



Handling 2026 nr 73

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S, V och MP den 4 mars 2026 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 § 537 till Förvaltnings AB Framtiden att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att prioritera fler småhus i områden där det idag finns en brist på dessa och prioritera de budgetuppdrag som avser att tillskapa fler hyresrätter i centrala staden och mellanstaden.
3. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att prioritera planer för småhus i områden där det idag finns en brist på dessa och prioritera AB Framtidens planer i centrala staden och mellanstaden.
4. Förvaltnings AB Framtiden får uppdrag att inte påbörja nya projekt med hög andel hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden och utvecklingsområden.
5. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda hur pågående projekt med hög andel planerade hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden samt utvecklingsområden kan helt eller delvis ställas om till radhus, bostadsrätter eller kategoribostäder.
6. Exploateringsnämnden får i uppdrag att öka andelen hyresrätter vid markanvisningar i områden med hög andel bostads- och äganderätter.
7. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra markanvisning för att uppfylla småhusmålen i planprogrammen från Biskopsgården, Frölunda eller Tynnered.
8. Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisning av flerbostadshus med upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och kategoribostad inte blanda in äganderätter.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade i första hand bifall till yrkande SD den 24 september 2025 och i andra hand bifall till yrkande från D, M, L och KD den 21 oktober 2025.

Axel Josefson (M) yrkade bifall till yrkande från D, M, L och KD den 21 oktober 2025.

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till yrkande från S, V och MP den 4 mars 2026 och avslag på övriga yrkanden.

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att bifalla Jonas Attenius yrkande.

Emmyly Bönfors (C) antecknade som yttrande en skrivelse från den 4 mars 2026.

Representanterna från D, M, L och KD antecknade som yttrande en skrivelse från den 17 mars 2026.

Göteborg den 18 mars 2026
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yttrande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2026-03-17

20

Yttrande angående Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation

Yttrandet

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Centerpartiet har i ärendet lagt ett yrkande som går långt utanför att hantera Egnahem AB:s situation. Yrkandet är en mycket omfattande bostadspolitisk uppgörelse med stark vänsterprägel som visar Socialdemokraternas blandningsstrategi i praktiken och som tydliggör att partierna inte förstår efterfrågan och byggbarhet i Göteborg. Resultatet kommer att dels ge ett lågt byggande av småhus, dels leda till att fler göteborgare får sina närmiljöer förstörda av storskaliga flerbostadshus, på det sätt som drivs fram vid Sankt Sigfrids plan och vid Trollängen / längs Gamla Särövägen.

De rödgröna prioriterar i stället att småhusen ska byggas i Biskopsgården, Frölunda och Tynnered. Idag finns det en mycket begränsad efterfrågan på småhus i dessa och andra utsatta eller före detta utsatta områden. Intressenter är framför allt redan boende i områdena, som kommit i arbete, vars ekonomi stabiliserats och som vill flytta från hyresrätt till ett ägt boende. I många fall saknar hushållen betalningsförmåga för *nyproducerade* småhus. Inriktningen kommer att leda till att få småhus byggas. Den huvudsakliga efterfrågan på bostäder i Göteborg är på småhus i attraktiva områden som inte har sociala utmaningar. Det borde därför i stället planeras för småhus för de barnfamiljer som idag tvingas flytta till kranskommunerna. En sådan inriktning möjliggör att fler småhus kan byggas, samtidigt som vi behåller skattekraften i staden.

Uppdragen om att öka andelen hyresrätter vid markanvisningar i områden med hög andel bostads- och äganderätter är en del av Socialdemokraternas blandningspolitik, den så kallade "tvångsblandningen". Vi ser idag vid Sankt Sigfrids plan och vid Trollängen / längs Gamla Särövägen hur detta leder till storskalig exploatering kloss an småhusbebyggelse, vilket helt förstör den karaktär som gör dessa områden attraktiva.

Det är inte heller realistiskt att tro att integration kan byggas fram genom att blanda upp befolkningen, särskilt i en stad med en så omfattande segregation som Göteborg. När människor får välja ser vi ett tydligt mönster: hushåll söker sig till områden där grannar har liknande ekonomiska och sociala förutsättningar. Samma mönster återfinns i städer världen över, från Little Italy och Chinatown, till det som Magdalena Anderssons (S) själv kallat "Somalitowns". Göteborg är inget undantag. Att tro att dessa grundläggande drivkrafter kan byggas bort genom bostadspolitik är ett uttryck för social ingenjörskonst, och riskerar att leda till stora ingrepp i fungerande miljöer utan att lösa de verkliga problemen.

Fokus behöver i stället vara på insatser på att stödja göteborgare i de områden de bor i, genom insatser för att säkerställa trygghet, bekämpa parallella samhällsstrukturer, få fler i

arbete och genom att erbjuda en förskola och skola av hög kvalitet. Där borde fokus ligga i stället för på det oönskade och utsiktslösa blandningsexperimentet.

Slutligen lämnar vänsterstyret och Centerpartiet frågan om hur Egnahem-bolaget ska hanteras obesvarad trots att bolaget gjort förluster på 250 miljoner kronor de senaste åren och trots stadsledningskontorets uttryckliga rekommendation att genomföra en djupare strategisk analys av bolaget.

Yrkande (Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet)

Särskilt yttrande Centerpartiet

2025-03-04

Nr 22

Yrkande angående Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 § 537 till Förvaltnings AB Framtiden att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Exploateringsnämnden får i uppdrag att prioritera fler småhus i områden där det idag finns en brist på dessa och prioritera de budgetuppdrag som avser att tillskapa fler hyresrätter i centrala staden och mellanstaden.
3. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att prioritera planer för småhus i områden där det idag finns en brist på dessa och prioritera AB Framtidens planer i centrala staden och mellanstaden.
4. AB Framtiden får uppdrag att inte påbörja nya projekt med hög andel hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden och utvecklingsområden.
5. AB Framtiden får i uppdrag att utreda hur pågående projekt med hög andel planerade hyresrätter i särskilt utsatta områden, utsatta områden samt utvecklingsområden kan helt eller delvis ställas om till radhus, bostadsrätter eller kategoribostäder.
6. Exploateringsnämnden får i uppdrag att öka andelen hyresrätter vid markanvisningar i områden med hög andel bostads- och äganderätter.
7. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra markanvisning för att uppfylla småhusmålen i planprogrammen från Biskopsgården, Frölunda eller Tynnered.
8. Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisning av flerbostadshus med upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och kategoribostad inte blanda in äganderätter.

Yrkandet

Framtiden gör bedömningen att Egnahemsbolaget är en strategiskt viktig tillgång för Framtidenkoncernen och en av förutsättningarna för att koncernen ska kunna leverera enligt kommunfullmäktiges uppdrag om att bidra med bostäder i olika boendeformer. Detta yrkande syftar bland annat till att ge Framtiden en viktig roll i stadens strategier för varierad bebyggelse. Framtiden kan exempelvis fungera som ankarbyggherre i områden

där investeringsviljan är lägre. Egnahemsbolaget behöver också få en starkare roll i att fokusera på småhus i områden där det idag finns en brist på dessa.

Våra partier är överens om ett antal uppdrag för att säkerställa att det byggs en mer sammanhållen stad, där människor kan bo och flytta, där inte segregation förstärks och där äldre har tillgång till bra och anpassade bostäder. Att skapa en mer varierad bebyggelse är viktigt för den sociala hållbarheten i Göteborg och ge människor fler möjligheter oavsett i vilken stadsdel man bor.

I beslutssatserna framgår begreppet kategoribostäder, vilket är ett samlingsbegrepp för bostäder avsedda för en särskild målgrupp eller har anpassade regler, utformning eller upplåtelseform. Exempelvis studentbostäder, trygghetsbostäder, seniorbostäder BmSS, ungdomsbostäder eller olika hyrköpsmodeller.

Yrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2025-10-03

25, SLK-2025-00785

Reviderat 2025-10-21

20, SLK-2025-00785

Yrkande angående Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Göteborgs Stadshus AB, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden och med Göteborgs Egnahems AB, får i uppdrag att i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande genomföra en djupare strategisk analys av Egnahemsbolaget i syfte att värdera bolagets uppdrag och behov av eventuella förändringar.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tills vidare huvudsakligen producera småhus.
3. Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att bidra till Förvaltnings AB Framtidens uppdrag att huvudsakligen producera småhus.
4. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 § 537 till Förvaltnings AB Framtiden att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB, genomlysa Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och förklaras fullgjort.

Yrkande

Egnahemsbolaget är i en mycket ansträngd situation där bolagets kapital har urholkats av år med stora förluster. Det finns en betydande risk att bolaget inom några år får behov av stora kapitaltillskott. Detta skulle indirekt kunna drabba Framtidens hyresgäster genom ytterligare behov av höjda hyror.

Givet den alarmerade situationen är den genomlysning som genomförts och rapporterats för enkel och ytlig, och är inte tillräckligt djuplodande för att kommunfullmäktige ska kunna få en tydlig bild av konsekvenserna och riskerna för bolaget med den valda strategiska inriktningen. Vi instämmer i stadsledningskontorets bedömning att en genomlysning av bolagets situation och underlag för en strategisk värdering med måste fördjupa och ytterligare bland annat belysa:

- *"Bolagets bedömning av de generella och lokala marknadsförutsättningarna framåt och mot bakgrund av denna gjort en bedömning av förutsättningarna för Egnahemsbolaget att leverera enligt sitt uppdrag i närtid och på längre sikt.*
- *De ekonomiska konsekvenserna och riskerna för bolaget utifrån en bedömning enligt ovan.*
- *Konsekvenser för bedömningen av Egnahemsbolagets leveransförmåga och verksamhetens kompetenslighet utifrån en bedömning av marknadsförutsättningarna enligt ovan.*

- *Marknadsförutsättningarna hos andra byggaktörer att kunna bidra till blandade upplåtelseformer i enlighet med Egnahemsbolagets uppdrag.”*

Gällande marknadsförutsättningarna hos andra byggaktörer att kunna bidra så bör det även inkludera möjligheten till småhusproduktion genom tomter som säljs styckevis till privatpersoner. Givet att Framtidens analys inte var tillfredsställande och att genomlysningen kan berikas av ett externt perspektiv ges uppdraget till Göteborgs Stadshus AB i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden och med Göteborgs Egnahems AB.

Förvaltnings AB Framtiden har svårt att genomföra nuvarande strategi från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet med en stor nyproduktion av hyresrätter utan att det drabbar hyresgästerna i befintligt bestånd genom onödiga höjningar av hyrorna. Strategin med omfattande nyproduktion av hyresrätter ska därför ersättas med en strategi där Framtiden huvudsakligen använder Göteborgs Egnahems AB till att producera småhus – både i syfte att stabilisera och lyfta utsatta områden med saknade upplåtelseformer, men även för att möta barnfamiljernas stora efterfrågan på småhus i redan attraktiva lägen. För att kunna bära den ekonomiska risken att bygga i utsatta områden behöver Göteborgs Egnahems AB även lönsamma projekt med låg risk. För att uppdragets ska kunna uppfyllas behöver även stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta sitt ansvar och bidra.

Yrkande

2025-09-24



KS 2025-09-24, Ä.5, Ä.nr: SLK-2025-00785

Yrkande angående – Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige ger Göteborgs Egnahems AB i uppdrag att åter fokusera på bolagets grundtanke, att göra småhus tillgängliga för vanliga göteborgare.
2. Kommunfullmäktige ger Förvaltnings AB Framtiden samt Göteborgs Egnahem AB i uppdrag att skriva om nödvändiga styrdokument så att de överensstämmer med Egnahems ursprungstanke och mål, att tillgängliggöra billiga småhus för den breda allmänheten.

Yrkandet

Det är fullt förståeligt att Egnahemsbolaget har problem. Detta dels på grund av den senaste tidens ekonomiska läge, dels på grund av att bolaget idag har kommit att användas som ett integrationspolitiskt verktyg i stället för att fokusera på den grundtanke som fanns då rörelsen/bolaget bildades.

Egnahemsbolaget, Göteborgs Egnahems AB, startade 1933 som Småstugebyrån, med uppdraget att göra småhus tillgängliga för en bredare allmänhet i Göteborg.

Det verksamhetsfokus bolaget har idag skiljer sig markant mot grundtanken. Idag används bolaget som ett verktyg i en politisk strategi att bryta segregationen och att bygga en blandad bebyggelse i staden - dvs. att bygga bostadsrätter och radhus i områden med ensidig upplåtelseform, (oftast i, eller i närheten av, vad som brukar kallas utsatta områden) – vi vill att Egnahemsbolaget går tillbaka till att tillhandahålla billiga småhus åt Göteborgs befolkning.

I tjänsteutlåtande står följande, citat:

”Eftersom stadsutveckling, segregationsarbete och byggandet av en blandad stad kan antas ligga i allmänt intresse så bedömdes Egnahemsbolaget utgöra ett verktyg i detta arbete och dess verksamhet därmed vara förenlig med den kommunala kompetensen.”

Det är uppenbart att denna bild inte delas av Göteborgs nettoskattebetalande befolkning.

Media har upprepade gånger rapporterat om hur Göteborgs barnfamiljer flyr Göteborg, hur svenska privatpersoner belånar sig "upp över taknocken" för att ha råd att köpa ett eget hus och flyr mångkulturens kaos, till förmån för ett lugnt tryggt villaboende i grannkommunerna, på lagom pendlingsavstånd från arbetsmarknaden i Göteborg.

Den populäraste bostadsformen i Sverige är ett eget småhus. Att i det läget satsa på att bygga flerfamiljshus och radhus i och i närheten av utanförskapsområden (samtidigt som en stor del av befolkningen flyr dessa områden) och tro att det skall löna sig visar på fullkomlig brist på insikt, inte nödvändigtvis från Egnahemsbolaget utan först och främst från den styrande politiska minoriteten som ger bolaget dess uppdrag att genomföra.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-08-29

Ärendenummer SLK-2025-00785

Handläggare

Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens uppdrag om en genomlysning av Göteborgs Egnahem AB:s situation

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 § 537 till Förvaltnings AB Framtiden att, i samverkan med Göteborgs Egnahems AB, genomlysna Göteborgs Egnahems AB:s situation, redovisa detta för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget, antecknas och förklaras fullgjort.

Beskrivning av ärendet och stadsledningskontorets bedömning

I samband med redovisningen av Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardialoger vid kommunfullmäktiges sammanträde den 2024-12-12 § 537 beslutades att Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden), i samverkan med Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget), fick i uppdrag att genomlysna Egnahemsbolagets situation och redovisa denna för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget. Framtiden har nu återrapporterat uppdraget, se bilaga 2.

Framtiden gör bedömningen att Egnahemsbolaget är en strategiskt viktig tillgång för Framtidenkoncernen och en av förutsättningarna för att koncernen ska kunna leverera enligt kommunfullmäktiges uppdrag om att bidra med bostäder i olika boendeformer. Framtiden gör en översiktlig genomlysning av bolagets situation utifrån den strategiska inriktning som kommunfullmäktige beslutade 2015. Framtiden berör kort andra alternativa strategier men menar att den nuvarande strategiska inriktningen bör ligga fast. Samtidigt konstaterar Framtiden att Egnahemsbolaget behöver arbeta aktivt med att anpassa verksamheten till marknadsförutsättningar och att säkerställa synergier med övriga bolag i koncernen.

Stadshus har som koncernmoderbolag yttrat sig i ärendet. Stadshus konstaterar bland annat att en genomlysning av bolagets situation och ett underlag för en värdering av bolagets strategiska inriktning med fördel hade kunnat fördjupas samt ytterligare belyst bland annat Egnahemsbolagets bedömning av marknadsförutsättningarna framåt samt bolagets förmåga att leverera enligt ägardirektivets nuvarande inriktning.

Stadsledningskontoret delar Stadshus bedömningar och konstaterande att kommunfullmäktige, med Framtidens genomlysning som grund, kan ta initiativ till en fördjupad strategisk analys för att identifiera eventuella behov av justeringar i Egnahemsbolagets uppdrag.

Stadsledningskontoret bedömer dock att Framtiden på en översiktlig nivå har genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och att uppdraget kan förklaras fullgjort.

Bilagor

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2024-12-12 § 537
2. Göteborgs Stadshus AB:s handlingar 2025-08-25 § 87

Jonas Kinnander

Direktör Ärende och utredning

Eva Hessman

Stadsdirektör



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-08-25

§ 87 Ärendenummer GSHAB-2025-00052

Yttrande över Förvaltnings AB Framtidens redovisning av uppdrag rörande genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s situation

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Yttrande över Förvaltnings AB Framtidens redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om en genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s situation, enligt föreliggande tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2025-00052.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2025-08-25

Dag för justering

2025-09-02

Underskrifter

Sekreterare

Karin Lange

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson

**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2025-08-25

Ärendenummer GSHAB-2025-00052

Handläggare: Lena Lundblad, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 66

E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

Yttrande över Förvaltnings AB Framtidens redovisning av uppdrag rörande genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s situation

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Yttrande över Förvaltnings AB Framtidens redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige om en genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s situation, enligt föreliggande tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Sammanfattning

I samband med kommunfullmäktiges sammanträde 2024-12-12, § 537, beslutades att Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden), i samverkan med Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget), fick i uppdrag att genomlysna Egnahemsbolagets situation och redovisa denna för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget. Detta ärende avser Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) yttrande över Framtidens återrapportering av nämnda uppdrag.

Framtiden beskriver i sin genomlysning Egnahemsbolagets situation till följd av en försvagad marknad för nyproducerade bostadsrätter och att bolaget har behövt vidta en rad åtgärder för att minska sina kostnader. Dessa åtgärder menar Framtiden innebär inte en ny inriktning för bolaget utan har vidtagits inom ramen för befintlig inriktning som anpassning till förändrade förutsättningar.

Framtiden beskriver den strategi för Egnahemsbolaget som kommunfullmäktige lade fast som ett led i den bolagsöversyn som genomfördes 2014, innebärande att bidra till minskad segregation och ökad social sammanhållning, och den betydelse bolaget har för Framtidens strategi för bolagets utvecklingsområden genom sin möjlighet att bidra med blandade upplåtelseformer. Framtiden beskriver vidare även Egnahemsbolagets prognosticerade ekonomiska utveckling fram till 2029, vilken påverkas negativt av bland annat av att lönsamma projekt senarelagts. En längre period med begränsade intäkter är hårt belastande för bolagets eget kapital. Om bolagets bedömning om att ett lönsamt projekt kommer att kunna avräknas år 2028 och 2029 inte slår in utan projektet senareläggs ytterligare kommer bolaget sannolikt att behöva kapitaltillskott.

Framtiden utgår i sin genomlysning från befintlig strategi för bolaget och beskriver och argumenterar mycket översiktligt för andra tänkbara strategier för Egnahemsbolaget.

Stadshuset gör bedömningen att en genomlysning av bolagets situation och underlag för en strategisk värdering av företagens strategiska inriktning med fördel hade kunnat fördjupas och ytterligare belyst bland annat bolagets bedömning av marknadsförutsättningarna framåt samt Egnahemsbolagets förmåga att, under dessa förutsättningar, leverera enligt ägardirektivets inriktning.

Om kommunfullmäktige bedömer att det finns behov av en djupare strategisk analys av Egnahemsbolaget i syfte att värdera bolagets uppdrag och behov av eventuella förändringar kan ett sådant initiativ tas i samband med behandlingen av detta ärende i kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har kraftigt försämrats under perioden 2022–2024 jämfört med de senaste 10 åren, vilket inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Även Egnahemsbolaget har påverkats av dessa förändringar.

År 2021 redovisade Egnahemsbolaget ett positivt resultat efter finansnetto om 164 mnkr. För perioden 2022–2024 har bolaget redovisat ett sammanlagt negativt resultat om 141 mnkr. För åren 2025–2027 prognosticeras ett resultat om -102 mnkr, vilket dock prognosticeras förstärkas av en realisationsvinst om 30 mnkr genom en markförsäljning under år 2026. Vid utgången av 2021 hade bolaget ett eget kapital om 183 mnkr. Enligt den prognos som Framtiden redovisar i detta ärende prognosticeras Egnahemsbolaget ha ett eget kapital om 13 mnkr vid 2027 års utgång, vilket Stadshuset bedömer är mycket lågt för ett bolag med aktuell riskprofil och storlek och även mycket lågt för bolaget utifrån ett historiskt perspektiv.

Bolaget beskriver att man gör bedömningen att, med stor sannolikhet, kommer ett större projekt kunna genomföras och avräknas under 2028 och 2029, vilket bedöms komma att ge en positiv resultat- och likvideffekt på 140 mnkr och därmed stärka det egna kapitalet. Stadshuset kan dock konstatera att om en försening i detta projekt eller om andra oförutsedda händelser inträffar kommer det sannolikt att innebära att Egnahemsbolaget kommer att behöva kapitaltillskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadshuset har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I Framtiden-koncernens uppdrag ingår att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. Framtiden beskriver att Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i detta arbete, särskilt genom att kunna bidra med blandade upplåtelseformer. Att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom att bygga nya bostäder med den upplåtelseform som saknas i området och på så sätt bidra till att utsatta områden transformeras är viktiga delar i koncernens strategi för Framtidens geografiska utvecklingsområden. Stadshuset delar bedömningen av Egnahemsbolagets betydelse som verktyg för att minska segregationen och bidra till social hållbarhet.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar från Förvaltnings AB Framtiden, styrelsemöte 2025-05-14, § 13

Ärendet

Ärendet utgör Stadshus yttrande över Framtidens redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12, § 537 om att, i samverkan med Egnahemsbolaget, genomlysa bolagets situation och ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I ägardialogen mellan Stadshus och Framtiden den 10 juni 2024 lyfte Framtiden att den svaga marknaden för bostadsrätter utgör en utmaning för Egnahemsbolaget, att olika åtgärder vidtagits för att minska bolagets riskexponering och att Framtiden kontinuerligt följer utvecklingen för bolaget och eventuella behov av ytterligare åtgärder. Detta framgick av Stadshus ärende Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024, vilket behandlades av kommunfullmäktige 2024-12-12, § 537. I samband med kommunfullmäktiges behandling beslutades att Framtiden, i samverkan med Egnahemsbolaget, fick i uppdrag att genomlysa Egnahemsbolagets situation och redovisa denna för kommunfullmäktige samt ge kommunfullmäktige möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget.

Ärendet utgör Framtidens redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag. För formell förankring av ärendet med Egnahemsbolaget beslutade Framtiden vid sitt styrelsesammanträde den 2025-04-01, § 13, att remittera ärendet till Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget beslutade godkänna ärendet vid sitt sammanträde den 2025-05-08 (dnr EHB 2025-00118). Framtiden beskriver i samband med underhandskontakter med Stadshus att rapporten på tjänstepersonsnivå beretts gemensamt av Framtiden och Egnahemsbolaget.

Egnahemsbolagets uppdrag

Framtiden-koncernens uppdrag är att förvalta fastigheter, producera nya bostäder och att bidra till att Göteborgs utsatta områden utvecklas i positiv riktning. Egnahemsbolaget beskrivs i rapporten vara en strategisk tillgång i Framtiden-koncernens bolagsportfölj och en av förutsättningarna för att Framtiden ska kunna leverera på sitt uppdrag.

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges bland annat att:

- Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.
- Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på till exempel bostadsrätter och egnahem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar.
- Göteborgs Egnahems AB ska i först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med ägande och/eller bostadsrätt.

- Göteborgs Egnahems AB ska även, tillsammans med övriga bolag i Framtiden-koncernen, sträva efter synergier och intern effektivitet för att uppnå optimal nivå för koncernen.

I samband med kommunfullmäktiges beslut 2014-06-05, § 7 i ärendet Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Bostäder (del av *Bolagsöversynen*) fick Stadshuset ett särskilt uppdrag (besluts punkt 10) att göra en genomlysning av de legala förutsättningarna för Egnahemsbolagets verksamhet. Genomlysningen återredovisades till kommunfullmäktige 2015-06-11, § 23. I denna gjordes bedömningen att Egnahemsbolagets verksamhet bidrar till stadens möjligheter att nå uppsatta mål och ambitioner och till bostadsförsörjningen i staden. Eftersom stadsutveckling, segregationsarbete och byggandet av en blandad stad kan antas ligga i allmänt intresse så bedömdes Egnahemsbolaget utgöra ett verktyg i detta arbete och dess verksamhet därmed vara förenlig med den kommunala kompetensen.

Framtiden beskriver att Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i Framtiden-koncernens arbete med att nå målet om att Göteborg inte ska ha några utsatta områden. En viktig del i Framtiden-koncernens strategi för utvecklingsområden är att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom såväl upprustning av det befintliga beståndet som att bygga nya bostäder i olika boendeformer, med fokus på den boendeform som saknas i området. På så sätt beskrivs Egnahemsbolaget vara ett viktigt verktyg i Framtiden-koncernens arbete med att transformera utsatta områden och även bidra till att värdeutvecklingen i Framtidens befintliga fastigheter säkerställs.

Egnahemsbolagets ekonomiska utveckling

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har försämrats under perioden 2022–2024 jämfört med de senaste 10 åren. Bolag som utvecklar fastigheter och producerar bostadsrätter har haft ökade kapitalkostnader och ökade produktionskostnader kombinerat med en lägre efterfrågan, vilket inneburit finansiella problem för flera aktörer i branschen. Även Egnahemsbolaget har påverkats av dessa förändringar.

För år 2021 redovisade Egnahemsbolaget ett positivt resultat efter finansnetto om 164 mnkr och för perioden 2022–2024 har bolaget redovisat ett sammantaget negativt resultat om -141 mnkr. För åren 2025–2027 prognosticeras ett resultat om -102 mnkr, dock förstärkt av en prognosticerad realisationsvinst om 30 mnkr vid en markförsäljning under år 2026. Bolagets historiska och prognosticerade ekonomiska utveckling framgår av tabellen nedan.

Bolaget beskriver att man gör bedömningen att, med stor sannolikhet, kommer ett större projekt kunna genomföras och avräknas under 2028 och 2029, vilket bedöms komma att ge en positiv resultat- och likvideffekt på 140 mnkr. Bolaget beskriver vidare att detta projekt senarelags jämfört med tidigare planering till följd av att stadsbyggnadsnämnden under 2024 fattat beslut om ändring av del av befintlig detaljplan. Aktuell detaljplan utgörs av Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan i Eriksberg och justeringarna görs i syfte att underlätta planens genomförande.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal resultatavräknade	405	245	29	6	20	50	40	210	290

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal färdigställda	449	211	60	42	90	98	0	140	132
(mnkr)									
Rörelseresultat	174	15	-89	-57	-24	5	-27	63	72
Res e finansnetto	164	9	-90	-60	-32	-4	-36	54	63
Eget kapital	183	193	119	87	55	51	13	70	137
Antal anställda	41	38	36	23	22	22	22	22	22

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

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

Genomförda åtgärder 2022–2024

Egnahemsbolaget har vidtagit ett antal åtgärder med start 2022 för att hantera den ekonomiska situationen:

- Neddragning av personal från 41 medarbetare år 2021 till 23 år 2024.
- Flytt av kontor
- Samordning av gemensamma processer med Framtiden Byggutveckling
- Försäljning av radhus i Tynnered till Familjebostäder
- Försäljning av stuga i Sälen som bolaget innehaft sedan 1996 för personalrekreation
- Påbörjat försäljning av kontoret på Sankt Jörgen
- Säljkrav innan byggstart
- Uthyrning av osålda bostadsrätter med korttidskontrakt

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

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

Strategiska vägval framåt

Det arbete som Egnahemsbolaget och Framtiden har genomfört de senaste två åren och som beskrivits ovan, har, enligt Framtiden, syftat till att anpassa bolagets verksamhet till ett förändrat konjunkturläge och utgör inte en ny strategisk inriktning för bolaget. Den befintliga strategiska inriktningen ligger fast, enligt bolagets bedömning, men omfattning och fokus i verksamheten har anpassats till nya förutsättningar. Framtiden framhåller att dessa verksamhetsanpassningar inte utgör strategiska nyval så länge den verksamhet som bedrivs är densamma. Det har därför inte funnits anledning för bolaget att göra bedömningen att beslut om dessa åtgärder kan ha utgjort en principiell fråga eller en fråga av större vikt och därmed skulle ha hemställts till kommunfullmäktige.

Framtiden gör vidare bedömningen att det inom ramen för befintlig strategi finns ytterligare möjligheter att utveckla befintliga affärsmodeller och synergier med övriga bolag inom koncernen. Framtiden beskriver att möjligheterna att bli effektivare kontinuerligt kommer att utvärderas och gör bedömningen att bolaget kommer att kunna drivas med minsta möjliga kostnader utan att den framtida verksamheten äventyras.

Framtiden konstaterar att kommunfullmäktige 2015 tog ställning till bolagets inriktning och den kommunala nyttan, se ovan. Kommunfullmäktiges mening var då att bolaget ska finnas med uppdrag att skapa förutsättningar för blandade boendeformer i utsatta områden och erbjuda boende som kostnadseffektiva alternativ till hyresrätter. Framtiden pekar på att kommunfullmäktige därefter inte har tagit beslut om någon annan inriktning för bolaget utan bolaget har agerat utifrån att denna ligger fast.

Framtiden konstaterar vidare att en ny strategisk inriktning för Egnahemsbolagets skulle kunna vara att avveckla bolagets verksamhet. Framtiden menar då att Framtiden-koncernen skulle tappa förmågan att producera bostäder med bostadsrätt eller äganderätt. Ett vägval i en avveckling skulle kunna vara att bibehålla själva varumärket ”Egnahemsbolaget” och använda det tillsammans med till exempel externa fastighetsutvecklare. Framtiden gör dock bedömningen att risken är att bolagets idag starka varumärke skulle vattnas ur och att de förmågor som Egnahemsbolaget besitter går förlorade och kan bli svåra att ersätta.

Framtiden gör bedömningen att Egnahemsbolaget är en strategisk viktig tillgång för Framtiden-koncernen och en av förutsättningarna för att koncernen ska kunna leverera på ägarens uppdrag om att bidra med bostäder i olika boendeformer. Framtiden ser inte värdet av att ändra Egnahemsbolagets strategiska inriktning och avveckla bolaget utan bedömer att den strategiska inriktningen bör ligga fast. Samtidigt bör dock Egnahemsbolaget, menar man, arbeta aktivt med att anpassa verksamheten till marknadsförutsättningarna och säkerställa synergier som finns med övriga bolag i koncernen.

Stadshus bedömning

Som framgått ovan är bakgrunden till Egnahemsbolagets utmaningar kraftigt försämrade marknadsförutsättningar för bostadsrätter och egnahem. Ökade räntenivåer och ökade produktionskostnader har lett till en minskad efterfrågan på bostäder sedan 2022. Även Egnahemsbolaget har påverkats av förändringarna på marknaden och ett antal åtgärder har vidtagits, vilket Framtiden beskriver i sin genomlysning.

Stadshus delar Framtidens uppfattning att genomförda åtgärder i sig inte innebär någon förändrad strategisk inriktning för Egnahemsbolaget utan utgör anpassningar till förändrade förutsättningar för bolaget inom ramen för nu föreliggande strategi. Detta agerande har stöd i Egnahemsbolagets ägardirektiv (kapitel 1 § 1), enligt vilket bolaget ska agera på förändringar som påverkar bolaget.

Kommunfullmäktiges uppdrag 2024-12-12 avsåg en genomlysning av bolagets situation och att ge kommunfullmäktige en möjlighet att besluta om strategisk inriktning för bolaget. Syftet med genomlysningen var att få ett kunskapsunderlag som grund för kommunfullmäktiges värdering av den strategiska inriktningen och den kommunala nyttan med bolaget utifrån förändrade förutsättningar. Stadshus konstaterar att Framtiden i sin genomlysning översiktligt pekar på ytterligare alternativ för Egnahemsbolagets

strategiska inriktning men att man argumenterar för och utgår från att nuvarande strategi ligger fast.

En genomlysning av bolagets situation och underlag för en strategisk värdering hade med fördel kunnat fördjupa och ytterligare bland annat belysa:

- Bolagets bedömning av de generella och lokala marknadsförutsättningarna framåt och mot bakgrund av denna gjort en bedömning av förutsättningarna för Egnahemsbolaget att leverera enligt sitt uppdrag i närtid och på längre sikt.
- De ekonomiska konsekvenserna och riskerna för bolaget utifrån en bedömning enligt ovan.
- Konsekvenser för bedömningen av Egnahemsbolagets leveransförmåga och verksamhetens kompetenslighet utifrån en bedömning av marknadsförutsättningarna enligt ovan.
- Marknadsförutsättningarna hos andra byggaktörer att kunna bidra till blandade upplåtelseformer i enlighet med Egnahemsbolagets uppdrag.

Mot bakgrund av detta vill Stadshus särskilt belysa följande:

Som beskrivits ovan fick Stadshus 2014-06-05 i uppdrag att göra en genomlysning av de legala förutsättningarna för Egnahemsbolagets verksamhet. I denna gjordes bedömningen, som också beskrivs ovan, att bolagets verksamhet tydligt bidrar till stadens bostadsförsörjning. Verksamheten bedömdes vara förenlig med den kommunala kompetensen enligt kommunallagen mot bakgrund av att bostadsförsörjning är ett område där kommuner sedan länge har kompetens att vara verksamma och att skapa en blandad stad och därigenom arbeta mot segregation bedömdes vara av allmänt intresse och därmed ett allmännyttigt behov för kommunmedlemmarna.

I samband med utredningen 2015 gjordes dock bedömningen att, för att inte kompetensligheten ska kunna ifrågasättas, Egnahemsbolaget bör uppträda med försiktighet när det gäller byggnation i attraktiva områden där privata investerare kan ha intressen och det därigenom kan antas finnas en fungerande marknad. I kommunfullmäktiges budget för 2020 tydliggjordes en inriktning för Egnahemsbolaget mot att i första hand bygga i geografiska områden med ensidiga upplåtelseformer där komplettering bör ske med bostads- och eller äganderätter. Detta omhändertogs genom en revidering av Egnahemsbolagets ägardirektiv genom beslut i kommunfullmäktige 2020-12-10, § 23.

Framtiden beskriver att Egnahemsbolaget är ett viktigt verktyg i Framtidens strategi för utvecklingsområden när det gäller att åstadkomma en förändring av den fysiska miljön genom att bygga nya bostäder med den upplåtelseform som saknas i området och på så sätt bidra till att utsatta områden transformeras. Stadshus delar denna bedömning av Egnahemsbolagets betydelse som verktyg för att minska segregationen och bidra till social hållbarhet.

Av genomlysningen framgår inte hur bolagets verksamhet över tid bidragit till att skapa denna förändring. Inte heller framgår hur väl den geografiska fördelningen av bolagets nuvarande projektportfölj korrelerar med ägardirektivets inriktning och hur bolagets förmåga att leverera enligt denna kan komma att påverkas av det förväntade marknadsläget över tid. Innehållet i bolagets leverans av bostäder har, enligt tidigare utredning, bedömts ha betydelse för kompetensligheten för bolaget och bör därmed beaktas vid en värdering av bolagets verksamhet.

2025-06-11, §569, yttrade sig kommunstyrelsen över klimat- och näringslivsdepartementet remiss avseende betänkandet 2025:22 Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet och hemställan från Konkurrensverket om företagskoncentrationer. Lagförslaget bedöms avseende offentlig säljverksamhet medföra ett systemskifte där offentlig säljverksamhet inte är tillåten om den inte kan anses vara försvarbar från allmän synpunkt. Kommunstyrelsen konstaterade i sitt remissvar att tillämpningen av lagen i vissa avseenden ännu är oklar. Det är viktigt att följa lagförslagets fortsatta process utifrån dess eventuella påverkan på Egnahemsbolagets verksamhet.

Som framgått ovan redovisade Egnahemsbolaget ett positivt resultat om 164 mnkr år 2021 och för perioden 2022–2024 har ett negativt resultat om 144 mnkr redovisats. Sammantaget beräknas bolaget för perioden 2022–2027 redovisa en förlust om 213 mnkr.

Precis som Framtiden beskriver fluktuerar bolagets resultat generellt sett över åren beroende på bolagets projektportfölj och när lägenheter färdigställs, försäljs och därmed får påverkan på resultatet. Det aktuella marknadsläget med en begränsad byggtakt innebär dock en inbromsning i antalet färdigställda och därmed sålda lägenheter och därigenom ett större antal år med negativa resultat för bolaget, vilket redovisats ovan. Stadshus konstaterar att bolaget gick in i perioden med en stark finansiell ställning tack vare tidigare års resultat, men att en längre period med begränsade intäkter är hårt belastande för bolagets eget kapital. Vid utgången av 2021 hade bolaget ett eget kapital om 183 mnkr. Vid utgången av 2027 prognosticerar bolaget ett eget kapital om 13 mnkr. Om bolagets bedömning om att ett visst lönsamt projekt kommer att kunna avräknas år 2028 och 2029 inte slår in utan projektet senareläggs ytterligare eller andra oförutsedda händelser inträffar, kommer bolaget sannolikt att behöva kapitaltillskott. Stadshus kan konstatera att utvecklingen under perioden 2021–2027 och den osäkerhet som råder framåt ger uttryck för att bolaget befinner sig på en riskutsatt marknad.

Enligt Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv (2 kapitel § 5) får Förvaltnings AB Framtiden, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Detta mandat infördes i Framtidens ägardirektiv i samband med kommunfullmäktiges beslut 2020-05-14, § 15 om reviderat ägardirektiv för bolaget. I ärendet beskrivs denna möjlighet som en konsekvens av den tydligare inriktning för Egnahemsbolaget som gavs i kommunfullmäktiges budget för 2020 mot att i första hand bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning i syfte att inte konkurrera med privata byggaktörer.

Stadshus gör bedömningen, utifrån de beslutsunderlag som låg till grund för beslutet ovan, att detta mandat tar sikte på behov av kapitaltillskott i Egnahemsbolaget till följd av en verksamhet huvudsakligen inriktad mot att komplettera med andra upplåtelseformer i områden med ett bidra till minskad segregation och en socialt hållbar stad. Stadshus gör vidare bedömningen att avsikten inte har varit att möjliggöra att kapitaltillskott lämnas för att täcka kapitalbrister som uppstår i bolaget till följd av förändrade omvärlds- och marknadsförutsättningar för verksamheten som helhet. Det är viktigt att Egnahemsbolagets styrelse noga följer utvecklingen och att beredskap finns för att i god tid värdera frågans principiella beskaffenhet, och om det blir aktuellt, i god tid inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Framtiden gör bedömningen att mycket talar för att marknaden för bostadsrätter är återställd någon gång under 2027. Stadshus kan konstatera att Boverket i sin senaste prognos över bostadsbyggandet¹ konstaterar att fortsatt lågkonjunktur, ekonomisk oro från omvärlden med mera präglar det allmänna marknadsläget och att, trots mer stabila bygg- och bolånekostnader och en förbättrad köpkraft för hushållen, vänder inte bostadsbyggandet uppåt. Verkets bedömning är att vändningen bromsas av hushållens ökade oro för sin privatekonomi, vilken leder till mer försiktighet och mindre riskbenägenhet. Verket konstaterar också att aktiviteten är låg på andrahandsmarknaden och eftersom många hushåll har sina pengar bundna i befintliga bostäder behöver de få sålt dessa för att kunna finansiera ett framtida bostadsköp, vilket innebär att situationen på andrahandsmarknaden även påverkar nyproduktionstakten. Under förutsättning att köpkraften stärks gör Boverket bedömningen att bostadsbyggandet vänder uppåt under 2026. Stadshus konstaterar att det finns en osäkerhet i hur marknaden kommer att utvecklas framåt.

Som framgått ovan tar Framtidens redovisning sin utgångspunkt i att 2015 års strategiska inriktning och Egnahemsbolagets uppdrag ligger fast. Framtiden redogör mer översiktligt för alternativa inriktningar för bolaget. Bland annat beskriver Framtiden att det finns möjlighet att utveckla befintliga affärsmodeller och utveckla synergier med övriga bolag inom Framtiden-koncernen och att bolagen kontinuerligt kommer att utvärdera möjligheterna att bli effektivare inom nuvarande strategiska inriktning. Stadshus ser positivt på en sådan kontinuerlig utvärdering.

Som också framgått ovan gör Stadshus bedömningen att en genomlysning av Egnahemsbolagets situation och underlag för en strategisk värdering av företagets strategiska inriktning med fördel hade kunnat fördjupas och ytterligare belyst utifrån vad som beskrivs ovan.

Om kommunfullmäktige bedömer att det finns behov av en djupare strategisk analys av Egnahemsbolaget i syfte att värdera bolagets uppdrag och behov av eventuella förändringar kan ett sådant initiativ tas i samband med behandlingen av detta ärende i kommunfullmäktige.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

¹ [Byggprognos analys juni 2025 - Boverket](#)

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2025-05-14

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Martin Wannholt

§ 13

Redovisning av uppdrag från KF gällande EHABs situation

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

Beslut

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

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

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

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

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

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

Ärendet

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bedömning av principiell beskaffenhet

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

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

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

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Stadshus AB

Skickas till

Egnahemsbolaget

Bilagor

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

Bolagets bedömning

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

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

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

Vd och koncernchef

Magnus Envall

t.f ekonomichef

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

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Rickard Andersson
Ordförande

Joel Wickman
2:e vice ordförande

§ 9

Styrelsens yttrande, uppdrag från kommunfullmäktige

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

Beslut

Styrelsen beslutar:

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

Styrelsehandling nr: 9

Datum för styrelsemöte: 250508

Diarienummer: EHB 2025-00118

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-7077022

E-post:

erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Yttrande till Framtiden avseende förslag till redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

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

Sammanfattning

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

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

Egnahemsbolaget ställer sig bakom Framtidens redovisning i sin helhet.

Bedömning ur ekonomisk och ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

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

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Martin Wannholt

§ 15

Uppdrag från kommunfullmäktige avseende Egnahemsbolaget

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

Beslut

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

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

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

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

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bedömning av principiell beskaffenhet

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

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

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

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Egnahems AB

Bilagor

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

I ärendet framgår att Framtiden i samband med ägardialogen lyft Egnahemsbolagets situation och att Stadshus delar uppfattningen om situationen för Egnahemsbolaget och vill som väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen lyfta att i det fall dessa eventuella åtgärder innebär strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Stadshus skriver också att även om bolaget utgör ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen har Egnahemsbolagets styrelse ett direkt ansvar gentemot kommunfullmäktige, vilket alltid gäller för alla styrelser.

Egnahemsbolaget

Bolagets uppdrag och bolagsöversynen

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

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges att:

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

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att:

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

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

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

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

Ekonomisk utveckling

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

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

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

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

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

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

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

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

Genomförda åtgärder 2022–2024

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

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

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

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

Strategiska vägval framåt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagets bedömning

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

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

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

Vd och koncernchef

Magnus Envall

t.f ekonomichef



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

§ 537 Ärendenummer SLK-2024-00918

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Beslut

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

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

Handling

2024 nr 231.

Yrkanden

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

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

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag.

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

Omröstning

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

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

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Egnahems AB



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Bilaga 5

Ärende: 12

Ärendemening: Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Antal Ja: 40 Antal Nej: 41 Antal Avstår: 0 Antal Frånv: 0 Antal Kvittade: 0

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



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

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



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

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



Handling 2024 nr 231

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

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

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

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

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

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

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

Göteborg den 20 november 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2024-11-15

3, SLK-2024-00918

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

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

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

Yrkandet

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



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-22

Ärendenummer SLK-2024-00918

Handläggare

Jakob Jendeby

Telefon: 031-368 00 07

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

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Sammanfattning

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

För de ägardialoger som genomförts under 2024 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Ärendet innehåller även information om kommunstyrelsens ägardialog med Stadshus 2024.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilaga

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

Inriktningen för dialogen har därför varit vilka risker bolagen ser på kort och lång sikt ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv och bolagens möjligheter att, utifrån dessa, fullgöra sina kommunala ändamål och kommunfullmäktiges uppdrag. Frågorna har även knutits an till de av stadens utmaningar som ligger nära bolagens verksamheter. Det bedöms särskilt gälla energiomställning, segregation, stadsutveckling och jämlikhet. Förutom ovanstående inriktningar har bolagen förväntats lyfta eventuella strategiska frågor eller fråga av principiell beskaffenhet i bolaget eller dess dotterbolag som bör få kommunfullmäktiges ställningstagande. I samtliga frågeställningar i ägardialogen förväntas bolaget omfamna såväl moderbolag som dotterbolag.

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

Under 2024 har Stadshus valt att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Leasing AB eller med Försäkrings AB Göta Lejon. Dessa verksamheter bedömdes inför

2024 stå på stabil grund utifrån sina respektive kommunala ändamål och ägardirektiv. Stadshus valde även att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB under 2024, då bolagets verksamheter vid urvalstillfället var under avveckling och kommunfullmäktige under året förväntades ta ställning till bolagets förslag till avvecklingsplan för respektive bolag.

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

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

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

Ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus 2024

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

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

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

Stadsledningskontorets bedömning

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

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 120 Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplats Göteborg AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2024 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2023-00088.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-09-30

Dag för justering

2024-10-03

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson

**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2024-09-30

Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

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

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplatz Göteborg AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2024 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

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

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

För de ägardialoger som genomförts under 2024 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-7. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilagor

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

Ärendet

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

Bakgrund

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

Strategisk planering med ägardialog

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. I Stadshus ägardirektiv¹ är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 2 § 10:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formen för redovisning

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

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

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

Uppföljning av ägardialog 2024

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

Stadshus bedömning

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

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 10 juni 2024

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

Dialogområden

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

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

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

Minskat kassaflöde och minskad lönsamhet

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

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

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

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

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

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

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

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

Väsentlig styrinformation

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

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

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

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

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

Energiomställning

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

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

Stadsutveckling

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

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

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

Segregation/jämlikhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ägardialog med dotterbolagen

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

Frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

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

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

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

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

I övrigt beskrivs ställning tas löpande.

Övriga frågor

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

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

Uppföljning av ägardialog 2024

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Martin Wannholt

§ 15

Uppdrag från kommunfullmäktige avseende Egnahemsbolaget

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

Beslut

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

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

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

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

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

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

Sammanfattning

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

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

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bedömning av principiell beskaffenhet

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

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

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

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Göteborgs Egnahems AB

Bilagor

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

I ärendet framgår att Framtiden i samband med ägardialogen lyft Egnahemsbolagets situation och att Stadshus delar uppfattningen om situationen för Egnahemsbolaget och vill som väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen lyfta att i det fall dessa eventuella åtgärder innebär strategiska vägval för bolaget bör kommunfullmäktige, som ägare, ges möjlighet att ta ställning till eventuella förändringar i verksamhetens inriktning och värdera den kommunala nyttan. Stadshus skriver också att även om bolaget utgör ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen har Egnahemsbolagets styrelse ett direkt ansvar gentemot kommunfullmäktige, vilket alltid gäller för alla styrelser.

Egnahemsbolaget

Bolagets uppdrag och bolagsöversynen

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

I Egnahemsbolagets ägardirektiv anges att:

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

I Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv anges att:

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

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

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

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

Ekonomisk utveckling

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

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

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

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

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

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

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

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

Genomförda åtgärder 2022–2024

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

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

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

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

Strategiska vägval framåt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagets bedömning

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

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

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

Vd och koncernchef

Magnus Envall

t.f ekonomichef



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

§ 537 Ärendenummer SLK-2024-00918

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Beslut

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

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

Handling

2024 nr 231.

Yrkanden

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

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

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag.

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

Omröstning

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

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

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Egnahems AB



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Bilaga 5

Ärende: 12

Ärendemening: Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Antal Ja: 40 Antal Nej: 41 Antal Avstår: 0 Antal Frånv: 0 Antal Kvittade: 0

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



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

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



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

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



Handling 2024 nr 231

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

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

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

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

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

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

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

Göteborg den 20 november 2024
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2024-11-15

3, SLK-2024-00918

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

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

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

Yrkandet

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



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-22

Ärendenummer SLK-2024-00918

Handläggare

Jakob Jendeby

Telefon: 031-368 00 07

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

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Redovisning av Göteborgs Stadshus AB:s ägardialoger 2024 antecknas.

Sammanfattning

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

För de ägardialoger som genomförts under 2024 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Ärendet innehåller även information om kommunstyrelsens ägardialog med Stadshus 2024.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilaga

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

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

Inriktningen för dialogen har därför varit vilka risker bolagen ser på kort och lång sikt ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv och bolagens möjligheter att, utifrån dessa, fullgöra sina kommunala ändamål och kommunfullmäktiges uppdrag. Frågorna har även knutits an till de av stadens utmaningar som ligger nära bolagens verksamheter. Det bedöms särskilt gälla energiomställning, segregation, stadsutveckling och jämlikhet. Förutom ovanstående inriktningar har bolagen förväntats lyfta eventuella strategiska frågor eller fråga av principiell beskaffenhet i bolaget eller dess dotterbolag som bör få kommunfullmäktiges ställningstagande. I samtliga frågeställningar i ägardialogen förväntas bolaget omfamna såväl moderbolag som dotterbolag.

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

Under 2024 har Stadshus valt att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Leasing AB eller med Försäkrings AB Göta Lejon. Dessa verksamheter bedömdes inför

2024 stå på stabil grund utifrån sina respektive kommunala ändamål och ägardirektiv. Stadshus valde även att inte genomföra ägardialog med Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB under 2024, då bolagets verksamheter vid urvalstillfället var under avveckling och kommunfullmäktige under året förväntades ta ställning till bolagets förslag till avvecklingsplan för respektive bolag.

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

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

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

Ägardialog mellan kommunstyrelsen och Stadshus 2024

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

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

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

Stadsledningskontorets bedömning

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

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



§ 120 Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplats Göteborg AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2024 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Handling

Tjänsteutlåtande, Ärendenummer GSHAB-2023-00088.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2024-09-30

Dag för justering

2024-10-03

Underskrifter

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Jonas Attenius

Justerande

Axel Josefson



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2024-09-30

Ärendenummer GSHAB-2023-00088

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

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

Redovisning av genomförda ägardialoger 2024

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Förvaltnings AB Framtiden i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
2. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg Energi AB i enlighet med bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
3. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborgs Hamn AB i enlighet med bilaga 3 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
4. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Higab AB i enlighet med bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
5. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Göteborg & Co AB i enlighet med bilaga 5 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
6. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Boplatz Göteborg AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
7. Styrelsen fastställer redovisning av ägardialog för Business Region Göteborg AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet och förklarar 2024 års ägardialog slutförd.
8. Styrelsen överlämnar redovisningen från genomförda ägardialoger 2024 till kommunstyrelsen som en del i fullgörande av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

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

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

För de ägardialoger som genomförts under 2024 lämnas den skriftliga redovisningen av ägardialogerna i detta ärende, se bilaga 1-7. Redovisningen är även kompletterad med vad Stadshus har för avsikt att följa upp efter dialogen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

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

Bilagor

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

Ärendet

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

Bakgrund

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

Strategisk planering med ägardialog

Strategisk planering med ägardialog är en central del i Stadshus ägarstyrning. I Stadshus ägardirektiv¹ är följande uppdrag formulerat i direktivets kapitel 2 § 10:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formen för redovisning

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

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

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

Uppföljning av ägardialog 2024

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

Stadshus bedömning

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

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Ärendenummer: GSHAB-2023-00088

Handläggare: Lena Lundblad

Redovisning av ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden

Genomförd den 10 juni 2024

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

Dialogområden

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

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

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

Minskat kassaflöde och minskad lönsamhet

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

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

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

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

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

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

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

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

Väsentlig styrinformation

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

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

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

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

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

Energiomställning

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

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

Stadsutveckling

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

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

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

Segregation/jämlikhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ägardialog med dotterbolagen

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

Frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

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

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

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

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

I övrigt beskrivs ställning tas löpande.

Övriga frågor

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

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

Uppföljning av ägardialog 2024

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

Styrelsen i Göteborgs Stadshus AB