmodeller för att bidra till kommunfullmäktiges mål:

- Re-lease av fordon
- Köpa "rätt" fordon och inventarier med bra livslängd
- Reparera mer med återbrukade delar, både fordon och inventarier (bl.a. Tage)
- Skapa hyrlösningar för våra verksamheter där GSL finansierar
- Utveckla maskinaffären så att fler använder GSL (storskalsfördelar och styrning)
- Stötta verksamheterna med delningslösningar av fordon samt hämta/lämna tjänster

Bolaget redogör också i korthet för några av de uppdrag och inriktningar som bolaget arbetar med just nu till exempel Tage (tvätt-, reparations- och renoveringsmöjligheter), utredning av bilpoolslösning i samverkan ÄV, socialtjänsterna och funktionsstöd, hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik och förstudie av mindre samlastningsfunktion för varutransporter.

Arbetet med att driva och samordna Göteborgs Stads cirkulära strategi

Cirkulära Göteborg är ett initiativ med uppdrag att påskynda omställningen från en linjär till en cirkulär ekonomi. Utgångspunkten är Göteborgs Stads cirkulära strategi, som ingår i miljö- och klimatprogrammet för 2021–2030. GSL har det övergripande ansvaret att driva på och samordna Göteborgs Stads cirkulära strategiarbete för att bidra till stadens miljö- och klimatmål.

GSL redovisar kort vad Göteborgs Stads cirkulära strategi innebär och vilka målsättningar som finns med att gå från en linjär till cirkulär ekonomi.

Bolaget beskriver vidare hur arbetet med att driva och samordna arbetet mer konkret går till för att skapa förutsättningar i syfte att bidra till förändrade beteenden. Bolaget lyfter särskilt att det är ett tätt samarbete mellan GSL och Miljöförvaltningen men också mellan berörda förvaltningar och bolag. Arbetet sker också i nära samverkan med strategierna "Leva Hållbart" och "Hållbart byggande"

Bolaget beskriver och exemplifierar vidare vilka utmaningar som finns inom följande områden:

- Stärkt cirkulär styrning
- Vi arbetar tillsammans med andra aktörer för ökad effekt
- Enkelt, attraktivt och självklart att ställa om i praktiken

GSL ger uttryck för att det finns ett glapp mellan styrning och görande och menar att verksamheterna behöver mer stöttning. Bolaget vill följa upp mer och bidra till att verksamheterna ser möjligheterna och vilken nytta som skapas. Det är dock viktigt att de högsta ledningarna i respektive förvaltning/bolag står bakom arbetet och efterfrågar resultat.

Stadshus styrelse ställde följdfrågor och dialog fördes kring elektrifiering av fordonsflottan och vilka utmaningar bolaget ser. Frågor ställdes även kring TAGE och dess affärsmodell. Konstaterades att TAGE växer och är framgångsrik men att det behöver finnas en balans i hur stor denna tjänst får bli i förhållande till kärnuppdraget. Tjänsten är idag avgiftsfri och finansieras som en del av finansiella leasing. Frågor ställdes även kring uppdraget rörande samlastning och bolaget gav en kort status.

Risker och möjligheter på kort/lång sikt

Bolaget har under de senaste åren genomgått flera förändringar och fått tillkommande uppdrag. Verksamheten spänner idag över flera olika områden där leasinglösningar, logistik och transport utgör en viktig grund men där hållbar utveckling och cirkulära affärsmodeller tar större plats. Bolaget är även ansvarig för resursfunktionen som avser transport, logistik och ordonnans.

GSL redogör för några av de möjligheter och risker som bolaget har identifierat. En aktuell fråga hos bolaget är möjligheterna till en utvecklad styrning som skapar beteendeförändringar i syfte att driva på arbetet med cirkulära och hållbara affärsmodeller där frågan kring effekterna/nyttorna av att köpa och äga själv kontra hyra och äga tillsammans, ständigt är ett pågående samtal.

Möjligheter som bolaget särskilt ser inom kris- och beredskapsområdet är:

- Roll i stadens beredskapsarbete
 - resursfunktion
 - samlastning
 - trygghetspunkter
 - beredskapslager
- Roll vid kris-/krigssituation
 - verkstad som reparerar och underhåller stadens fordonsflotta
 - säkrade mattransporter och utkörning av material till trygghetspunkter

I dialogen framkommer vidare att GSL tycker att de uppdrag som läggs på bolaget på många sätt är bra och skapar nytta för såväl staden som bolaget men vill samtidigt betona att det också är viktigt att i takt med att bolaget ges särskilda uppdrag, så behöver även finansieringen av dessa uppdrag tydliggöras.

Bolaget samarbetar också med Västtrafik för att tillgodose stadens behov av kollektivtrafik, till exempel genom att leasa spårvagnar för trafik som möter stadens behov. Avtalet sträcker sig fram till 2034 och på kort sikt innebär avtalet ökade investeringar och intäkter. Eventuella finansiella utmaningar som bolaget ser på sikt, när avtalet löper ut och Västtrafik avvecklas som kund, berör såväl minskad omsättning som hanteringen av överavskrivningar.

Stadshus styrelse ställde följdfrågor och dialog fördes kring skötsel av bilarna och skadeutfallet och hur bolaget arbetar skadeförebyggande för att minimera kostnaderna. Dialog fördes även kring bolagets behov av nya lokaler och vikten av att dessa är ändamålsenliga rörande såväl logistikflödet som för bolagets förmåga att vara en resursfunktion. Konstaterades att bolaget fyller en viktig funktion i stadens beredskapsarbete kan nyttjas på fler olika sätt.

Principiella frågor eller frågor av större vikt

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

GSL uppger att bolaget behöver utreda effekterna av att affären med Västtrafik på sikt avvecklas, resultatet och eventuella beslut utifrån detta kan vara av principiell beskaffenhet

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2024-00057

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

Redovisning av ägardialog med Försäkrings AB Göta Lejon

Genomförd den 26 maj 2025

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 Försäkrings AB Göta Lejon (Göta Lejon). I förekommande fall framgår av redovisningen om det finns områden där mer information efterfrågas alternativt om det finns väsentlig styrinterinformation som Stadshus vill uppmärksamma kommunstyrelsen och kommunfullmäktige på.

Dialogområden

Inför aktuell ägardialog mellan Stadshus och Göta Lejon har följande dialogområden och frågeställningar fastställts:

- Styrelsen ombeds beskriva hur bolaget 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.
- Styrelsen ombeds redogöra för vilka behov av åtgärder och anpassningar som bolaget ser som nödvändiga för staden och vilka områden som styrelsen ser att bolaget särskilt behöver fokusera på och vidta åtgärder inom.
- Styrelsen ombeds att redogöra för vilka frågor som styrelsen bedömer kan komma att lyftas från bolaget för ställningstagande i kommunfullmäktige de närmaste åren.

Mål, uppdrag och inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktige har beslutat om sju övergripande mål för stadens samtliga verksamheter och anger i budget även ett antal mer riktade uppdrag samt inriktningar.

Göta Lejon är ett internt bolag som har till uppgift att svara för Göteborgs Stads försäkringsskydd gällande all försäkring förutom pensions- och kollektivavtalsreglerade försäkringar. Bolaget ska också vara en stöttande och pådrivande funktion vad gäller det skadeförebyggande arbetet till stadens verksamheter. Bolagets intäkter kommer från premier och kapitalavkastning. De största kostnaderna består av skadeersättningar, återförsäkring och drift. Sammantaget har staden stora värden (cirka 400 miljarder) som försäkras genom bolaget. De sista åren har varit relativt stabila vilket har inneburit att bolaget har kunnat konsolidera ekonomin och bibehålla stabila premier till stadens verksamheter trots ökade kostnader för återförsäkringar.

Ett viktigt område för bolaget är den risk- och solvensanalys som löpande genomförs i syfte att säkerställa att bolagets kapital är, och förblir, tillräckligt för att bära bolagets risker. För 2024 uppgick bolagets solvenskvot till 2,2 vilket är inom den av styrelsen accepterade toleransen (1,5 - 2,5).

Göta Lejon beskriver vidare att bolagets affärsplan baseras på styrelsens genomförandeplan för kommunfullmäktiges budget. Samtliga mål i kommunfullmäktiges budget som gäller för bolaget kopplas till relevant tema i bolagets strategi och får därmed en naturlig koppling till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget redovisar löpande vilka aktiviteter bolaget arbetar med för att bidra till stadens mål i bolagets verksamhetsplan.

Klimatrelaterade risker

Ett förändrat klimat innebär nya förutsättningar för försäkringsbranschen. Ökade klimatrelaterade risker kan leda till såväl större skadekostnader som att komma att påverka investeringsbeslut. Det kan även bli svårare att försäkra viss egendom till exempel i områden där havet förväntas stiga eller i andra områden som står inför ökade översvämningsrisker.

Göta Lejon redogör för nuläget och konstaterar att klimatrelaterade skador inte är lika plötsliga och oförutsedda som tidigare och att det har blivit svårare att försäkra verksamheterna mot skyfall, höga vattennivåer och extremväder. Bolagets bedömning är att det kommer att behöva läggas ytterligare insatser på att öka medvetandet om behovet av klimatanpassning och det förebyggande arbetet med anledning av den ökade risken för klimatskador, för att inte riskera stora ekonomiska förluster hos stadens förvaltningar.

Ur ett försäkringsperspektiv ser Göta Lejon att stadens verksamheter och bolaget behöver fokusera på följande åtgärder:

Stadens verksamheter

- Stadsplanering - undvika att bygga i vattennära lägen, kan öka risken för skadestånd.
- Fastighetsägaransvaret - förtydliga att varje förvaltning och bolag har ansvar som fastighetsägare.
- Förebygga skador - arbeta skadeförebyggande för att hålla stadens fastigheter fortsatt försäkringsbara, både befintlig egendom och nybyggnation.

Försäkrings AB Göta Lejon

- Identifiera stadens samlade exponering för till exempel skyfall och översvämnning. Analysverktyg.
- Förstärkt skadeförebyggande arbete. Riskbesiktningar, kommunikationsåtgärder som seminarier/workshops, faktablad mm.
- Fortsatt samarbete och kunddialog om klimatrisker.
- Omvärldsbevakning och kundskapsinventering.
- Nätverk inom staden och externt.

Stadshus styrelse ställde följdfrågor och dialog fördes kring det förebyggande arbetet och hur det går att förebygga bättre till exempel redan under byggskedet. Dialog fördes också kring att det krävs stora investeringar gällande klimatanpassning. Det konstaterades också

att det är viktigt att kunna säkra stadens värde och att det finns ett bra skadeförebyggande arbete så att staden erhåller ett adekvat försäkringsskydd.

Övriga strategiskt viktiga frågor inom försäkringsområdet

Som ytterligare en fördjupning inom ramen för ägardialogen lyfte Göta Lejon ett antal generella strategiskt viktiga frågor inom försäkringsområdet:

- Omvärldsförändringar och makroekonomi – osäkerhet kring hur återförsäkringsmarknaden kommer att påverkas
- Säkerhetsläget/informationssäkerhet – marknaden kräver information vilket kräver nya arbetssätt för att hantera känsliga data på ett tillbörligt sätt
- Omställningsrisker – ny teknik medför nya risker till exempel solceller på trähus, batterilagring och återbruk av byggmaterial vilket kan medföra höjda premier.
- Undervärdering – kulturhistoriska byggnader, till exempel börshuset i Köpenhamn
- Underhållsskuld – eftersatt underhåll ökar risken för skador och ökade kostnader

Frågor av principiell beskaffenhet

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

Göta Lejon har i nuläget inte identifierat några särskilda frågor av principiell beskaffenhet.

Uppföljning av ägardialog 2025

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB