

Yrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2024-03-15

Ärende 6, SLK-2024-00142

Yrkande angående Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger december 2023

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra en oberoende extern granskning av Förvaltnings AB Framtidens affär i Karlastaden med avseende på informationsprocessen och om ärendet är av sådan betydelse eller vikt att det borde lyftas till kommunfullmäktige för beslut. Granskningen ska återrapporteras till kommunfullmäktige senast 23 maj 2024.
2. Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger i december 2023 antecknas under förutsättning att uppdraget i beslutsats 1 om granskning bifalles.

Yrkandet

Redovisningen av Stadshus AB:s ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden genomfördes i juni 2023 och antecknades av kommunfullmäktige 2023-12-07 § 75. I ägardialogerna ska bland annat större investeringar, väsentliga risker samt frågor av större vikt ska lyftas. Redovisningen av Förvaltnings AB Framtidens ägardialog saknar information om den omfattande affären *Investeringsärende – Köp av paketerade fastigheter med byggrätter i området Karlastaden* som kom att beslutas vid sammanträde med styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden den 20 december 2023. Beslutet om affären publicerades först den 22 januari 2024 och har dessförinnan omgärdats av hög sekretess. Stora delar av underlaget till affären är fortfarande sekretessbelagt av Förvaltnings AB Framtiden. Det är av yttersta vikt att affären kan granskas med avseende på informationsprocessen och om ärendet är av principiell betydelse eller större vikt eller av annat skäl enligt ägardirektiven bör lyftas till kommunfullmäktige för beslut. Det är viktigt att kommunfullmäktiges ledamöter kan vara trygga i att affären hanterats och beslutats i god ordning.

Den beslutade affären innebär en komplicerad affär med förvärv av aktier i bolag med fastigheter med byggrätter i området Karlastaden för en köpeskilling om maximalt 1 100 mnkr. I praktiken fungerar Förvaltnings AB Framtiden som kreditgivare åt privata aktörer när de ger säljarna en exklusiv möjlighet att under 45 månader köpa tillbaka aktier i bolagen med byggrätterna med en mycket låg uppräkningsfaktor (endast 50 % av inflationen mätt som KPI). Uppräkningen täcker inte Förvaltnings AB Framtidens lånekostnader. Affärsupplägget där bolaget genom återköpsoption ger omfattande och billiga krediter till specifika privata bolag är nytt för Förvaltnings AB Framtiden.

Det framgår av Förvaltnings AB Framtidens bolagsordning att beslut av större vikt eller principiell karaktär ska underställas fullmäktige. I ägardirektivet preciseras tydligare vilka beslut som avses. I kapitel 2 § 15 d nämns explicit *"Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring."* Förvärvet av bolagen i Karlastaden har inte enbart till

syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring varför undantaget med svårighet kan åberopas.

För att kommunfullmäktige ska kunna vara trygga i att affären hanterats och beslutats i god ordning behövs en oberoende extern granskning om huruvida informationsprocessen skötts ändamålsenligt och huruvida ärendet borde lyftas till kommunfullmäktige för beslut. Kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra en oberoende extern granskning som ska återrapporeras senast 23 maj 2024. Granskningen ska ske utifrån gällande lagstiftning (bland annat aktiebolagslagen, kommunallagen och statsstödsreglerna) samt Göteborgs Stads styrdokument (inklusive bolagens ägardirektiv).



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-22

Ärendenummer SLK-2024-00142

Handläggare

Jakob Jendeby

Telefon: 031-368 00 07

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

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger december 2023

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger i december 2023 antecknas.

Sammanfattning

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt av Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardirektiv framgår att Stadshus kontinuerligt planerar och genomför ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska ske med utgångspunkt från strategisk nivå och med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

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

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB:s styrelsehandling 2024-01-22 § 8

Ärendet

I ärendet sker redovisning av de ägardialoger som genomförts under hösten 2023 mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och respektive styrelse för Higab AB och Göteborg & Co AB. Redovisningen ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och Stadshus ägardirektiv ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ägardialogerna är ett av verktygen för ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan koncernmoder, moderbolag i underkoncern och respektive dotterbolag. Ägardialogen är central för ägarstyrningsprocessen där styrelse möter styrelse i ett kontinuerligt och relationsskapande samtal. Dialogerna genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett innehåll som både anpassats till det specifika bolagets utmaningar men innehåller också dialogområden som är generella för bolagen.

Under 2023 har Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning omformulerats så till vida att ägardialoger ska genomföras kontinuerligt i stället för årligen, som var den tidigare formuleringen. Bakgrunden till ändringen är ett konstaterande att stadens bolag bedriver verksamhet av varierande art, såväl till omfattning som inriktning. Bolagens riskbild har olika karaktär och varierar över tid. Detta innebär att behovet av ägardialog mellan Stadshus styrelse och de direktunderställda bolagens styrelser kan variera från bolag till bolag och över tid.

Under 2023 har ägardialoger genomförts mellan Stadshus styrelse och respektive styrelse i Göteborgs Hamn AB, Göteborg Energi AB, Förvaltnings AB Framtiden, Higab AB och Göteborg & Co AB.

Stadshus har under 2023 reviderat ägardialogsprocessen, vilket innebär att ägardialogerna genomförs på våren i stället för, som tidigare, på hösten. Under 2023 har en anpassning till den nya processen inte kunnat ske fullt ut. Därför har ägardialog genomförts såväl i juni 2023 (kommunfullmäktige 2023-12-07, § 75) som i december 2023.

För de ägardialoger som genomförts med Higab AB och Göteborg & Co AB under hösten 2023 lämnas den skriftliga redovisningen i en samlad form genom detta ärende, se bilaga till detta tjänsteutlåtande. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus AB har för avsikt att följa upp efter dialogerna.

Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och en sammanställning över den uppföljning av ägardialog och ägardirektiv som föreslås genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en skriftlig redovisning. Stadshus lämnar redovisningen till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

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

Den uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv som föreslås för Higab AB efter 2023 års ägardialog är en fördjupad information rörande Älvstranden Utveckling AB:s långsiktiga finansiella ställning.

För Göteborg & Co ser Stadshus AB inget behov av fördjupad information eller särskild uppföljning utan föreslår att utvecklingen och de diskuterade frågeställningarna följs inom ramen för den ordinarie dialogen och uppföljningsarbetet.

Stadsledningskontorets bedömning

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

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 8 Ärendenummer GSHAB-2023-00033

Redovisning av genomförda ägardialoger december 2023

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

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

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2023-00033

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2024-01-26

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2024-01-22

Ärendenummer GSHAB-2023-00033

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

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

Redovisning av genomförda ägardialoger december 2023

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

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

Sammanfattning

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

Stadshus AB planerar och genomför kontinuerligt ägardialog med de direktunderställda bolagen. Ägardialogerna ska ske med utgångspunkt från strategisk nivå och med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

För de ägardialoger som genomförts under hösten 2023 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-2. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilagor

1. Redovisning av ägardialog 2023 för Higab AB
2. Redovisning av ägardialog 2023 för Göteborg & Co AB

Ärendet

I ärendet sker redovisning av de ägardialoger som genomförts under hösten 2023 mellan styrelsen i Göteborgs Stadshus AB och respektive styrelse för Higab AB och Göteborg & Co AB. Redovisningen ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och Stadshus ägardirektiv ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

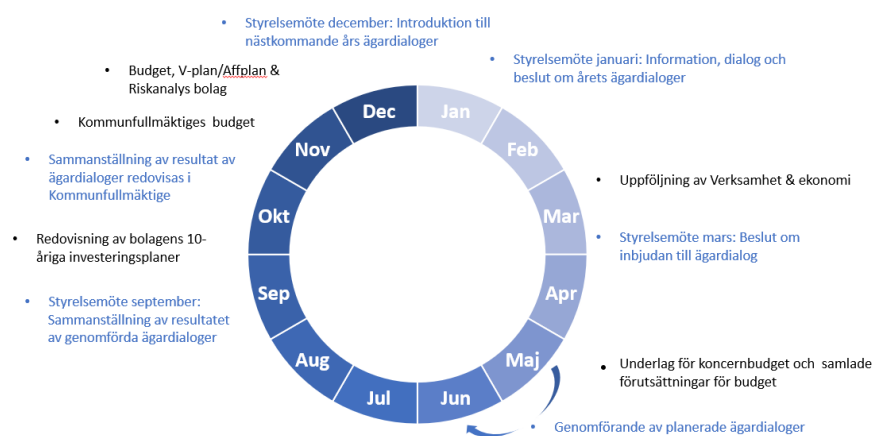
Bakgrund

Ägardialogerna är ett av verktygen för ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan koncernmoder, moderbolag i underkoncern och respektive dotterbolag. Ägardialogen är central för ägarstyrningsprocessen där styrelse möter styrelse i ett kontinuerligt och relationsskapande samtal. Dialogerna genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett innehåll som både anpassats till det specifika bolagets utmaningar men innehåller också dialogområden som är generella för bolagen.

Ägardialogsprocessen

Under 2023 har Stadshus reviderat ägardialogsprocessen, vilket innebär att ägardialogerna genomförs på våren i stället för, som tidigare, på hösten. Detta innebär att ägardialogsprocessen kommer att samverka bättre med stadens budgetprocess, se bild nedan över årshjulet för den reviderade ägardialogsprocessen.

Under 2024 kommer de ägardialoger som genomförs vara förlagda till maj/juni i enlighet med ägardialogsprocessens årshjul.



Under 2023 har en anpassning till den nya processen inte kunnat ske fullt ut för, varför ägardialog har genomförts såväl i juni 2023 som i december 2023. Detta ärende innebär återredovisning av genomförda ägardialoger i december 2023.

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

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

risker, viktiga policyfrågor samt frågor av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Under 2023 har Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning omformulerats så till vida att ägardialoger ska genomföras kontinuerligt i stället för årligen, som var den tidigare formuleringen. Bakgrunden till ändringen är ett konstaterande att stadens bolag bedriver verksamhet av varierande art, såväl till omfattning som inriktning. Bolagens riskbild har olika karaktär och varierar över tid. Detta innebär att behovet av ägardialog mellan Stadshus styrelse och de direktunderställda bolagens styrelser kan variera från bolag till bolag och över tid.

För 2023 har Stadshus valt att genomföra ägardialog med de största av stadens bolag, vilka såväl verksamhetsmässigt som ur ett ekonomiskt perspektiv har stor påverkan på kommunen som helhet. Förändrade omvärldsförutsättningar såsom förändrad efterfrågan, ett högre ränteläge samt ökade drifts- och investeringskostnader samt krav på omställning, innebär dessutom att dessa bolag står inför stora ekonomiska och verksamhetsmässiga utmaningar vilka det är särskilt viktigt för ägaren att följa.

Ovan, i kombination med en infasning i en reviderad ägardialogsprocess, innebär att under 2023 har ägardialoger genomförts mellan Stadshus styrelse och respektive styrelse i Göteborgs Hamn AB, Göteborg Energi AB samt Förvaltnings AB Framtiden i juni 2023 och med Higab AB samt Göteborg & Co AB i december 2023.

Övriga bolag inom Stadshus-koncernen har under 2023 bedömts i mindre omfattning vara påverkade av förändringar i omvärlden och stå på en stabil grund utifrån sitt kommunala ändamål och ägardirektiv.

Formen för redovisning

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

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

Resultatet av ägardialogerna med Göteborgs Hamn AB, Göteborg Energi AB samt Förvaltnings AB Framtiden som genomfördes i juni 2023 återredovisades i kommunfullmäktige 2023-12-07, § 75 (Handling 2023 nr 210). För de ägardialoger som genomförts med Higab AB och Göteborg & Co AB under hösten 2023 lämnas den skriftliga redovisningen i en samlad form genom detta ärende, se bilaga 1-2. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogerna.

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

Uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv

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

Den uppföljning av genomförda ägardialoger och ägardirektiv som föreslås för Higab efter 2023 års ägardialog är en fördjupad information rörande Älvstranden Utveckling AB:s långsiktiga finansiella ställning.

För Göteborg & Co ser Stadshus inget behov av fördjupad information eller särskild uppföljning utan föreslår att utvecklingen och de diskuterade frågeställningarna följs inom ramen för den ordinarie dialogen och uppföljningsarbetet.

Stadshus bedömning

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

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2023-00033

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Higab AB

Genomförd den 11 december 2023

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

- Styrelsens syn på situationen på kontorsmarknaden och koncernens förutsättningar att möta en lägre och förändrad efterfrågan på kontor och andra verksamhetsytor.
- Styrelsens syn på utvecklingen gällande priser på arbete och material och dess påverkan på pågående och planerade investeringar samt koncernens driftskostnader.
- Vilka utmaningar styrelsen ser gällande koncernens kompetensförsörjning och hur frågan om strategisk kompetensförsörjning metodiskt kopplas till koncernens framtida verksamhetsutveckling, vägval och investeringar.
- Väsentliga frågor som lyfts i samband med ägardialogerna med Göteborgs Stads Parkering AB samt Älvstranden Utveckling AB.
- Vilka initiativ som tagits inom koncernen för samordning och specialisering för att uppnå synergier och effektivitet samt vilken ytterligare potential som finns för detta inom koncernen.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning

Styrelsens syn på situationen på kontorsmarknaden och koncernens förutsättningar att möta en lägre och förändrad efterfrågan på kontor och andra verksamhetsytor

Higabs styrelse beskriver att pandemin lade grunden för en förändring av efterfrågan på kontor där behovet av yta både minskar och förändras. Kombinationen av ett förändrat behov, ett högt tillskott av kontorsytor i centrala lägen samt försämrade ekonomiska förutsättningar har lett till att antalet lediga kontorsytor i Göteborg ökar. Vakansgraderna idag är de högsta sedan 2006; 11,6 % i Göteborg som helhet och 12,2 % i centrala Göteborg (CBD). Styrelsen beskriver att signaler nu dock kommer om att efterfrågan på kontor ökat något under hösten och det då särskilt i attraktiva lägen, det vill säga med närhet till kommunikationer och service.

Lokalkoncernen har relativt sett en stor andel äldre fastigheter och omoderna ytor men generellt sett en god ekonomisk motståndskraft genom att fastighetsbeståndet är

diversifierat och andelen stabila, kommunala hyresgäster är hög. Älvstranden Utveckling AB har sitt största bestånd av kontor på Lindholmen, vilket är attraktivt lägesmässigt, men har för närvarande en vakansgrad om 16 % då lokaler är tomställda i avvaktan på renovering. Higabs bestånd har fortsatt god uthyrningsgrad i sina kontor och en vakansgrad om 9,6 %. För att bättre möta efterfrågan från framför allt kulturella och kreativa verksamheter utvecklar Higab nya koncept, och har bland annat konceptet Bagih som innebär att medlemskap tecknas som ger flexibel tillgång till kontor, ateljéer med mera i Kronhuset och Sockerbruket.

Utvecklingen av priser på arbete och material och dess påverkan på pågående och planerade investeringar samt koncernens driftskostnader

Higabs styrelse beskriver markant ökade kostnader för material och tjänster inom byggsektorn de senaste åren och konstaterar att dessa nu stabiliserats men på betydligt högre nivåer än tidigare, vilket kommer att få stor påverkan på kommande investeringar. Priserna på stål respektive betong har mer än fördubblats respektive ökat med ca 40 procent sedan januari 2020.

Den generellt sett lägre investeringsviljan inom byggsektorn innebär att man nu bedömer att fler anbud kommer att lämnas i samband med upphandlingar av entreprenader än tidigare. Detta bedömer man inte per automatik kommer att innebära lägre kostnader men att möjligheterna till en prisbild i nivå med kalkyl ökar. En mer kärv marknad för entreprenörerna kan även komma att innebära större risk för överprövningar, vilket innebär risk för tidsförskjutningar. Den kärvare marknaden innebär också ökad risk för konkurser hos entreprenörerna, vilket i sin tur innebär färre aktörer på marknaden samt risk för förseningar och ökade kostnader i pågående projekt.

Detta bedömer Higabs styrelse får påverkan på lokalkoncernens planerade investeringar enligt följande:

Pågående projekt:

- Påverkan bedöms som liten i redan kontrakterade byggentreprenader.
- Det finns viss risk för tidsförskjutningar i vissa leveranser.
- Investeringar under upphandling blir sannolikt dyrare, vilket kan komma att innebära att projekt som är på gränsen att vara lönsamma pausas. Samtidigt finns projekt som har beroenden, vilka ändå behöver genomföras, till exempel Göteborgs Stads Parkering AB:s P-hus Masthugget Väst och kulturnämndens Nya Magasin.

Planerade projekt:

- Investeringar utan kontrakterad motpart pausas.
- Underhåll och reinvesteringar fortsätter enligt plan, då det kan finnas överkapacitet hos entreprenörer, vilket ändå skulle kunna påverka kostnaderna positivt.
- Planering fortsätter enligt plan för projekt där investeringsbeslut ligger långt fram i tiden, till exempel Nya arenor, då marknaden kan komma att se annorlunda ut än idag.

Ur finansiellt hänseende innebär situationen att investeringar som inte är lönsamma eller på gränsen till lönsamma prioriteras så lågt som möjligt, till exempel att en satsning på Sahlgrenska villan.

Investeringsuppdrag som beställs av stadens verksamheter i deras roll som hyresgäst till Higab bär stadens verksamheter risken för. När det gäller kommersiella avtal försöker bolaget flytta så stor del av risken som möjligt till kund.

För Älvstranden Utveckling AB:s del görs noggranna och kontinuerliga riskanalyser i stora projekt. På kort sikt konstaterar Higabs styrelse att Älvstranden Utveckling AB:s planerade försäljning av bolagets fastighetsbestånd i Gullbergsvass till exploateringsnämnden är viktig för bolagets finansiella ställning. På lång sikt är det viktigt att Frihamnen utvecklas i förväntad takt och därmed byggrätter kan avyttras.

Stadshus styrelse konstaterar att prisutvecklingen påverkar investeringsmöjligheterna i bolaget men vill samtidigt poängtera vikten av att en återhållsamhet gällande investeringar inte får innebära att underhållet blir eftersatt över tid.

Utmaningar ur ett kompetensförsörjningsperspektiv

Higabs styrelse beskriver att utmaningar och behov ser något olika ut inom koncernen. Göteborg Stads Parkering AB beskriver stor omsättning av medarbetare inom IT. Higab ser behov av nya kompetenser inom förvaltningsområdet och har inrättat en kompetensförsörjningsgrupp med uppdrag att analysera attraktivitet, förändrade arbetssätt och teknikutveckling. Tidigare fanns svårigheter att rekrytera byggprojektledare men detta är nu lättare mot bakgrund av situationen inom byggbranschen. Älvstranden Utveckling AB beskriver en utmaning i att skapa stabilitet och arbetsro efter en period av osäkerhet för bolaget, även om det kan konstateras att stämningen i bolaget är betydligt bättre nu efter det att beslut om bolagets framtid fattats. Bolaget ser också en utmaning i att säkerställa att rätt kompetens finns för att bemanna bolagets projekt över tid.

Väsentliga frågor inom lokalkoncernen

Som väsentliga frågor att hantera inom koncernen beskriver Higabs styrelse

- En utökning av Higabs uppdrag rörande nya arenor att även omfatta anslutande kvartersmark
- Higabs om- och tillbyggnad av Konstmuseet med ett förslag om en ny modell för allmänhetens involvering i utformningen. Även kulturnämndens ekonomiska förutsättningar framåt har stor betydelse för bolaget då även investeringar i nya magasin och ny konsthall planeras. Här ser Higabs styrelse att trygghet i de ekonomiska förutsättningarna måste skapas gentemot kulturnämnden.
- Älvstranden Utveckling AB:s nya ägardirektiv som innebär att bolaget nu ställer om mot en smalare och tydligare roll som ”kommunal exploatör”. Detta innebär ett stort omställningsarbete. I och med det nya ägardirektivet planerar bolaget för att bolagets mark som står inför utveckling långt fram i tiden, såsom Gullbergsvass och yttre Frihamnen, övergår till stadens stadsutvecklingsuppdrag och ägo.

Stadshus styrelse ställer här frågan om ett mindre och tightare uppdrag även innebär en mindre och tightare organisation för Älvstranden Utveckling AB. Higabs styrelse konstaterar att bolagets styrelse och ledning arbetar med den avvecklingsplan för bolaget som, enligt ägardirektivet, ska tas fram och som planeras att presenteras för kommunfullmäktige under våren. Denna kommer att bland annat bli styrande för bolagets omställning och därmed bemanning över tid. I och med det nya uppdraget är kvartersmarksutveckling i fokus och det innebär bland annat att bolaget inte längre har något

helhetsansvar/programansvar för framdriften i ett stadsutvecklingsområde. Detta berör dock endast ett fåtal personer. För bolagets tidplan för avveckling är det väldigt viktigt att program- och detaljplanarbetena för Frihamnen löper på enligt plan. Där är bolaget helt beroende av framdriften hos framför allt stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i detta arbete.

Initiativ som tagits inom koncernen för samordning och specialisering samt vilken ytterligare potential som finns för detta

Higabs styrelse beskriver att det idag finns åtta samverkansgrupper inom koncernen, bland annat inom hållbarhet, HR och ekonomi. Sedan tidigare finns även en formaliserad samverkan mellan Higab och Göteborgs Stads Parkering AB innebärande att Higab stödjer Göteborgs Stads Parkering AB med byggprojektledning i samband med byggnation av nya p-hus.

Idag arbetar man inom koncernen med att utöka eller utvärdera ytterligare samverkan gällande IT- och fastighetssystem, juridiskt stöd, inköp och upphandling, driftsfrågor samt andra tillkommande områden till följd av omställningsarbetet inom Älvstranden Utveckling AB. Ett nytt område där samordning formaliseras är säkerhetsfrågor där Higabs hållbarhets- och säkerhetschef kommer att ta ett mer övergripande strategiskt ansvar för koncernens räkning.

Frågor av principiell beskaffenhet

Som en principiell fråga valde Higabs styrelse att lyfta vilka förväntningar som finns gällande Higabs uppdrag rörande lokaler för kulturverksamhet.

Den kulturhyresmodell som införts har inneburit sänkta hyror för flertalet verksamheter. Ca 250 lokaler omfattas, varav Higab har ca 150 av dessa och stadsfastighetsnämnden de övriga 100. Higab bedömer att modellen har gett bolaget ett bra stöd i avvägningar kring nivåerna på hyrorna. Det finns idag, utifrån Higabs styrelses bild, ett visst antal verksamheter som inte omfattas av modellen och som har svårt att klara hyresnivåerna. Higab begränsas genom kravet på affärsmässighet i sin fastighetsförvaltning att skapa förutsättningar för dessa verksamheter. Stadshus styrelse konstaterar här att i detta avseende har privata fastighetsägare större möjlighet att kunna möta behovet och att detta görs idag på flera håll, vilket är positivt.

Stadshus styrelse konstaterar vidare att en utvärdering av kulturhyresmodellen i samverkan med idrotts- och föreningsnämnden och stadsfastighetsnämnden bör övervägas under nästa år.

I övrigt lyfte Higabs styrelse inga kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

Stadshus styrelse kan dock konstatera att Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan är ett ärende som kommer att återredovisas till kommunfullmäktige. Likaså när det gäller bolagets planerade försäljning av bolagets fastigheter i Gullbergsvass till exploateringsnämnden kommer kommunfullmäktiges ställningstagande att behöva inhämtas.

Övriga frågor

Utöver de dialogområden som tidigare definierats ställde Stadshus styrelse frågan om metoder eller former utvecklats avseende installation av solceller på kulturfastigheter, något som kan vara svårt och komplicerat. Higabs styrelse beskriver att en prövning av möjligheterna att installera solceller alltid görs, från fall till fall, när fastigheter ska byggas om.

Även en fråga om möjligheterna till energibesparingar i fastighetsbeståndet lyfts av Stadshus styrelse. Higabs styrelse redogör för att beslut fattats om att investera 200 mkr i energisparåtgärder kommande år, en investering som beräknas innebära energibesparing om 30 %. Åtgärderna handlar framför allt om ökad digitalisering inom styr- och regler-teknik för ökad temperaturreglering.

Stadshus styrelse lyfte även i samband med dialogen fråga kring eventuella ökade kostnader för Älvstranden Utveckling AB:s del för utbyggnaden av halvön på Masthuggskajen mot bakgrund av exploateringsnämndens ärende i kommunstyrelsen rörande ökade kostnader för utbyggnad av allmän plats inom området. Higabs styrelse beskriver att ökade byggprisindex fördyrar halvön och att tilläggsbeställningar kommer att bli aktuella i samverkan med stadsfastighetsnämnden för halvöns konstruktion.

Övriga frågor som diskuterades rörde

- Hyresgästernas nöjdhet med Higab, där Higabs styrelse beskrev ett metodiskt arbete med att öka nöjdheten med bolaget och att bolagets synlighet i media numera i allt högre grad har positiva förtecken.
- Hanteringen av situationen rörande Viktoriaskolan där Higabs styrelse beskrev ett stort engagemang i frågan.

Uppföljning av ägardialog 2023 och ägardirektiv

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

Älvstranden Utveckling AB:s långsiktiga finansiella ställning

I samband med ägardialogen poängterar Higabs styrelse vikten av genomförandet av den planerade försäljningen av Älvstranden Utveckling AB:s fastighetsbestånd i Gullbergsvass för Älvstranden Utveckling AB:s finansiella ställning på kort sikt. Higabs styrelse ombeds att i samband med återredovisningen av Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan, i samband med att ärendet rörande försäljningen lyfts till kommunfullmäktiges ställningstagande eller i annan kommande rapportering till kommunfullmäktige redogöra för bolagets långsiktiga finansiella ställning.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB



Ärendenummer: GSHAB-2023-00033

Handläggare: Anna Lycke Börjesson

Redovisning av ägardialog med Göteborg & Co AB

Genomförd den 11 december 2023

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

- Redogörelse av besöksnäringens utveckling under 2023, ur olika perspektiv, i förhållande till de prognoser som gjordes under pandemiåren.
- Ansvaret för hur Göteborgs Stads program för destinationsutveckling omhändertas samt hur arbetet med programmet konkretiseras för att nå måluppfyllelse i beslutade strategier och stadens mål inom besöksnäringen.
- Redogörelse för bolagets avvecklingsplan med tillhörande åtgärder för jubileumsorganisationen och vilka konsekvenser detta får för bolaget som helhet samt beskrivning av hur lärdomar tas tillvara och hur eventuella framåtriktade initiativ omhändertas.
- Beskrivning av hur kompetensförsörjningssituationen ser ut för besöksnäringen i nuläget samt redogörelse för vilka utmaningar styrelsen ser gällande TKE-klustrets kompetensförsörjning och hur frågan om strategisk kompetensförsörjning metodiskt kopplas till TKE-klustrets framtida verksamhetsutveckling, vägval och investeringar.
- Väsentliga frågor som lyfts i samband med ägardialogerna med dotterbolagen.
- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt där kommunfullmäktige behöver ta ställning.

Besöksnäringens utveckling under 2023

Pandemin innebar försvårade förutsättningar för besöksnäringen. Dåtidens prognoser pekade på en kraftigt minskad storstadsturism, mycket begränsat affärsresandet samt en möjlig återhämtning och återgång till pre-pandemiska nivåer först 2025.

Göteborg & Co:s styrelse redogör för att resandet har återhämtat sig snabbare än väntat och 2023 blev ett rekordår tack vare jubileumsfirandet, ett ovanligt starkt mötes- och evenemangsår, ökad hotellkapacitet och en svag svensk krona.

Utvecklingen drivs främst av den inhemska och skandinaviska marknaden och det har skett en historisk ökning av boendekapaciteten om 14% jämfört med 2019. I Stor-Göteborg har drygt 5,5 miljoner gästnätter gjorts på hotell, vandrarhem och stugbyar. Det är cirka 10 procent fler än både 2022 och 2019. Antal övernattningsvisar en starkare utveckling jämfört med andra svenska storstadsregioner.

Återhämtningen av affärsresandet har också skett snabbare än väntat och är på samma nivåer som under 2019, troligtvis tack vare de stora pågående infrastrukturprojekten vilket ger en viss grundbeläggning. Statistiken visar dock att det har skett en långsammare återhämtning av flyget med 22% lägre passagerarantal vid Landvetter jämfört med perioden januari-september 2019.

Förväntan är att 2024 kommer att bli ett mer ”normalår” men med ett stärkt utbud av åretrunt-attraktionerna Liseberg Oceana (vattenpark) och World of Volvo. Den global efterfrågan väntas också återgå till normala nivåer under 2024.

Göteborgs Stads program för destinationsutveckling

Göteborgs kommunfullmäktige beslutade 2023-06-08 att anta Göteborgs Stads program för destinationsutveckling 2023–2030.

Göteborg & Co:s styrelse beskriver hur bolaget ansvarar för att samordna, leda och driva arbetet med att förverkliga och implementera programmet, samt följa och analysera hur arbetet bedrivs i relation till stadens mål inom besöksnäringen. Göteborg & Co stöttar nämnder och styrelser i att utveckla arbetet med programmets målsättningar i den ordinarie verksamheten, såväl som att i förekommande fall säkerställa framtagandet av gemensamma handlingsplaner.

Genom handlingsplaner konkretiseras programmet ytterligare inom ett antal utpekade områden. Handlingsplanerna ska fungera som verktyg för stadens berörda nämnder och styrelser och visa riktningen för hur det utpekade området kan ges förutsättningar att växa och utvecklas. Syftet med handlingsplanerna är att dessa ska bidra till att eller flera av de strategiska målen nås och att destinationsutvecklingsprogrammet som helhet implementeras och förverkligas.

Handlingsplaner för evenemang och möten fastställdes av bolagets styrelse i september 2023. Framtagandet av handlingsplan för reseanledningar pågår och beräknas vara klart under kvartal 3–2024. Arbetet med att ta fram handlingsplanerna har skett i nära samverkan med berörda bolag och förvaltningar i staden samt aktörer och intressenter från besöksnäringen. Göteborg & Co och övriga utpekade bolag och förvaltningar med huvudansvar följer årligen upp arbetet utifrån handlingsplanen inom ordinarie verksamhet.

Stadshus styrelse ställde följdfrågor kring hur samarbetet med besöksnäringen och den privata sektorn säkerställs vad gäller möten. Göteborg & Co:s styrelse fördjupade redogörelsen och beskrev den breda samverkan som finns på såväl politisk som tjänstepersonsnivå med BRG, VGR, Akademin, RISE, Volvobolagen samt Svenska Mässan. Göteborg & Co:s styrelse betonade här vikten av ett bra samtalsklimat och ett aktivt samarbete där alla parter deltar för en framgångsrik utveckling av destinationen som helhet.

Avveckling av jubileumsorganisationen

Göteborg & Co har sedan 2012 haft i uppdrag (från kommunfullmäktige) att leda, samordna, genomföra, kommunicera och följa upp Göteborgs 400-årsjubileum.

Göteborg & Co:s styrelsen beskriver hur planeringen och genomförandet av Göteborgs 400-årsjubileum har pågått som ett särskilt projekt under 12 års tid med särskilt avsatta medel och en särskild jubileumsorganisation. Göteborg & Co:s styrelse redogör vidare att bolaget under våren 2023 genomfört en verksamhetsöversyn i syfte att säkerställa såväl en ändamålsenlig organisation som budget i balans inför 2024. Översynen visade på en förmodad arbetsbrist och en övertalighet i bolaget. Parallellt med genomförandet av jubileumsfirandet har därför ett omställningsarbete initierats och en avetablering av jubileumsorganisationen påbörjats.

Summeringsarbetet av Göteborgs 400-årsjubileum är pågående både vad gäller att dra lärdomar ur jubileumsarbetet för fortsatt utveckling av Göteborg som destination och vad gäller återrapportering av uppdraget till kommunfullmäktige samt publik återkoppling som sammanfattar stadsutvecklingsresan.

Utmaningar ur ett kompetensförsörjningsperspektiv

Det råder av olika skäl brist på arbetskraft inom många sektorer på arbetsmarknaden och därmed svårigheter för arbetsgivare attrahera, rekrytera och även behålla medarbetare inom många yrkeskategorier. Även Göteborgs Stads egna verksamheter behöver kontinuerligt arbeta med analyser och frågor om till exempel attraktivitet, arbetssätt och teknikutveckling i syfte att säkra verksamhetens kompetensförsörjning på såväl kort som lång sikt.

Göteborg & Co:s styrelse beskriver att kompetensförsörjningen inom besöksnäringen som bransch är utmanande bland annat beroende på att en stor del av den erfarna personalen lämnade branschen under pandemin och återgick inte i lika stor utsträckning. Den generella erfarenhets- och kunskapsnivån är därför fortfarande lägre än innan pandemin och det finns ett stort behov av kompetensutveckling.

Vad gäller utbildningar är intresset stort för restaurang och livsmedel medan hotell och turism lockar färre. I dialogen framkom att det krävs ett brett arbete både från såväl gymnasie-/yrkesutbildningssidan som branschen för att förändra bilden av branschen och öka attraktiviteten hos de yngre. För de äldre anställda behöver arbetsgivarna och branschen arbeta för att hitta lösningar för att i större utsträckning möjliggöra för de anställda att kunna kombinera arbete och studier.

Göteborg & Co:s styrelse redogör vidare att bedömningen av omfattningen av bolagens (inom TKE-klustret) behov av kompetensförsörjning är avsevärt lägre än förvaltningarnas. En stor utmaning för bolagen rörande rekrytering handlar om

ändringarna i lagen om anställningsskydd och inkonverteringar av projektanställda timanställda till tillsvidareanställda (LAS-reglerna). Utöver enstaka specialistbefattningar är TKE-klustrets främsta utmaning kockar och olika typer av tekniker. Samtliga bolag arbetar med fortsatt fokus på sitt arbetsgivarvarumärke och hållbarhetsfrågor för att få medarbetarna att stanna längre i yrket. Bolagen ser ett behov av åtgärder där staden kan stötta alternativt genomföra stadengemensamma insatser gällande yrkena kock och tekniker men även gällande lärlingsutbildningar.

Väsentliga frågor inom TKE-klustret

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning planerar och genomför moderbolaget kontinuerligt ägardialog med dotterbolagen. Göteborg & Co:s styrelse redogör för följande väsentliga frågor som diskuterats inom ramen för ägardialogerna:

Got Event

- Investeringsbehov och underhållsåtgärder i arenor för att bibehålla attraktionskraft (gemensamt uppdrag för Got Event och Göteborg & Co från kommunfullmäktige 2022)
- Behov av kapacitetsutbyggnad både på Gamla Ullevi och Bravida Arena.

Liseberg

- Kompetensförsörjning vad gäller bland annat säsongsanställda.
- Intäktsbortfall i parken under 2023 samt omfattande besparingsprogram

Göteborgs Stadsteater

- Prognostiserat underskott för helåret 2023 - utmaningar med att få tillbaka besökarna till Stora Scen samt konsekvenser för restaurangen.

Dialog fördes särskilt kring besöksnäringens utmaningar att kunna hantera en mer volatil marknad där det å ena sidan har funnits ett uppdämt behov kopplat till evenemang och möten, vilket har resulterat i ett rekordår, men också hur olika omvärldsfaktorer såsom inflation, väder, olyckor samt pandemi-effekter har påverkat klustrets verksamheter på ett negativt sätt. Stadshus styrelse betonade i samband med detta vikten av kontinuerliga intressent- och omvärldsanalyser och att ledningar/styrelser löpande vidtar åtgärder för att säkerställa resultat och en ekonomi i balans.

Frågor av principiell beskaffenhet

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

Enligt Göteborg & Co:s styrelse ställs frågan i samband med inbjudan till respektive ägardialog tillsammans med övriga fördjupade frågeställningar. Göteborg & Co:s styrelse redogör också för följande frågor som är av större vikt och som kan komma att lyftas som frågor av principiell beskaffenhet:

Göteborg & Co

- Revidering av ägardirektiv med anledning av beslut kring program för destinationsutveckling samt handlingsplaner för evenemang och möten

- Styrelsen arbetar mycket med frågan kring kollektivtrafik och besöksnäring vilket kan komma att leda till ställningstaganden för kommunfullmäktige i framtiden.

Got Event

- Revidering av ägardirektiv rörande kap 2 § 12 om intäkter.
- Intentionen att utveckla området utanför Ullevi skulle kunna resultera i att det blir ett ärende av principiell beskaffenhet

Liseberg

- Utveckling av varumärket och Liseberg som destination för att driva trafik till parken. Bolaget kan komma att ställas inför komplexa bedömningsfrågor vad gäller den kommunala kompetensen där gränserna är oprövade.

Dialog fördes särskilt kring att det pågår stora omställningar inom klustret som varit planerade sedan lång tid men som nu förverkligas. Ett exempel är utvecklingen av Liseberg till en helårsdestination med öppningen av Hotell Grand Curiosa och Vattenparken Liseberg Oceana, vilket kräver fortlöpande dialog och systematisk samverkan med besöksnäringen.

Dialog fördes också kring Göteborgs styrkor och utmaningar som evenemangsstad. Konstaterades att kombinationen av en stor arena mitt i stan, hög servicenivå samt hållbarhetsfokus är styrkor att bevara men att det finns utmaningar med en relativt kort säsong.

Övriga frågor

Utöver de dialogområden som tidigare definierats ställde Stadshus styrelse en fråga kring hur klimatarbetet bedrivs och reflekterade över att Göteborg har utsetts till Världens mest hållbara destination av Global Destination Sustainability Index (GDSI) under flera år. Dialog fördes och det konstaterades att det är en stor och komplex fråga och att arbetet behöver konkretiseras ytterligare och att Göteborg & Co har en viktig roll i arbetet som samverkansplattform och som stadens destinationsbolag.

Uppföljning av ägardialog 2023 och ägardirektiv

Stadshus styrelse ser inga behov av fördjupad information eller särskild uppföljning med anledning genomförd ägardialog med Göteborg & Co. Stadshus kommer dock fortsätta följa utvecklingen och de diskuterade frågeställningarna inom ramen för den ordinarie dialogen och uppföljningsarbetet.

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB