

BESLUTSFÖRSLAG

Anmälningssärenden 2023-06-19

Styrelsen föreslås besluta:

Redovisade anmälningssärenden läggs till handlingarna.

Datum

2023-06-07

Ulf Olsson

Ordförande

Datum

Vice ordförande

Tillstyrkes

Alternativt förslag

Diarienummer: SH 2023-00031 1.3.1.1

Programområde

Handläggare: Liza Lindmark

Datum

2023-06-07

Svante Stomberg

VD



Anmälningssärenden 2023-06-19

Borås Stadshus ABs beslut

Redovisade anmälningssärenden läggs till handlingarna.

Anmälningssärenden

1. Mötesanteckningar ägardialoger våren 2023

Borås Stadshus AB har under perioden 2-12 maj genomfört ägardialoger med samtliga bolag. Mötesanteckningar från dessa dialoger redovisas härmed.

Dnr 2023-00027

Ulf Olsson
Ordförande

Svante Stomberg
VD

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Tisdagen den 2 maj 2023 13.00-14.10, KS Stora sessionssal

Bolag: Borås Energi och Miljö AB

Närvarande bolaget:

Roland Andersson (S), ordförande
Tom Andersson (MP), förste vice ordförande
Kristian Silbvers (SD), andre vice ordförande
Magnus Kårestedt, VD
Linda Syversen, ekonomichef

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB
Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB
Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB
Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd
Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande
Petra Vainionpää, politisk sekreterare
Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör
Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerades kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Förslaget på avkastningskrav för 2024 är oförändrat 4,5 % i avkastning på totalt kapital avseende den kommersiella verksamheten. VA och Hushållsavfall ska gå plus/minus noll över tid. Soliditetsmålet är 15 % på bolagsnivå. Utdelningskravet till ägaren är 20 mnkr. Viktigt att bolaget signalerar tidigt i höst om man anser att kraven är orimliga att nå. Kommunfullmäktige tar beslut om kraven i januari.
- c) Bolaget har vid tidigare ägardialoger lyft frågan om upphandling. Nuvarande policy gäller och Bolagsgruppen kommer tillsammans med koncerninköp och bolagen göra ett arbete under året för att se vad som kan göras annorlunda för att få arbetet att fungera bättre.
- d) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- e) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor och önskar uppdatering avseende:
 - Vattenverket och andra stora investeringar – vilken effekt får det på bolagets ekonomi?
 - Hur ser den prognostiserade taxeutvecklingen ut framöver, vad är det som får stor effekt på taxeutvecklingen?
 - Vid årsbokslutet särredovisas VA och Hushållsavfall, finns detta även i budget?

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Ordförande började med att berätta att det är en ny styrelse som tillträtt den 1 april och man har haft ett möte med introduktion av bolaget, verksamheten och diverse styrdokument. Därutöver deltog flertalet ledamöter i den styrelseutbildning som Borås Stad anordnade.

Bolagets VD rapporterade därefter om verksamheten utifrån ett separat bildspel.

Börjar med en omvärldsbevakning och kan konstatera att väldigt många frågor rörande bolagets verksamheter behandlas inom EU, som sedan blir lagstiftning i Sverige. Bland annat har EU beslutat om att Sveriges undantag för beskattning av biogasbränsle inte godkänns, vilket kommer medföra rejäla prisökningar. En annan fråga är klassningen av biobränsle där EU föreslog att det inte ska få klassas som ett förnyelsebart bränsle, men en skrivelse från de nordiska länderna stoppade förslaget.

Det har även skett en strukturförändring gällande biobränsle med en ökad efterfrågan från både massaindustrin, Danmark och Tyskland. Importen från Ryssland och andra öststater har helt uteblivit. Det har därför uppstått en väldig brist och priserna har stuckit iväg något enormt. Bolaget räknar med ca 30-70 % i prisökning inför nästa säsong, utöver det som bolaget redan har säkrat upp. Till detta tillkommer en effekt av lågkonjunkturen där sågverk stängs ner för att det byggs så lite, vilket även ger mindre byggavfall. Tillsammans med att övrigt avfall också minskar får bolaget mindre avfall att bränna i avfallspannorna. Det är bra att mängden avfall minskar men det innebär samtidigt problem för bolaget, och ersättningsarna för att ta hand om avfall har halverats.

Cyberattacker är ett annat hot, bolaget märker av fler intrångsförsök på sina anläggningar. Det kommer komma ny lagstiftning som är omfattande och medför att bolaget behöver bemanna upp. Bolaget bedömer att man har bra beredskap inom området.

Av elbristen som var uppe på förra ägardialogen kan bolaget konstatera att det inte blev den effektbrist i vintras som det förutspåddes då många var bra på att spara el. Bolaget blev också uppmanat av Energimyndigheten att förbereda för att kunna öka upp elproduktionen, och gjorde utifrån det en del investeringar för att kunna producera mer el.

Klimathotet är en annan omvärldsfaktor som bolaget arbetar mycket med. Bland annat deltar man i stadens satsning Klimatneutrala Borås 2030, som är en del av Viable Cities. Bolaget samarbetar även med staden gällande att identifiera gröna tillgångar/investeringar.

Plast är ett stort gissel, bolaget ser genom det nya insamlingssystemet att plastinsamlingen ökar och därmed minskar andelen plast som kommer till förbränning. Idag driver FTI återvinningsstationerna runt om i staden, men det kommer bli ett kommunalt ansvar fr.o.m. årsskiftet och därmed övergår det till bolagets ansvar. Det finns idag ett 70-tal stationer. Det har lovats kostnadstäckning men det är inte klart än hur stor ersättningen blir.

Projektet Sortera mera hemma

Projektet går enligt plan och kommer klara delarna tid, kostnad och kvalitet. Bolaget har precis gjort en kundundersökning, där 86 % svarade att de är nöjda med systemet. Utförda plockanalyser visar på en förbättrad utsortering med 13 %, vilket innebär att det nu är ca 20 % av avfallet som sorteras fel.

Projektet Säkra framtida dricksvattenförsörjning i Borås

Projektet behöver genomföras utifrån: förstärkt kapacitet, skapa redundans, Sjöbo vattenverk behöver renoveras och uppgraderas. Den utstakade planen följs. Projektering av ledningar och vattenverk pågår. Ledningsdragningens inriktning är fastställd och man har haft ett bra samarbete med bland annat Borås Stad. Ansökan om vattenuttag ur Tolken är inlämnad till mark- och miljödomstolen och framtagning av svar till domstolen görs löpande. En komplettering ska vara inne den 16 maj. En frivillig prövning av vattenverket pågår. Parallellt sker riskanalys och framtagning av underhållsplaner för Sjöbo vattenverk.

Bolaget har räknat med att dom meddelas under våren 2024 och därefter en trolig överklagandeprocess, men man har inte räknat med att en överklagan kommer tas upp för behandling. Beslutsfasen beräknas ske under våren 2025. Vattenverket beräknas ta ca 3 år att bygga.

Kommunikation i projektet ges i första hand till ägare, styrelse, medarbetare och domstol. Samrådsmöten är genomförda och det har varit extra dialogmöte med närboende. Bolaget har en sida med vanliga frågor och svar på sin hemsida, som löpande uppdateras.

Bolaget arbetar även med den antagna fjärrvärmestrategin och affärsplanen, som beskriver bolagets övergripande mål: Minskad miljöpåverkan, Nöjda och lojala kunder, Finansiellt stabilt bolag, Stolta och motiverade medarbetare.

Resultat per affärsområde

Budgeten 2023 utgick ifrån gynnsamma elpriser och maxad produktion utifrån ökad efterfrågan. Under första kvartalet 2023 har det varit en stor förändring av elpriserna jämfört med när budgeten gjordes, och utfallet ligger -65 mnkr efter första kvartalet. Avvikelsen avser främst affärsområde energi och vattenkraft där minskade elintäkter utgör den stora avvikelsen, men även fjärrvärmeintäkterna har varit lägre då vintern var varmare än normalt. De kommersiella verksamheternas resultat ligger något högre än utfallet för samma period 2022. Budgeten är 165 mnkr och det ackumulerade utfallet hamnade på 100 mnkr.

Det är under första kvartalet som bolaget ska tjäna som mest, så det kommer bli svårt att ta igen resultattappet under resterande år. Inför hösten räknar man även med betydligt högre bränslepriser. Vid budgeteringen av intäkter användes prisprognoser från Nasdaq, dessa visade sig i utfallet vara allt för optimistiska. Producerad volym var också mindre på grund av att lönsamheten för en överproduktion blev för dålig utifrån spotpriset på el.

De båda taxefinansierade verksamheterna VA och Hushållsavfall budgeterade med negativa resultat, och hittills ligger de något bättre än budget. Utfallet för kvartal 1 ligger på -6,3 mnkr medan budgeten var -8 mnkr. Ser en trend att vattenförbrukningen minskar.

Bolaget har ansökt om elstöd och har förhoppning att det kommer erhållas. Jobbar för fullt med att ta fram en helårsprognos, som ska lämnas in till ägaren i mitten på maj.

Taxeutveckling

Försöker ligga så jämnt som möjligt för att inte få för mycket hopp i taxan. Över tid ska det vara en nollutveckling, och man behöver hämta hem förlust under tre år. Bolaget kommer fortsatt att arbeta med att effektivisera processerna, men inte skjuta upp underhåll.

I Nils Holgerssonrapporten för 2022 ligger Borås runt snittet. Bolaget tror att man kommer förbättra sig till 2023 års rapport då många bolag höjde taxorna kraftigt inför 2023.

Gällande fjärrvärme har styrelsen numera ansvar för prishöjningen. Där finns ett bra arbetssätt genom prisdialog med kunderna.

VA visade negativt resultat 2022 utifrån kraftiga prishöjningar, ökade kostnader för slamlagun m.m. VA räknar med ett underskott även 2023 då taxan sattes tidigt och många kostnadsökningar kom senare under hösten. Det gjordes inte någon fondering till vattenverket 2022 och bolaget räknar inte med att fondera 2023 eller 2024 heller, utan det blir aktuellt först 2025. Räknar med en höjning av taxan för 2024 med grovt uppskattade 10-12 %, dels för beräknade kostnadsökningar och dels för att hämta hem underskotten.

Hushållsavfall har gått back under många år och hade prognostiserade underskott för 2022-2023. Mycket är osäkert inför 2024, bolaget vet inte vad ansvaret för övertagandet från FTT kommer innebära och kosta. Vet inte heller vad kostnadstäckningen kommer hamna på. Bolaget räknar med en höjning av taxan inför 2024 med grovt uppskattade 10-12 % för att hämta hem tidigare års underskott.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Hela affärsplanen är uppbyggd utifrån dessa punkter. Målen är nedbrutna i ett antal KPI:er. Bolaget menar att detta är inriktningen i allt arbete bolaget gör.

Gröna investeringar – bolaget nämnde tidigare sitt deltagande i stadens arbete med framtagandet av gröna tillgångar.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov lyftes.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, tisdagen den 22 augusti 2023 kl. 8.30.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 3 maj 2023 8.30-9.45, KS Stora sessionssal

Bolag: Borås Elnät AB

Närvarande bolaget:

Sören Björklund, (S) ordförande

Lars Hedendahl, VD

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Kommunfullmäktiges avkastningskrav för 2024 är oförändrat, 4 % i avkastning på totalt kapital och 45 mnkr i årlig utdelning till ägaren. Soliditetsmålet är 20-25 %. Viktigt att bolaget signalerar om det ser ut att gå åt något annat håll vid upprättandet av budgeten.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Bolagsstrukturen, beskriv behov och process för bildande av dotterbolag
 - Redogör kortfattat för läget avseende uppdraget från Kommunfullmäktige avseende utredning av effekt- och kapacitetsbehovet för framtida behov av el.
 - Informera om läget avseende intäktsramar för kommande regleringsperiod. Hur stor del av utrymmet har nyttjats under nuvarande period?

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Bolagets VD lämnade en redovisning enligt separat bildspel.

Väsentliga händelser 2023:

- Fortsatta juridiska processer mellan elnätsbolagen och Energimarknadsinspektionen. Det är fem olika processer igång för olika tidsperioder. Det har kommit ett förslag för kommande intäktperiod, och där är en juridisk process redan igång.
- Bra dialog med Bostäder i Borås och positiv känsla inför ett förlängt avtal.
- Inflation och osäkerhet kring framtida räntenivåer ger minskat byggande och därmed färre anslutningar.
- Nöjda kunder.
- För första gången på fyra år är alla chefspositioner tillsatta.
- Stort tryck i elektrifieringens spår.

På grund av delar av ovan nämnda händelser samt ökade anslutningsintäkter inom båda affärsområdena och volymer drivna av en kall vinter/vår ser resultatet bra ut för 2023 och uppdraget har kunnat genomföras enligt plan. Första kvartalet visar på högre intäkter och ett högre resultat än budget. Första helårsprognosen kommer i samband med tertialrapporten.

Investeringsprognos fram till 2030

Om ett antal år kommer det behövas ett nytt datacenter alternativt en renovering av det befintliga i berget. Tidigare var berget inget alternativ men med kriget har bolaget sett det på ett nytt sätt och det kan finnas fördelar med en renovering. Investeringsnivån trappas ner de kommande åren, och bedöms ligga runt 150 mnkr årligen från 2024 och framåt. Bolaget har börjat titta på vad nästa stora projekt efter 2030-projektet ska bli.

Utmaningar inför budget 2024

- Intäktsram elnät
- Nya kunder stadsnät – vill öka upp antalet, behövs också för att klara av avkastningskravet. Idag är det elnätssidan som bär bolaget och avkastningskravet.
- Kompetens
- Digitalisering. Framst inom bolaget, ta tillvara på det som finns och nyttja kompetensen hos de anställda bättre.

Möjligheter inför 2024

- Nöjda kunder.
- Mer engagerade medarbetare har potential att påverka prestationer positivt.
- Effektiva arbetssätt
- Investera på rätt sätt
- Jobba vidare med de stora kunderna, har en bra dialog med kunderna inom Stadsnät.
- Nytt varumärke. Det är främst ur kommunikationssynpunkt som bolaget vill tydliggöra de båda affärsområdena, men även den kommunala kopplingen. Idag syns bara halva bolagets verksamhet i bolagsnamnet.

Känslighetsanalys

Bolaget nyttjar idag en kredit på i genomsnitt 1 mdkr. Krediten beräknas öka med omkring 50 mnkr/år. Räntekänsligheten kan då grovt beskrivas: en ökning av räntan med 1 % i genomsnitt påverkar resultatet med ca 10 mnkr.

Intäkter från elnätsverksamheten, som påverkar $\frac{3}{4}$ av intäkterna i bolaget, är till viss delad skyddade då intäktsramen räknas upp med olika index. Kostnadssidan inom elnät är också skyddad från inflation på så sätt att opåverkbara kostnader slår rätt igenom på ramen och de påverkbara kostnaderna slår igenom med en justering nedåt på 1 %.

Ökat effektbehov fram till 2030

Vid utredningen för ett år sedan kom bolaget fram till att man ser att man kan hantera den effektprognos som gjorts i och med den stora investeringen i 130-kilovoltsringen runt Borås. Det har inte hänt så mycket sedan utredningen presenterades. Det mest spännande nu är att se på utvecklingen av Viared gällande solcellsproduktion och lastbilsaddning. Bolaget har inne ett examensarbete från Högskolan som tittar på det. Det är ett område som även bolaget kommer titta vidare på, kan även bli så att man utfärdar en villkorad anslutning, vilket betyder att aktören ska dra ner på effekten vid vissa tillfällen. Kommer även se en utbyggnad av batterilagring hos de företag som har stora solcellsanläggningar. Steget blir att man går mer mot en flexmarknad. Utvecklingen visar på ett fortsatt stort beroende av överliggande nät.

Intäktsreglering

Beräknad ram för 2020-2023 är 790 mnkr med ett särskilt investeringsutrymme på 127 mnkr. Överrullning från föregående period är 58 mkr. Bolaget har ett lägre budgeterat intäktsbehov. Men det har kommit indikationer från Energiföretagen om att det särskilda investeringsutrymmet kan komma att tas bort, dock väldigt osäkert om det kommer ett beslut på detta samt om det leder till nya juridiska processer. Skulle investeringsutrymmet tas bort innebär det ett litet underskott mot intäktsbehovet istället för ett överskott. Ett sådant underskott dras i så fall av i nästa periods ram.

Det kommer ske förändringar i beräkningen av intäktsramen för 2024-2027. Det är osäkert om kapitalbasen kommer att beräknas utifrån anskaffningsvärden eller normvärden eller en kombination av dessa, vilket troligen kommer att minska ramen. Kapitalbasen räknas inte upp till nuanskaffningsvärde. Bolaget kommer bra ur detta eftersom man investerat mycket i 2030-projektet. Osäkert vad WACC:en kommer landa på, kommer troligen öka vilket är positivt. Det finns idag ett effektiviseringskrav på påverkbara kostnader, är tänkt att förändra det till att påverka alla ingående kostnader, d.v.s. påverkbara, opåverkbara och kapitalbasen, vilket troligen kommer ge en negativ inverkan på ramen. Väldigt mycket är fortsatt osäkert i detta, Energimarknadsinstitutet vill förändra beräkningen av intäktsramen då nuvarande modell har lett till många juridiska processer. Den nya modellen ser positiv ut för bolagets del men många andra bolag kommer få det tuffare, vilket talar för fortsatta juridiska processer.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Social hållbarhet

- Bolaget syns inte så mycket utåt men försöker bygga ut nätet överallt och inte diskriminera.
- Bred rekrytering och en blandning av anställda, eftersträvar jämn könsfördelning, mångfald och ett brett åldersspann.
- Utsatta grupper, har haft en anställd med funktionsvariant på lagret.
- Alla i arbete, erbjuder sommarjobb och praktikplatser. Har ökat antalet praktikanter och examensarbeten.

Ekonomisk hållbarhet

- Är den punkt som bolaget jobbar mest med.
- Optimering mot intäktsramen
- Marknadsplan för ökad försäljning inom stadsnät.
- Bättre system för ekonomisk uppföljning.
- Integrationer mellan system för bättre analyser.
- Ekonomiprocessen
- Omorganisation av ekonomiavdelningen, en ny stabschef tar över ansvaret för avdelningen och nuvarande ekonomichef går in som senior controller.
- Utveckling av ledningssystem.

Gröna investeringar

Bolaget har gjort mycket stort och smått för att minska klimatpåverkan, bland annat:

- Nya kylaggregat på datacenter.
- Grön betong i mottagningsstationer.
- Minskad användning av kemikalier.
- Bygger ledningsnät med extra grov dimension.
- Köper de mest effektiva transformatorerna på marknaden.
- EcoPar i reservkraftaggregaten, undersöker möjlighet till nästa steg.
- Bytt ut bensin- och dieslbilar till mer klimatsmarta bilar i den egna verksamheten.

Följande är planerat att göras:

- Utbyggnad av solexproduktion på Vinrankan tillsammans med fler laddstolpar.
- Ta steget fullt ut till klimatsmarta upphandlingar.
- Undersöker möjligheten att samarbeta kring byggnader av solexproduktion för att täcka energiförluster samt bygga energilager.

Ägaren frågar om samarbetet med Parkeringsbolaget kring laddstolpar. Man har påbörjat ett samarbete och fört mycket diskussioner med både Parkeringsbolaget och LFF kring formerna och att skapa en gemensam målbild. Har börjat hända mer den senaste tiden och ska snart börja själva utbyggnaden av laddstolpar.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Bolagsombildningsprojekt

Bolaget har tittat på frågan tillsammans med EY. Det har kommit ny lagstiftning från EU som säger att elnät och tjänster inte hör ihop. Tjänster som bolaget tillhandahåller är t.ex. driva fibernät, datacenter, IT-tjänster, fakturerings-tjänster, laddinfrastruktur.

Skattelagstiftningen kan innebära stora kostnader vid verksamhetsflytt till ett annat bolag. Tänker därför låta elnätet och fibernätet ligga kvar i ett bolag och flytta ut övriga tjänster. Men det finns en begränsning i att elnätsbolag inte får äga aktier i ett annat bolag. Förslaget är därför att skapa ett nytt moderbolag med service och anställda som innehar alla nya och gamla tjänster utöver intäktsreglerad eldistribution och stadsnäts fiberkommunikation. Lagstiftningen börjar gälla fr.o.m. årsskiftet. Ägaren meddelar att det är en tajt tidsram för att få allt på plats och att det är viktigt att ägaren kommer med i processen innan styrelsen fattar beslut.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, tisdagen den 7 november 2023 kl. 8.30.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 3 maj 2023 10.15-11.10, KS Stora sessionssal
Bolag: Borås kommuns Parkerings AB

Närvarande bolaget:

Kent Hedberg (S), ordförande
Daniel Swedengren (KD), vice ordförande
Hanna Munde, VD

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB
Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB
Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB
Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd
Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande
Petra Vainionpää, politisk sekreterare
Helena Ruderfors, politisk sekreterare
Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör
Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Förslaget på avkastningskrav för 2024 är oförändrat 5 % i avkastning på totalt kapital och ett soliditetsmål på 10-15 %. Viktigt att bolaget signalerar tidigt i höst om man ser att kraven inte kan uppfyllas. Kommunfullmäktige tar beslut om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med. Anteckningarna blir en offentlig handling.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor och önskar uppdatering avseende:
 - Status Makrillen
 - Politisk överenskommelse avseende förändrat uppdrag
 - Vid bolagsdagen framkom att bolaget ser att det finns beslut som behöver fattas för att det ska gå att säkerställa framtida parkeringsanläggningar. Bolaget ombeds förtydliga detta.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten)

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Ordförande ser framemot 2023-2024 som kommer bli spännande år, med bland annat Makrillen och utökning av bolagets ansvar. Ser även problem framför sig i hur de markparkeringar som nu förvinner vid nybyggnation ska ersättas.

VD presenterade därefter verksamheten utifrån separat bildspel.

Ekonomi 2023

Omsättningen är budgeterad till 48 mnkr och resultat efter finansnetto till 8 mnkr. Utfallet kvartal 1 ligger i linje med 2022. Brodals parkering utgick kvartal 2 och påverkar resterande del av året. Det är svårt att veta hur kunderna kommer reagera och förändra sitt beteende när de p-platserna försvinner, och är något som kommer följas. Det finns kapacitet i andra anläggningar, som bolaget ser det nu fram till 2024.

Väsentliga händelser

- Resultat 2022 och reviderat ägardirektiv
- Parkeringen vid Brodal har utgått
- Digitala skyltar som hänvisar till antal lediga platser installeras
- Upphandling av betal-appar annonserad. Nuvarande avtal går ut i höst.
- Anpassningar efter webbtillgänglighetsdirektivet
- Beslut om utökat uppdrag dröjer
- Byggnation av p-hus Makrillen upphandlat

Politisk överenskommelse

Idag ansvarar bolaget för ca 30 % av kommunal parkering, exklusive oreglerad parkering på gatumark. I maj 2022 beslutades i en politisk överenskommelse att utreda och arbeta mot att bolaget får ett utökat ansvar. Utredningen är ännu inte klar och bolaget väntar på att påbörjar arbetet. T.ex. förs samtal med LFF att ta över deras parkeringar och där ingår även utbyggnad av laddinfrastruktur, men i väntan på beslut kan man inte börja arbeta med frågan.

Ägaren svarar att beslutet dröjer för det kräver mer utredning kring reglering av gata samt några juridiska frågor.

Byggnation av Makrillen

Byggs på befintlig markparkering, parkeringen är nu avstängd för byggnation. Ska börja med att sanera marken. Lidl kommer äga plan 1-2. Bolaget kommer äga 165 platser på plan 3-5, blir ett tillskott med 78 platser. Byggnationen är planerad från juni 2023 till september 2024. Upphandlingen är klar och Serneke är tilldelad byggnationen. Investeringen ligger inom investeringsramen. I KFs beslut i mars 2022 bedömdes nedskrivningsbehovet till 30 mnkr, inget ägartillskott krävs då bolaget får behålla hela sitt resultat. Bolaget bedömer att nedskrivningen kommer bli lägre med en ny fastighetsvärdering.

Omvärld

- Stadsutveckling
- Enhetlighet och samordning kommunal parkering
- Bilparkering till mobilitet
- Elektrifiering – kommer fortsätta utbyggnationen
- Automatisering – bilarna kommer kunna prata med systemet, t.ex. genom kameralösningar och automatiska incheckningar.
- Konjunkturläget

Ekonomiska krav

Investeringar utan ägartillskott.

Bedömer klara avkastning på totalt kapital.

Målet på soliditet 10-15 % bedöms bli svårt att nå från 2025 utifrån kommande investering och eventuell nedskrivning. Ägaren säger att det är bra om bolaget skriver detta i sin budget 2024 och förklarar varför målet inte kan nås.

Känslighetsanalys

- Inflationen bedöms endast ha marginell påverkan på intäkterna. Det sker viss omfördelning av kundgrupper.
- Priset för att ladda bilen kommer behöva höjas under året som en följd av prisutvecklingen.
- Kostnaderna för renhållning ökar och är med i budget. Möjlighet finns att t.ex. minska frekvensen av städning men är i dagsläget inget som övervägs.
- Räntekostnaderna har störst påverkan på resultatet då bolaget står inför investeringar.
- Bolaget kommer troligen erhålla ett större p-köp för rättscentrum.

Långsiktig investeringsplan

Investeringarna framöver uppgår till totalt 188 mnkr, varav nya anläggningar står för ca 178 mnkr. En beslutad investering om 80 mnkr. Ytterligare ett p-hus är planerat till 2027, men lokaliseringen är inte klar. Investeringen hade behövt tidigareläggas för att möta efterfrågan, men i så fall krävs en forcerad beslutsprocess då det dröjer ett antal år innan en byggnation kan starta upp. Solceller och laddstolpar är beräknade till ca 3,5 mnkr under perioden.

Ägaren frågar bolaget om de har kommunicerat den bedömda platsbristen till ägaren, har man skickat in en markförfrågan för en ny anläggning?

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

- Möjliggör för fler att skaffa elbil
- Förnyelsebar energi genom solceller
- Cykelparkering
- Effektiv användning av stadens resurser då flera behov kan samnyttjas

- Förenklar etablering genom parkeringsköp. När någon ska etablera sig kan de köpa sig fria från parkeringskravet genom p-köp, vilket underlättar för dem och de behöver inte skapa en egen parkeringslösning. Dock viktigt att Parkeringsbolaget då skapar nya parkeringar.
- Personliga möten
- Rent, tryggt och säkert. Har kameraövervakning i p-husen kopplat till larm.
- Tillgänglighet till Borås

Gröna tillgångar – miljömål för 2023:

- P-ledningssystem
- Utbyggnad av laddplatser
- Endast leasa elbilar
- Hållbara alternativ vid byggnation. Kommer bygga Makrillen i klimatanpassad betong.
- Energieffektivisering

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämma. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Tillgänglighetsgapet

Antalet centrala p-platser minskar med ca 1600 platser under 2023-2027, är markparkeringar som utgår. Fr.o.m. 2024 finns det ett underskott. Nya lösningar behöver tillföras för att undvika ett mindre tillgängligt Borås där stadsutveckling förhindras av avsaknad av parkeringslösning. För att undvika gapet krävs beslut om: parkeringsprogrammet, lokalisering och markanvisning, investering.

Ägaren framför att det är viktigt att dessa frågor diskuteras och uppmanar bolaget att skyndsamt skicka in en markförfrågan.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, tisdagen den 7 november 2023 kl. 10.15.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 3 maj 2023 13.30-14.20, KS Stora sessionssal

Bolag: Industribyggnader i Borås AB

Närvarande bolaget:

Magnus Johansson (S), ordförande

Ulf Sjösten (M), vice ordförande

Patrik Johansson, VD

Närvarande från Borås Stad:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade samtliga välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet på koncernen 2023 är 3,5 % i avkastning på totalt kapital, ett soliditetsmål på 15 % samt ett utdelningskrav på 10 mnkr. Tänkt krav efter förändringen utifrån den politiska överenskommelsen att Borås Kongress ska flyttas över till Eolus 6, är ett avkastningskrav om 3,5 % exklusive Eolus. Ägaren önskar få en tidig återkoppling från bolaget i höst när man arbetat in Borås Kongress i budgeten, och vad det får för påverkan på soliditeten. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Bolaget ta över Borås Kongress fr.o.m. 1/1 2024. Ägaren håller på att arbeta fram beslutsunderlag för detta och håller löpande kontakt med bolaget.
- d) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med. Anteckningarna blir offentliga.
- e) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Information avseende de tre förstudieprojekten
 - Beskriv hur ni fortlöpande arbetar med klimatomställning, hur fortsätter arbetet mot klimatneutralitet?
 - Hur stora överavskrivningar finns att nyttja i koncernen?
 - Förberedelser för övertagande av Borås Kongress

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Ordförande berättar att styrelsen har antagit en affärsplan i mars 2023, innan den nya styrelsen tillträdde eftersom det var ett arbete som påbörjades redan 2022.

VD presenterade därefter verksamheten och dess mål utifrån ett bildspel.

Väsentliga händelser

- Kongresshuset, förberedelser för övertagande. Samarbetar med Bolagsgruppen och Akademiplatsen. Pågår upphandling av driftsoperatör för Borås Kongress, där avtalet börjar gälla vid årsskiftet. Ser över bemanningen och har börjat titta på budgeten för 2024.
- Fokus gröna energibesparande investeringar. Arbetar med stort och smått, bland annat byts armatur ut och fastigheterna driftsoptimeras.
- Fastighetsutvecklingsprojekt i tidiga skeden.
- Digitalt varumärkesarbete. Ska förbättra kommunikationen både internt och externt. Har upphandlat en reklambyrå för detta.

För 2023 är budgeten 12,6 mnkr med en omsättning på 65 mnkr. Investeringsprojekten kommer hålla sig inom beslutade investeringar, är inte så höga 2023. Prognosen för helåret är att nå en god lönsamhet. Överavskrivningarna i koncernen totalt är 52,8 mnkr.

Budget 2024

Utmaningar:

- Känsliga för räntor
- Pris material och tjänster
- Löpande omvärldsbevakning av ekonomiska konsekvenser för bolagen.

Resultatnivåer:

Hyror lokaler höjs med 2,5 %

Vatten och avlopp höjs med 2-8 %

El, uppvärmning och övriga poster mellan 1,8-8 %

Budgetränta 2,06 %

Beräknar ett resultat i nivå med 2023 exklusive Eolus

Investeringsplanen över 7 år ligger på nivåer på 60-90 mnkr/år under åren 2024-2027. Planen avser re-investeringar och mindre investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt investeringar genom förvärv/projektutveckling, som är preliminärt bedömda i planen. Förstudier är inplanerade och genomförs under 2023-2024.

Utveckling av Strömsdal bussdepå

Pågår förhandlingar med Västtrafik för en avsiktsförklaring att starta en förstudie.

Parallellt pågår en utredning av markmiljön. Utifrån föreliggande undersökning bedöms den påvisade föroreningssituationen inte utgöra ett hinder för den planerade markanvändningen som bussdepå. Kommer krävas sanering av marken innan man kan påbörja markarbeten. Nästa steg är grundvattenprover och dialog med miljöförvaltningen.

Blå Stjärnan djursjukhus

Är klara med förstudien. Nästa steg är att göra en projektkalkyl och komma överens om hyressättningen. Dialog om mark. Processerna är långa och bolaget ser en stor kostnadsutveckling under det år som förstudien har pågått. Bolaget har fått olika förslag från MEX på tjänstepersonsnivå på lokalisering men inga löften. Det är Blå Stjärnans starka önskemål att vara kvar i det område där de är lokaliserade idag. Ägaren lyfter frågan att det kommer ske en stadsutveckling av Gässlösa och tycker det är märkligt att bolaget påbörjat en förstudie utan att ha en markanvisning. Ägaren tar med sig frågan.

Borås Arena

Bolaget visar skisser på tänkt utformning av den del som tidigare var Harald Nyborg samt en utbyggnad.

Ägaren säger att frågan ska behandlas på en kommunalrådsberedning, det finns ett antal frågor att behandla. Behöver tas fram konsekvensbeskrivningar och Borås Stad behöver få en helhetsbild då det är många aktörer inblandade.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Bolaget visar sin affärsplan som har avstamp i stadens vision. Bolagets vision är: Tillsammans skapar vi unika möjligheter i Borås – Lokaler för trygg utveckling. Styrelsen har pekat ut två övergripande mål: Klimatneutrala och cirkulära samt Profilering och samverkan. Bolaget håller på att arbeta fram mål och satsningar utifrån affärsplanen.

Klimatneutral: satsningar på kompetensförsörjning och samskapande. Bolaget kommer ta aktiv medverkan i Klimatneutrala Borås 2030. Kommer ställa krav vid upphandlingar och inköp. Bolagets ambition är en klimatneutral livscykel från projektering till demontering.

Gröna tillgångar/anläggningar

- Vid nyproduktion ska certifiering göras enligt Green Building. Det innebär högre krav jämfört med Boverkets byggregler.
- Energibesparande åtgärder i befintliga fastigheter

- Prövar solcellsinvesteringar
- Kravställning vid upphandling av byggprojekt gällande energieffektiviseringar

Socialt hållbart Borås Stad

Bolaget samarbetar med Elfsborg vilka bedriver ett bra socialt hållbart för barn och unga. Arbetar även med andra kring närmiljö m.m. Bolaget tar in praktikanter och erbjuder gymnasieungdomar praktik över sommaren. Ställer också krav vid upphandlingar.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov lyftes.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman.

Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Se punkt 3 gällande kommande projekt.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, tisdagen den 7 november 2023 kl. 15.15.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Torsdagen den 4 maj 2023 8.15-8.45, KS Stora sessionssal

Bolag: Inkubatorn i Borås AB

Närvarande bolaget:

Petter Hedihn, ordförande

Stefan Dinér, VD

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Resultatkravet beräknas vara oförändrat -2,6 mnkr inför 2024. Kommunfullmäktige tar beslut om kraven i januari. Viktigt att bolaget signalerar tidigt i höst om kravet bedöms svårt att nå.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt en specifik bolagsfråga:
 - Hur ser det ut för de bolag som de senaste fem åren har genomfört positiv exit, hur har det gått för dem?

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Bolagets VD presenterade verksamheten utifrån bildspel.

Börjar med en summering av 2022. Bolaget hade ett väldigt högt inflöde av affärsidéer, högsta antalet någonsin. Man träffade 69 stycken men skrev endast avtal med 9 av dessa. Under året gjorde 4 bolag positiv exit och 5 bolag avbröts.

Hittills i år har 6 nya kunder tagits in, och VD berättar kort om deras affärsidéer.

Gällande frågan med utfallet för tidigare kunder så hade bolaget 23 kunder som genomförde positiv exit under perioden 2018-2022. Deras omsättning till och med 2021 var 80 mnkr, varav 6 bolag fortfarande ligger under 1 mnkr, och totalt har de 68 anställda. Samtliga bolag är fortfarande aktiva, inget har gått i konkurs, men 4 bolag har väldigt låg aktivitet. Exempel på bolag är Rekotex, Swedish Hydro Solutions, Ciszere och Econans.

Därefter övergår VD att berätta om olika aktiviteter som bolaget genomför eller deltar i under året.

Dragit igång Link, som står för lärande, inspiration, nätverk och kunskap, i samarbete med Nordiska Textilakademin, Drivhuset och Västsvenska Handelskammaren. Avser gruppcoachning som är till för såväl startupbolag som mogna bolag.

Inom NEST, med särskild textilinriktning, har en Bootcamp genomförts under två dagar i mars. 70 entreprenörer och 40 bolag deltog. Ca 30 bolag kommer gå vidare till coachning och fortsatt utvärdering under maj månad.

I mars hölls Sveriges innovationsriksdag med många seminarier och slutsatsen blev att vi behöver samarbeta ännu mer.

H&M och ELLE anordnar varje år en innovationstävling. Det var en student från Textilhögskolan som vann och i priset ingick bland att vinnaren får ett års gratis coachning av bolaget.

INK Day, är ett forum för att lyfta viktiga ämnen inom entreprenörskap samt skapa inspiration. Hösten 2023 är under planering.

Den 25 maj arrangerar Habit, som är den största modebranschtidningen, Habit Impact Day. En samling av branschpersoner, affärsänglar och myndigheter med fokus på hållbarhet i branschen.

Bolaget kommer även genomföra en paneldebatt ihop med Connect och Almi, med fokus på hur man hittar kapital. För företagare är det ett stort steg att ta in externa investerare. Hur förbereder man sig? Hur väljer man rätt?

Budget 2024

Statusen är det behövs ca 15,5 mnkr i finansiering och bolaget bedömer att 13,5 mnkr är säkrade. Har inte fått svar från VGR gällande deras bidrag än. Bolaget för också en diskussion med Högskolan om en ökning, de har gett 1,1 mnkr i många år och man hoppas att de ska kunna

bidra med lite mer. Ett antal specifika projekt avslutas under 2023. Det pågår ett arbete för att säkra finansieringen. Har även förhoppningar att Boråsregionen ska kliva in.

Visar tal från Entreprenörsskapsforum GEM rapport 2022. Den visar att 9,1 % av den vuxna befolkningen i Sverige är involverade i tidigt entreprenörskap. Andelen kvinnor har ökat.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Bolaget har satt ett antal KPI:er som mål. Målen är: God hälsa och välbefinnande, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Minska ojämlikhet samt Hållbar konsumtion och produktion. Visar de aktiviteter som bolaget kopplat till målen. Visionsområdet "Möjlighet och mod att utvecklas" ligger närmast bolagets verksamhet där fokus ligger på att uppmuntra till att våga förverkliga sin affärsidé. Bolaget trycker på att det är väldigt viktigt att deras kunder arbetar med hållbarhet och ställer krav på att de har en hållbarhetsplan.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Finns inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i "pipeline" som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Den fortsatta finansieringen.

Ägaren frågar vad en lägre finansiering skulle ge för konsekvenser. VD menar att antalet anställda inte skulle behöva minska utan det blir aktivitetsnivån som man får dra ner på, och även fundera på om man kan göra saker på något annat billigare sätt. Kommer prioritera att kunna coacha nuvarande kunder, men på sikt kan färre aktiviteter leda till lägre inflöde av nya kunder.

6. NÄSTA I MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, onsdagen den 8 november 2023 kl. 8.15.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Torsdagen den 4 maj 2023 kl. 09.00-09.50, KS Stora sessionssal

Bolag: Borås Djurpark & Camping AB

Närvarande bolaget:

Per-Eric Stjerna (L), ordförande

Magnus Sjödahl (KD), vice ordförande

Jeanette Lindström, VD

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmälades.
- b) Förslaget på resultatkrav för 2024 är detsamma som 2023, -13,9 mnkr. Stadshuskoncernens förutsättningar avseende finansieringen är begränsade. Därmed är det viktigt att bolaget signalerar tidigt i höst om man ser att kravet inte kan nås, ägaren behöver få signalerna innan ägardialogen. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Bolaget informerade genom att visa ett bildspel, där följande gick igenom:

Väsentliga händelser 2023

Att ta sig an 2023 handlar om att hantera kostnadsökningar kontra att ha en rimlig prisbild för entréavgifterna. Det är mycket av en gissningslek då man inte vet vad målgruppen kommer göra för val av fritidsaktiviteter under dessa tuffa tider. Av bolagets intäkter utgör entréintäkter 52 %, campingen 17 %, restaurang och kiosk 14 %, butiker 4 %, spel och lotteri 3 % och utbildning 4 %. Över 30 % av omsättningen sker först när en besökare har klivit in i parken, därför är det väldigt viktigt att locka besökare.

Bolaget fortsätter förfina och utveckla det de har under året. Till exempel möjligheten att köpa en djurupplevelse bakom kulisserna. I det gamla varghänget har man skapat en miljö för biologisk mångfald och visar på vikten av skogsbruk. Nyheterna 2023 är begränsade utan större investeringar. På campingen har man satsat på äventyrsgolf och små bilar att köra runt. I djurparken har områdena kring bondgården och Simbas värld utvecklats. Bolaget ser att risken i år är att dess målgrupp väljer att inte prioritera ett besök i djurparken då lågkonjunkturen slår hårt mot barnfamiljernas plånböcker.

Det har gjorts två kampanjer för försäljning av säsongskort inför öppning av årets säsong, och det har sålts ca 1500 fler kort i år jämfört med 2022, vilket gett en ökad intäkt med ca 400 tkr. Priset för säsongskort har inte höjts i år utan det är endast priset för dagsbiljetter som höjts något. Bolaget ser att när parken öppnade till påsk såldes det färre dagsbiljetter än 2022.

Bolaget har fått ökade kostnader för el och räntor på ca 3 mnkr. Det budgeterade resultatet är -13,9 mnkr och det känns utmanande att nå. Man ser bland annat över bemanningen då löneförhandlingen slår mot resultatet med ökade personalkostnader. Till hösten 2023 minskar även antalet gymnasieelever i utbildningsverksamheten, vilket ger lägre intäkter. Campingen har ett eftersatt underhåll så där har man börjat renovera stugor och servicehus. Campingen har lyft flera nivåer gällande varumärket och glasdomerna är omtalade och populära.

Utmaningar inför 2024

Djurparker med sitt uppdrag att bevara hotade djurarter har aldrig varit så viktigt som nu. Gör en stor insats både i djurparkerna och i stödet till djur i det vilda. Djurparken är en del av Borås kultur och det arv som lämnas vidare. Bolaget ska också locka besökare till Borås och finansiera både djurparken och ge förutsättningar för övriga aktörer i Borås.

Vad behövs:

Förutsättningarna är fantastiska. Campingen tillsammans med stadens hotell ger förutsättningar om vi kan få besökarna att vilja stanna längre än en dag. Nuvarande pingvinhus har gått på övertid i många år och även ahuset behöver renoveras. Bolaget har börjat skissa på ett nytt pingvinhus, men det ensamt kommer inte locka fler besökare. Nya djuranläggningar behöver kompletteras med upplevelser. Utformningen av ett nytt pingvinhus som behöver påbörjas 2024 hänger samman med övriga tänkta investeringar. Bolaget vill i de nya anläggningarna både upprätthålla djurvälståndet men även ge besökarna ett roligt lärande i kombination med en upplevelse.

För att kunna locka fler besökare krävs besöksdrivande investeringar. Behovet av koncernbidrag kommer att öka år för år om ägaren väljer att inte investera i besöksupplevelser som är mer än djuranläggningar. Bolaget vill tillföra en stor nyhet i form av en äventyrsvärld.

Bolaget tänker sig ett införande i tre steg med grovt uppskattade investeringsnivåer på totalt runt 350 mnkr sett över en tioårsperiod. Bolaget behöver få en visning åt vilket håll man ska gå, siffrorna är väldigt höftade och bolaget behöver göra ordentliga kalkyler.

Styrelsen har sagt till VD att man behöver få ett bra underlag till hösten, både vad man vill investera i och säkrare investeringsnivåer. Styrelsen måste känna sig trygg i sitt beslut. Bolaget vill gärna få en inriktning och att ägaren pekar åt vilket håll man ska gå, då föreslagna förändringar är av principiell beskaffenhet och av större vikt enligt ägardirektivet. Ägaren säger att KF behöver mer än en vision att ta ställning till, de behöver ha mer konkreta underlag med säkrare siffror än grova uppskattningar för att kunna ta ett välgrundat beslut. Ägaren menar att det ligger i styrelsens uppdrag att driva utvecklingen av parken.

Ägaren frågar om investeringstakten, går det att dra ner på steg 2 och 3 eller förlänga tiden mellan stegen? Bolaget svarar att investeringarna hänger ihop för att ge en maximal effekt, de bygger på en investeringsmodell där investeringarna görs i beräknade intervaller för att uppnå maximal effekt. Går det för lång tid mellan investeringarna tappar man en stor del av effekterna.

Parterna kommer överens om att fortsatt hantering blir att bolaget gör en framställan till KF om att få ett uppdrag av ägaren att ta fram ett underlag som kan ligga till grund för ett beslut om ändrad inriktning och kommande investeringar.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Se punkt 3.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, onsdagen den 8 november 2023 kl. 9.00.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Torsdagen den 4 maj 2023 10.00-10.20, KS Stora sessionssal

Bolag: Akademiplatsen AB

Närvarande bolaget:

Per-Olof Höög (S), ordförande

Lars-Gunnar Comén (M), vice ordförande

Magnus Widén, VD

Närvarande från Borås Stad:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus AB

Kerstin Hermansson (C), vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), kommunalråd

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör

Från Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Kommunfullmäktiges resultatkrav för 2023 är -20,8 mnkr eller bättre. Något krav för 2024 sätts inte då bolaget ska upphöra och verksamheten Borås Kongress ska övergå till IBAB.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Bolagets VD presenterade verksamheten och föredrog bland annat följande:

Uppdraget att avveckla bolaget enligt partiöverenskommelsen fortgår. Numera ligger endast Borås Kongress kvar i bolaget med ett budgeterat resultat på -20,8 mnkr. Textile Fashion Center flyttades över budgetmässigt och verksamhetsmässigt till Borås TME från årsskiftet 2023. Utfallet efter kvartal 1 är -5,3 mnkr och VD tror att budgeten kommer kunna hållas.

Upphandling av driftsoperatör

Det råder upphandlingssekretess. Sista anbudsdag var den 28 april. Nytt avtal kommer tecknas av IBAB, man hoppas att deras styrelse kan fatta ett tilldelningsbeslut på sitt styrelsemöte den 15 maj. Efter tilldelningsbeslutet blir hela upphandlingen offentlig och bolaget återkommer med mer information så snart det skett.

Hur ska bolaget avvecklas?

Det behövs ett KF beslut. Förslaget är likvidation, en process som gjorts tidigare med Borås Kongress, alternativt ha kvar det som ett vilande bolag. Ägaren har inga åsikter i detta utan överlåter till bolaget att avgöra vad som är bäst. Varumärkena inom bolaget kommer skyddas genom att de förs över till andra juridiska personer. Förslagsvis går Borås Kongress över till IBAB och Textile Fashion Center samt Akademiplatsen går över till Borås TME.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Avvecklingen av bolaget.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Det är inte inplanerat någon mer ägardialog då bolaget ska avvecklas.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Torsdagen den 4 maj 2023 10.00-10. , KS Stora sessionssal

Bolag: BoråsBorås TME AB

Närvarande bolaget:

Per-Olof Höög (S), ordförande

Lars Gustaf Andersson (M), vice ordförande

Thomas Walfridsson, VD

Närvarande från ägarsidan:

Ulf Olsson (S), ordförande Borås Stadshus

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Petra Vainionpää, politisk sekreterare

Svante Stomberg, VD Borås Stadshus AB/stadsdirektör

Från Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Ulf Olsson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Kommunfullmäktiges resultatkrav på bolaget för 2023 är -27,1 mnkr eller bättre. Samma krav sätts initialt för 2024, och det är väldigt viktigt att bolaget tidigt signalerar om kravet inte ser ut att kunna uppnås. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med. Anteckningarna blir offentliga.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Bolagets VD presenterade verksamheten och föredrog bland annat följande:

- Uppdrag om ett attraktivare Borås Stad
- Textile Fashion Center – ingår numera i bolaget
- Personalomsättning, delvis ny organisation
- Kostnadsökning momsrelaterad – ingående moms ej avdragsgill

Visar ett antal evenemang och kulturdelar som kommer genomföras under året, bland annat kommer fotbollslandskamper för P18 i kvalturneringen för EM spelas i Borås.

Det är ett antal kongresser och möten inbokade på Borås Kongress framöver. Nyligen hade Svensk Narkotikapolisförening en kongress med 500 deltagare, och de var väldigt nöjda med värdskapet.

Inom marknad marknadsför bolaget Borås födelsedag den 29 juni, Boråsambassadören, evenemangskalendern, Eurosize fasta och digitala skyltar, boras.com, appen Hej Borås, Boråspasset, banér, infartsskyltar, utbildning av nya guider, QR kod med stadskartor, information m.m.

Bolaget tittar även på flera utförda undersökningar, och gör en del själva, samt statistik. Bland annat Resa i Sverige, Swecorapporten, Drömmen om Borås 2.0, analys av kontor och hotellmarknaden samt besöksflöden.

Textile Fashion Center

Turistinformationen har flyttat dit, men den har varit lite osynlig. Ska arbeta för ökad synlighet, mer välkomnande och bättre arbetsmiljö. Kungliga operan har precis påbörjat ett samarbete med centret och högskolan inom hållbarhet och design genom Louise Xin. Centret har också ett flerårigt samarbete med NK.

Inom Stadsliv påverkar och driver bolaget utveckling genom att delta i styr-, arbets- och samverkansgrupper md fokus på yngre, hållbarare och tryggare stadsliv.

Trippelskapet och Sjuhärad

Borås Möts (Borås Stad, akademien och näringslivet)

SRA (Samrådsarenan)

Sjuhäradsprojektet

Verksamheten

Bolaget har flera vakanser i organisationen och flera nyanställda är på väg in. VD har haft lära känna samtal med alla medarbetare och skapat en ny ledningsgrupp. Kommer framöver ha en verksamhetsdag och strategidagar med både styrelsen och personalen.

Ekonomiskt påverkar följande faktorer:

- Ingående moms är ej längre avdragsgill. Bedömer att det handlar om ca 1,6-2 mnkr årligen i ökade kostnader.

- Personalomsättningar kommer ge något lägre lönekostnader år 2023
- Ökade pensionskostnader pga nytt avtal
- Lokalhyrorna för Textile Fashion Center och kontoret har ökat med ca 10 % från januari, inget som var känt när budgeten gjordes.

Bolaget kommer lämna in en helårsprognos i samband med tertialrapporten per april. Ägaren säger att det är viktigt att det även finns med förklaringar till eventuell budgetavvikelse.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Jobbar inom de fyra visionsområdena i det dagliga arbetet. Hållbarhet är ett dna för alla anställda.

- Hållbarhetshandbok för all personal
- Miljödiplomering
- Går åt mer digital marknadsföring än trycksaker
- Alla inköp, event, möten genomsyras av de tre hållbarhetsprinciperna
- Guidningar i sommar är på flera olika språk
- Miljöcertifierade evenemang
- Människor möts i Borås, bolaget möjliggör för evenemang
- Evenemangsplan
- Födelsedagen har temat hållbarhet där boråsaren ska inspireras kring att tänka hållbart.

All verksamhet i Textile Fashion Center arbetar genomgående med hållbarhet.

Gröna tillgångar

Väljer att se Textile Fashion Center som en grön tillgång med ledande hållbar utveckling inom textil och mode.

Borås är en stad full av naturupplevelser.

Evenemang som bidrar till hållbar utveckling och god hälsa.

Stadsparken

Annelundsparken

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Tillskott om ca 2 mnkr för ej avdragsgill moms. Bibehålla finansiering av Textile Fashion Center med 10 mnkr.

Ägaren frågar vad konsekvenserna blir om ett tillskott inte ges, då det är osäkert om kompensation kan ges. VD svarar att det inte är något som bolaget har tittat på än, men det skulle få hanteras genom någon neddragning.

Ägaren vill också ge ett medskick, att bolaget ser till att ta betalt när man gör uppdrag åt andra.

Borås har fått en förfrågan att anordna yrkes-SM 2026. Bolaget genomför en förstudie där man tittar på kravspecifikationen för att se om det är möjligt för staden att uppfylla kraven. Ett beslutsunderlag för detta visas.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, onsdagen den 8 november 2023 kl. 10.00.

Ulf Olsson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 10 maj 2023 08.30-09.15, KS Stora sessionssal

Bolag: AB Sandhultsbostäder

Närvarande bolaget:

Leif Gran (S), ordförande

Sofia Sandänger (M), vice ordförande

Mikael Henrysson, VD

Närvarande från Borås Stad:

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Helena Ruderfors, politisk sekreterare

Svante Stomberg, stadsdirektör/VD Borås Stadshus AB

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Kerstin Hermansson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet för 2023 är 3,5 % i direktavkastning och soliditetsmålet är 10/25 % i bokförd respektive justerad soliditet. Förslaget för 2024 är ett nytt krav på 3,25-4 %. Mycket viktigt att bolaget återkopplar på det föreslagna kravet i sin budget, om det är ett rimligt krav över tid, och ger en prognos för direktavkastningen för åren 2024-2026. Soliditetsmålet planeras vara oförändrat, men viktigt att bolaget även återkopplar på det med en prognos för soliditeten 2024-2026. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Hur ser vakansgraden ut, hur många lägenheter är outhyrda?
 - Vad blev det faktiska utfallet av hyresförhandlingen jämfört med vad som var budgeterat? Vilka effekter har det fått?
 - Hur har underhållskostnaderna fallit ut de senaste åren och hur ser det ut de kommande tre åren?
 - I Bolagsstyrningsrapporten för 2022 uppges att bolaget inte följer flera av styrdokumentet, här önskas en dialog kring nuläget och framtiden.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

VD presenterade verksamheten utifrån ett bildspel.

Nuläge 2023

Ingen nyproduktion är inplanerad. Ska ägna sig åt renovering och underhåll av lägenheter, och försöka komma i kapp med det som återstår från 2022. Kämpar för att nå ägarens avkastningskrav. VDs mål är att försöka ha allt uthyrt. Bolaget har märkt av det ekonomiska läget, och har många fler in-och utflyttningar i år jämfört med 2022. Just nu är 8 lägenheter outhyrda. Det finns en bostadskö men många i kön vill avvakta när bolaget ringer och frågar om de är intresserade av en lägenhet, och det är svårt att hyra ut dyra lägenheter.

Avkastningskravet är avhängigt ekonomin, är ett litet bolag som är beroende av hyresintäkterna och inte har så mycket annat att styra med. Räntekostnaderna slår hårt mot bolaget då utförda investeringar gjort bolaget högt skuldsatt. Styrelsen har därför valt att bromsa kommande investeringar, och det är något som den nya styrelsen nu också får ta ställning till.

VD känner att den nya organisationen har landat och börjat rulla på nu.

Ägaren frågar om underhållsskulden. VD svarar att bolaget har en bra åtgärdsplan och om fastighetsskötaren ser behov på någon fastighet sätts det upp på listan med åtgärdsplaner. Listan betas av löpande och där får olika prioriteringar göras. Har inte inträffat något allvarligt med fastigheterna. Bolaget menar att man har väldigt bra koll på vad som gjorts och inte gjorts, bland annat fick man skjuta på mycket inre underhåll under Coronapandemin.

Inför 2024 menar VD att gällande ekonomin är det styrelsens uppdrag att se på bolagets utveckling framöver och vad man ska satsa på och inte.

Ägaren frågar om extern värdering av fastigheterna kommer ske i år. VD svarar att förberedelserna har påbörjats och en värdering kommer göras i år.

Utfallet av hyresförhandlingen blev sammanvägt en medelhöjning på 3,7 %. Bolaget hade budgeterat med 3 %.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Arbete med att medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper är mer aktuell än någonsin. Bolaget arbetar tätt ihop med Borås Stad och vräkningsförebyggande enheten samt Kronofogdemyndigheten. Man har ett antal hyresgäster med skuldsanering där det är viktigt med rätt hantering.

Gällande krav på soliditet och avkastning känner bolaget en viss svårighet att uppnå det inom närtid om ägardirektiven ska nås, men det är alltid det man arbetar efter.

Grönt tillgångar

Trähus där det är möjligt, men det passar inte på alla ställen. Det är något som bolaget och styrelsen tittar på. Ägaren säger att framöver är det väldigt viktigt att allt som byggs klarar definitionen av en grön tillgång. Det kommer vara en förutsättning för att ägaren överhuvudtaget ska kunna få tillgång till likvida medel framöver.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inga behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Har en planerad nybyggnation på Kyrkebo 1:94 i Sandhult med tvåvåningshus, men styrelsen har valt att avvakta med den. Bolaget har fått de besked och planer som behövs för projektet från staden.

Det finns även skisser för en etapp 2 på Moränvägen i Sjömarken.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, torsdagen den 9 november 2023 kl. 8.30.

Kerstin Hermansson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 10 maj 2023 09.15-10.00, KS Stora sessionssal

Bolag: AB Toarpshus

Närvarande bolaget:

Martin Neuman (S), ordförande

Jan Hallquist (KD), vice ordförande

Mikael Henrysson, VD

Närvarande från Borås Stad:

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Helena Ruderfors, politisk sekreterare

Svante Stomberg, stadsdirektör/VD Borås Stadshus AB

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Kerstin Hermansson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet för 2023 är 3,5 % i direktavkastning och soliditetsmålet är 10/25 % i bokförd respektive justerad soliditet. Förslaget för 2024 är ett nytt krav på 3,25-4 %. Mycket viktigt att bolaget återkopplar om kravet är rimligt i sin budget, och ger en prognos för direktavkastningen för åren 2024-2026. Soliditetsmålet planeras vara oförändrat, men viktigt att bolaget även återkopplar på det utifrån framtida planer och lämnar en prognos för soliditeten 2024-2026. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Hur ser vakansgraden ut, hur många lägenheter är outhyrda?
 - Vad blev det faktiska utfallet av hyresförhandlingen jämfört med vad som var budgeterat? Vilka effekter har det fått?
 - Hur har underhållskostnaderna fallit ut de senaste åren och hur ser det ut de kommande tre åren?
 - I Bolagsstyrningsrapporten för 2022 uppges att bolaget inte följer flera av styrdokumentet, här önskas en dialog kring nuläget och framtiden.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

VD presenterade verksamheten utifrån ett bildspel.

Nuläge

2023 kommer att ägnas åt renoveringar och underhåll av lägenheter. Den gamla styrelsen pausade den planerade nybyggnationen av trygghetsboendet Kerstinsgårde. Blir en fråga för den nya styrelsen att diskutera.

Just nu finns det 19 outhyrda lägenheter och bolaget märker av en stor in-och utflyttning och att efterfrågan på billigare lägenheter har ökat. Hittills har det varit 57 in- och utflyttningar vilket är många fler jämfört med 2022. Det innebär mycket arbete för en så liten organisation som man är. Bolaget ser även att många hyresgäster bor kortare tid i en lägenhet.

Bolaget klarade ägarens krav 2022. Det ser mer ansträngt ut framåt då hyresintäkterna är den enda intäkten. Beståndet består av 460 lägenheter över ett stort område. Bolaget har tagit ett stort socialt ansvar vilket ibland ger ökade kostnader för eventuella åtgärder innan en ny inflyttning kan göras. Även detta tynger bolagets ekonomi i kombination med att renoveringar förlänger tiden då lägenheten står tom innan en ny hyresgäst kan flytta in.

Förutsättningar 2024

Bolaget är räntekänsligt vilket ger stor påverkan på ekonomin framöver. Bolagets skuldsättning är hög utifrån genomförd nyproduktion. Kommer fortsätta fokusera på den nya organisationen och det nya förvaltningssystemet samt att försöka få en lugnare arbetsmiljö.

Totalt gav årets hyresförhandling en sammanvägd medelhöjning för hela beståndet på 3,8 %. Bolaget hade budgeterat med 3 %.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån, ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Arbete med att medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper är mer aktuell än någonsin. Gällande kraven på ekonomi jobbar bolaget efter de krav som ställs gällande avkastning. VD ser att det blir svårare att nå kraven framöver.

Gröna tillgångar

Trähusbyggnation där det finns möjligheter. Den planerade byggnationen på Kerstinsgårde kommer inte att byggas i trä då tomtens förutsättningar inte är lämpade för detta. Ägaren informerar att frågan ställs utifrån framtida möjligheter för staden att få tillgång till likvida medel då det ställs allt högre krav på gröna tillgångar.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inga behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Nybyggnation av trygghetsboende med 36-38 lägenheter, bredvid äldreboendet på Dalhem. Projektet är färdigprojekterat och bygglov finns, men styrelsen pausade projektet under 2022 då kalkylen inte höll. När projektet kan återupptas blir en fråga för den nytillträdda styrelsen.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, torsdagen den 9 november 2023 kl. 9.15.

Kerstin Hermansson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Onsdagen den 10 maj 2023 10.15-10.50, KS Stora sessionssal

Bolag: Fristadbostäder AB

Närvarande bolaget:

Gun-Britt Persson (S), ordförande

Kjell-Ove Sethson, VD

Närvarande från Borås Stad:

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB

Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB

Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande

Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd

Rebecka Rapp, politisk sekreterare

Helena Ruderfors, politisk sekreterare

Svante Stomberg, stadsdirektör/VD Borås Stadshus AB

Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs, Magnus Widén

1. INLEDNING

Kerstin Hermansson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet för 2023 är 3,5 % i direktavkastning och soliditetsmålet är 10/25 % i bokförd respektive justerad soliditet. Förslaget för 2024 är ett krav i intervallet 3,25-4 %. Mycket viktigt att bolaget i sin budget återkopplar på det förändrade kravet och dess rimlighet, och ger en prognos för direktavkastningen för respektive år 2024-2026. Soliditetsmålet planeras vara oförändrat, men viktigt att bolaget även återkopplar på det med en prognos för soliditeten 2024-2026. Kommunfullmäktige tar beslutet i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Hur ser vakansgraden ut, hur många lägenheter är outhyrda?
 - Vad blev det faktiska utfallet av hyresförhandlingen jämfört med vad som var budgeterat? Vilka effekter har det fått?
 - Hur har underhållskostnaderna fallit ut de senaste åren och hur ser det ut de kommande tre åren?

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att

bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

VD presenterade verksamheten utifrån ett bildspel.

Status 2023

Fokus ligger på nybyggnationen Prästhöjden, som är ett trygghetsboende med inriktning 70+. Inflyttning skedde nyligen med nästan 50 personer som flyttat in i de 29 lägenheterna. Det finns en social plattform i huset, som är grunden i ett trygghetsboende. Det är mycket formalia kring ett trygghetsboende och nämnden för VÅF tar inte upp bolagets ansökan om att driva boendet förrän alla besiktningar är klara. En invigning är planerad med öppet hus den 23 maj. Huset är byggt i trä och klarar även den kommande uppdaterade strategins krav. Det är självklart för bolaget att bygga grönt.

Ägaren frågar om kalkylen håller. VD svarar att den håller i mångt och mycket. Hyrorna ligger på den nivå som sattes för två år sedan. Däremot kommer kostnaden bli högre då entreprenören haft möjlighet att indexuppräknat en del kostnader med hänvisning till en paragraf om oförutsägbara händelser med koppling till kriget. I förhandling med entreprenören har man kommit överens om ca 3 mnkr i utökade kostnader.

Utöver nybyggnationen arbetar bolaget med underhållsprojekt, bland annat 12 nya entréer inom ett område. Men då bolaget ser att kostnaderna sticker iväg på ett bekymmersamt sätt drar man i handbromsen. Budgeten för underhåll har varit ungefär densamma i flera år men nu blir det mindre underhåll utfört för samma summa. Bolaget anser inte att det finns något eftersatt underhåll, men kommer framöver behöva omprioritera i underhållsplanen med risk att det kan komma att uppstå. De senaste årens underhållskostnader har legat på:

2019 - 9,9 mnkr

2020 - 5,6 mnkr

2021 - 6,9 mnkr

2022 - 10,3 mnkr

2023 - budgeterat med 7,5 mnkr

Långsiktig investeringsplan

Bolaget har planer på en byggnation under åren 2025-2030 i tre etapper med totalt ca 50 lägenheter i Sparsör. Inriktning mot barnfamiljer. Uppskattad kostnad är 3 gånger 50 mnkr. Markanvisningsansökan är inskickad.

VD säger att det sammanfattningsvis ser tufft ut ekonomiskt. Han har tidigare varit optimistisk och trott att budget 2023 skulle klaras, men varnar för att det kanske inte går även om bolaget nu drar i handbromsen på kostnadssidan.

Gällande outhyrda lägenheter har bolaget en liten etta avställd för renovering. Det är den enda vakans som finns just nu och bolaget har i stort sett aldrig haft någon ledig lägenhet och ser ingen

stor risk för det framåt heller. Bolaget har hittills inte märkt av fler uppsägningar av lägenheter och har en bostadskö att ta av om det skulle bli aktuellt.

Hyresförhandlingarna landade på en höjning på 4,77 % fr.o.m. 1 april. Blev lite högre än snittet i Sverige, men det behövs då bolagets hyresnivå ligger under snittet. Utfallet blev även bättre än de budgeterade 4 %.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån, ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Fribo har tagit ett stort ansvar för att arbeta med Fristadbygden, lägger krutet här och ser till helheten, i samarbete med andra aktörer. Ägaren frågar om bolaget varit utsatt för den stora skadegörelse som sker i Fristad. Bolaget har inte märkt av så mycket, lite klotter bara. En del ytor behandlas för att underlätta en eventuell sanering.

Ägaren frågar om bolaget kan berätta lite om sitt engagemang i Viable Cities. VD berättar att Viable Cities kommer stå på torget i Fristad i helgen med fokus på mobilitet, för att få fler att cykelpendla. Bolaget har gått före i frågan om att bygga klimatsmart, och vill med sitt deltagande visa på lösningar för de problem som andra pekar på.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inga behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, torsdagen den 9 november 2023 kl. 10.15.

Kerstin Hermansson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Fredagen den 12 maj 2023 08.30-09.15, KS Stora sessionssal
Bolag: Viskaforshem AB

Närvarande bolaget:

Susanne Borssén Josefsson (M), vice ordförande
Jonas Knuthson, VD

Närvarande från Borås Stad:

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB
Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB
Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande
Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd
Rebecka Rapp, politisk sekreterare
Helena Ruderfors, politisk sekreterare
Svante Stomberg, stadsdirektör/VD Borås Stadshus AB
Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs

1. INLEDNING

Kerstin Hermansson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet för 2023 är 3,5 % i direktavkastning. Soliditetsmålet är 10/25 % i bokförd respektive justerad soliditet. Förslaget för 2024 är ett krav i intervallet 3,25-4 %. Mycket viktigt att bolaget i sin budget återkopplar på det förändrade kravet och dess rimlighet, och ger en prognos för direktavkastningen för respektive år 2024-2026. Soliditetsmålet planeras vara oförändrat, men viktigt att bolaget även återkopplar på det med en prognos för soliditeten 2024-2026. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med. Handlingarna blir offentliga.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Hur ser vakansgraden ut, hur många lägenheter är outhyrda?
 - Vad blev det faktiska utfallet av hyresförhandlingen jämfört med vad som var budgeterat? Vilka effekter har det fått?
 - Hur har underhållskostnaderna fallit ut de senaste åren och hur ser det ut de kommande tre åren?

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att

bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

VD presenterade bolagets verksamhet utifrån ett bildspel. VD är ny och började den 1 april och han har börjat sätta sig in i verksamheten översiktligt, tillsammans med den nya styrelsen.

Bolaget säger att direktavkastningskravet på 3,5 % kommer bli svårt att nå 2023. Soliditetsmålet kommer inte nås då nedskrivningen förra året påverkade soliditeten, som ligger på 7 %, och den kommer ligga kvar runt den nivån även 2023.

Kostnadsfokus är bolagets sätt att parera. Många kostnader har gått upp, bland annat för entreprenad och skötsel, el samt nytt system för sophämtning. Intäkterna är fasta utifrån förhandlade hyror och avtal. Bolaget lever i en föränderlig värld, det handlar om att anpassa sig för företagets bästa och parera där det behövs.

Bolaget delar upp sitt underhåll i akuta åtgärder, sådant som måste göras när saker går sönder, och planerat underhåll, där man dels arbetar utifrån underhållsplaner och försöker ha en uppdaterad kostnadsbild kopplat till det, och dels standardhöjande underhåll. Standardhöjande åtgärder medför även en intäkt i form av ökad hyra och man får en nöjd hyresgäst. Det finns en kö av hyresgäster som gärna vill få en sådan renovering. Bolaget har dock valt att dra ner på sådana insatser under både 2022 och 2023. Även åtgärder enligt underhållsplanen har man valt att skjuta på. Ägaren frågar om bolaget har någon underhållsskuld. VD svarar att bolaget inte anser att det finns någon skuld utan man har arbetat på bra med underhållet.

Fokuset på kostnader fortsätter 2023. Bolaget har fått indikationer på att de finansiella kostnaderna kommer gå upp 1 mnkr jämfört med budget, till totalt 11 mnkr. Detta kommer påverka direktavkastningen. Internt tittar man på vilka åtgärder som behöver vidtas och justerar det under resans gång. Utfallet för tertial 1 blev -617 tkr. De nya hyrorerna efter hyresförhandlingen började gälla den 1 april och underskottet kommer hämtas hem under året. Prognosen för resultatet på helår är noll. Har satt stopp för standardhöjande renoveringar och sett över vilket underhåll i underhållsplanen som kan skjutas framåt i tid.

Utmaningar

Prioritera rätt. Balansera underhåll och ha nöjda hyresgäster. Viskafors ska vara en fortsatt attraktiv ort att bo och verka i samt att bolaget ska fortsätta vara en seriös fastighetsägare på hyresmarknaden.

7-årig investeringsplan

- Håller koll på underhållsplanen och ser till att den är prioriterad.
- Satsa på det underhåll som är prioriterat men alltid ha hyresgästen i åtanke.
- Räntor och elpriser får styra vad bolaget har möjlighet till.
- Vänta med investeringsplaner till ränteläget har stabiliserat sig.

- Arbeta med förberedelser inför kommande investeringar med budget, prospekt och detaljplaner.
- Bolaget tror att Viskaforsområdet är i behov av fler bostäder men inte just nu.

Ägaren frågar om elkostnaderna och om några åtgärder vidtagits. Bolaget svarar att det nyligen gjordes en omförhandling av ett hyreshus, som gått över till individuell mätning av både el och vatten. Det huset har direktverkande el och bolaget såg tydlig effekt direkt då användningen gick ner.

Vakansgrad

Bolaget har inga outhyrda lägenheter. Ibland avställs lägenheter en kortare tid i samband med utflyttning för standardhöjande renoveringar. Märker av att det är färre sökande på de lediga lägenheterna, men de blir uthyrda, och fler söker en mindre lägenhet. Verksamhetslokalerna är fullt uthyrda.

Årets hyresförhandling gav en hyreshöjning på 4 %, vilket bolaget även hade budgeterat med. Lokalhyrorna höjdes med 9 % utifrån indexuppräknig.

Visar utfall och prognos för de senaste årens underhållskostnader, som legat på:

2020 - 15,2 mnkr

2021 - 13,4 mnkr

2022 - 7,9 mnkr

2023 - prognos 7,6 mnkr

2024-2025 - prognos 9 mnkr

Ägaren frågar om den fortsatta hanteringen av eventuell nedskrivning av Friskafors. Det är viktigt att bolaget och ägaren för en löpande dialog under året så frågan inte kommer upp sent i samband med bokslutet. Bolagsgruppen finns tillgänglig om VD och styrelsen behöver ta del av historiken. Ägaren påtalar också vikten av att bolaget för en löpande dialog med sin revisor. Bolaget tar med sig frågan och kommer lyfta den i styrelsen.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

VD pekar på bolagsstyrningsrapporten. Avstämning kommer ske under året. Denna rapport möter ägarens krav. Bolaget är en viktig spelare för hela bygden.

Ekologisk och ekonomisk hållbarhet

Bolaget har ett ständigt fokus på hållbarhet och miljö. Detta tar de med sig i in vare projekt.

Med hållbara material som håller en lång tid försöker man minimera framtida underhåll.

Ställer krav på leverantörer att utmana sig själva i sitt miljöarbete, det görs t.ex. vid upphandlingar och beställningar.

Social hållbarhet

Bolaget har varit en viktig spelare. VD ser inte sig ha möjlighet att fortsätta med det engagemang som bolaget tidigare haft på torget i Viskafors, främst av kostnadsskäl. VD hoppas att ordsrådet tar över vissa delar och att bolaget kan stötta dem.

Ägarens mål för Viskafors hem

Bolaget är inne i en förändringsresa. Inflyttning sker till orten och nöjda hyresgäster ökar samt att standarden i boendet höjs. Att investera i underhåll lönar sig på sikt. Direktavkastningen är inte ett optimalt mål för bolaget, då man jobbar med människor och underhållet behöver skötas. Soliditeten blir svår att hantera när man ska bygga nytt.

Gröna anläggningar

Bolaget tycker att man bygger grönt. Bolaget har ständigt fokus på hållbarhet och miljö.

Ägaren förklarar att frågan ställs utifrån framtida möjligheter för ägaren att få likvida medel och ökade krav på gröna anläggningar.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

Har inget på gång just nu. Kan eventuellt bli aktuellt i samband med beslut att gå vidare med nybyggnation i Rydboholm, vilket ligger längre fram i tiden då bolaget nu riktar in sig på förvaltning av det som redan finns.

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, fredagen den 10 november 2023 kl. 8.30.

Kerstin Hermansson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen

Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag

Tid och plats: Fredagen den 12 maj 2023 kl. 9.30-11.00, KS Stora Sessionssal

Bolag: AB Bostäder i Borås

Närvarande bolaget:

Roland Andersson (S), ordförande
Peter Viberg (V), förste vice ordförande
Jonas Garmarp (M), andre vice ordförande
Mikael Hansson, VD
Anna Hallkvist, ekonomichef

Närvarande från Borås Stad:

Kerstin Hermansson (C), förste vice ordförande Borås Stadshus AB
Björn-Ola Kronander (M), andre vice ordförande Borås Stadshus AB
Annette Carlson (M), KS andre vice ordförande
Niklas Arvidsson (KD), kommunalråd
Rebecka Rapp, politisk sekreterare
Helena Ruderfors, politisk sekreterare
Svante Stomberg, stadsdirektör/VD Borås Stadshus AB
Stadsledningskansliets bolagsgrupp: Susanne Bladh, Louise Mattus Streiby, Evelina Pirs

1. INLEDNING

Kerstin Hermansson öppnade mötet och hälsade välkommen.

2. INFORMATION FRÅN ÄGAREN

Bolagsgruppen informerade kring nedanstående:

- a) Dagordningen kommenterades. Inga övriga frågor anmäldes.
- b) Avkastningskravet för 2023 är 3 % i direktavkastning och soliditetsmålet är 15/40 % i bokförd respektive justerad soliditet. Förslaget för 2024 är ett krav mellan 2,75-3,5 %. Mycket viktigt att bolaget i sin budget återkopplar på det förändrade kravet och dess rimlighet, och ger en prognos för direktavkastningen för respektive år 2024-2026. Soliditetsmålet planeras vara oförändrat, men viktigt att bolaget även återkopplar på det med en prognos för soliditeten 2024-2026. Kommunfullmäktige beslutar om kraven i januari.
- c) Viktigt att anteckningarna granskas av bolaget för att säkerställa att den information som bolaget velat förmedla finns med.
- d) Ägaren har i förväg ställt några specifika bolagsfrågor:
 - Hur ser vakansgraden ut, hur många lägenheter är outhyrda?
 - Vad blev det faktiska utfallet av hyresförhandlingen jämfört med vad som var budgeterat? Vilka effekter har det fått?
 - Hur ser situationen ut för Regementsstaden, har det skett omvandling från trygghetsbostäder till vanliga lägenheter?
 - Hur har underhållskostnaderna fallit ut de senaste åren och hur ser det ut de kommande tre åren?

- Bolaget har tidigare informerat om att det pågår ett strategiskt arbete avseende effektivisering för att möta de utmaningar som bolaget står inför, hur fortlöper detta?
- I Bolagsstyrningsrapporten för 2022 framkommer att bolaget inte följer träbyggnadsstrategin, här önskas en dialog kring nuläget och framtiden.

3. MÅLUPPFYLLELSE

Bakgrund: Verksamhetens mål och avkastningskrav fastställs av Kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att de fastställda målen och kraven uppnås. Bolaget ansvarar även för att genomföra övriga uppdrag från fullmäktige/ägaren. (Det åligger Kommunstyrelsen att inom ramen för sin uppsiktsplikt, säkerställa att bolagens verksamhet bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som Kommunfullmäktige har bestämt samt i enlighet med de föreskrifter som gäller för verksamheten).

Bolaget ombeds att kortfattat redogöra för 2023 avseende väsentliga händelser och möjligheterna att klara ekonomiska mål/krav och uppdrag.

Bolaget ombeds redogöra för utmaningarna i budget 2024-arbetet med hänsyn till bolagets uppdrag och ekonomiska mål/krav samt redogöra för känslighetsanalys utifrån räntor, inflation m.m. Bolaget ombeds redovisa en långsiktig investeringsplan (7 år) tillsammans med en beskrivning av vilka konsekvenser investeringarna förväntas få på bolagets ekonomi.

Ordförande berättade att den nya styrelsen har haft ett möte med genomgång av mycket formalia och information om verksamheten. Många i styrelsen deltog även i den styrelseutbildning som ägaren anordnade. Det händer mycket i bolaget med fokus på socialt arbete, och han uppmanar alla att gärna följa bolaget på sociala medier.

Bolagets VD och ekonomichef rapporterade om verksamheten utifrån separat bildspel.

Prognos 2023

Utfallet för tertiäl 1 visar ett resultat efter finansiella poster på 8 mnkr. Helårsresultatet är budgeterat till 16 mnkr och prognosen nu visar på 22,6 mnkr. Intäkterna ökar utifrån högre hyreshöjning än budgeterat, men bolaget har också tagit höjd för ett högre hyresbortfall då man märker av en tröghet i uthyrningen. Ser ökade driftskostnader och även något högre underhållskostnader. Samtidigt är många nyproduktionsprojekt framflyttade vilket kommer ge både lägre avskrivningar och finansiella kostnader, räntan har dessutom varit lägre de första månaderna än budgeterat. Dock kan mycket hända fram till årsskiftet då bolaget lever i en föränderlig värld.

Hyresförhandlingen landade i en hyreshöjning på 4,3 % i snitt för hela beståndet. Det faller ut lite olika för hyresgästerna utifrån att en del har individuell mätning av el och vatten. Bolaget är nöjt med förhandlingarna då budgeten utgick ifrån 3 %.

Prognoser för de kommande åren visas. Intäkterna ökar med 4,3 % 2023 och därefter har bolaget räknat med 4,5 % 2024 och 3,5 % 2025. Kostnadsökningen är 3,7 % 2023 och därefter 5 % årligen. Räntan är beräknad till 2,06 % för 2023, 2,16 % 2024 och 2,54 % 2025. Investeringar och nya byggprojekt kommer att minimeras. Fokus kommer ligga på kassaflödesfrämjande åtgärder. Elavtalet är bundet till och med 2025, vet inte vart priserna tar vägen och hur det kan slå när avtalet går ut.

Den höjda räntan framöver kan komma att ge ett minusresultat 2025. Därför är det väldigt viktigt med hanteringen av nyproduktionsprojekt. Bolaget arbetar med både kostnaderna och intäkterna.

Prognoserna bygger på ett worst case scenario och bolaget vill förmedla att man har koll på läget och att man jobbar hårt med att det inte kommer visas något minusresultat framöver.

Långsiktig investeringsplan

Planen för 2023 ligger på 395 mnkr, varav underhållsprojekt utgör 205 mnkr. Beslutade projekt i styrelsen är Kronängsparken, Mötesplats Sjöbo samt omvandling av lokaler till lägenheter. Brämhult har varit överklagat flera gånger, bolaget har nu valt att avvakta och har inte tagit något styrelsebeslut än. Bolaget vill ha en bra portfölj att jobba med även om många projekt skjuts framåt i tiden. Det är planerat ett tillskott om 13 nya lägenheter i år. Det kommer göras ett omtag kring Kronängsparken, där planen var en byggnation av förskola och studentbostäder. Bolaget har fått inspel om att behovet av ett nytt äldreboende är akut och har en dialog med LFF kring det, och planerar med anledning av större behov bygga äldreboende istället för studentlägenheter.

Organisationen

Arbetar utifrån sex fokusområden, som brutits ned i tre huvudmål för 2023 och som följs utifrån ett antal KPI:er. Håller på att kvalitetssäkra och bygga ett strukturkapital och kommer implementera ett miljöledningssystem. Förberedelser och utbildning pågår även inför start av ett kvalitetsledningssystem under 2024.

Vakansgrad

Per 1/5 var 24 lägenheter avställda, antingen för att de kräver renovering eller ska rivas. Antalet outhyrda lägenheter, sådana som är i omlopp för ny uthyrning, var 122. Av dessa var 77 stycken studentlägenheter vilket är naturligt då vakanserna ökar under våren då fler studenter säger upp sin lägenhet efter avslutade studier. Vakanserna kommer minska till höstens terminsstart. Bolaget har ökat antalet studentlägenheter med 104 stycken och även andra aktörer har tillfört marknaden fler studentlägenheter. Just nu är det en högre vakansgrad men jämfört med förra året är fler lägenheter uthyrda. Några enstaka lägenheter i Glesvingen är outhyrda. Bolaget har ett äldre studentboende på Hässleholmen som står tomt och som man funderar på vad man ska göra med. Det förs diskussioner med Höskolan om en eventuell blockuthyrning avseende ca 50 lägenheter under fem års tid.

Det finns 24 outhyrda lägenheter i trygghetsboendet på Regementsstaden. En av de två huskropparna kommer göras om till ett flexihus, fylls inte behovet av trygghetsboende upp går man över till den vanliga kön. Uthyrningen påbörjas vecka 21. En huskropp är kvar som trygghetsboende med inriktningen 65+. Det har inte varit några problem att hyra ut de vanliga lägenheterna i Regementsstaden, men utvärderingen av den lägre efterfrågan av trygghetsboende har visat att efterfrågan av service och kommunikation är högre än vad området kan erbjuda.

Bolaget gör just nu en omorganisation. Har satt en ny vision och mission under de senaste två åren. De fyra långsiktiga målen har utformats ihop med medarbetarna, styrelsen och hyresgästerna. I detta har även en ny värdegrund satts, där fokus har flyttats från fastigheterna till människorna som bor i husen. Bolaget mäter löpande kundnöjdheten, över ett år ska alla hyresgäster ha fått en enkät. Medarbetarnas nöjdhet mäts inom Great place to work, med ojämnt resultat de senaste åren. Bolaget har utmaningar som rör kulturen: otydligt ägandeskap, ojämnt självledarskap, det finns en känsla av ”vi och dom” inom bolaget och att inte lita på varandra. Hyresgästerna är inte nöjda och medarbetarna är inte nöjda, och därför vill man bygga ett enat bolag och en plan för detta har utformats. En omorganisation blir en konsekvens av de satta målen. Bolaget ska alltid utgå från kundens fokus. En ny förvaltningsstruktur ska utgå från: kunden, fastigheten, stadsdelen. För detta kommer man bygga tre olika förvaltningsmodeller: Modell 1, Förvaltning – kunden vill och kan serva sig själv, hög servicenivå och enkel kontakt med bolaget.

Modell 2, Förflyttning – proaktiv samverkan med andra goda krafter, fokus på trygghetsarbete, hög närvaro från bolagets sida.

Modell 3, Stor förflyttning - avser de särskilt utsatta områdena. Mycket hög närvaro av bolaget. Personal på kvällstid, hyresgäster arbetar i skötseln. Områdeskontor med service.

Fokus på trygghet och utveckling i strategiskt samarbete med staden och andra aktörer.

Organisationen ska gå från boservice till fastighetsförvaltning. Förvaltningsteamet kommer att ledas av tre bochefer och ersätta dagens distriktschefer. Kommer ske en kompetensväxling men antalet medarbetare kommer vara detsamma. Målet är att ha den nya förvaltningsmodellen på plats under sista kvartalet 2023.

4. ÄGARDIREKTIVEN

Bakgrund: Bolagsstyrelsens uppdrag är att se till att ägardirektivet uppfylls och arbetas in i bolagets affärsplan och strategi.

Av det gemensamma ägardirektivet framgår att bolagen genom sitt arbete ska medverka till utvecklingen av Borås Stad och på sätt som stöder visionen.

- **Beskriv hur bolaget gör detta utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.**
- **Hur arbetar bolaget för att öka andelen gröna tillgångar/anläggningar?**

Genomförda energieffektiviseringsåtgärder i större renoveringar 2022:

Gör många åtgärder och en stor del i detta är det nya miljöledningssystemet. Vid ombyggnation görs många energieffektiviseringar för att skapa en bättre ekonomi, exempel är:

Hulta fritidsgård – solceller, tilläggsisolering, nya fönster.

Glesvingen – en stor ombyggnation av en befintlig fastighet. Ny ventilation med värmeåtervinning, nya fönster, tilläggsisolering av tak, temperaturgivare.

Mindre investeringar – jobbar mycket med solceller, VCC-booster, frånluftsvärmeåtervinning, uppdelning av fjärrvärmecentral. Dessutom görs löpande driftsoptimering.

Följer upp effekterna genom mätning av energiförbrukning, el- och vattenanvändning. Bolaget har ett åtagande genom allmännyttan att minska sin totala energiförbrukning med 30 % fram till år 2030. Från 2007 fram till 2022 hade användningen minskat med 24 % och bolaget tror att målet på 30 % ska kunna nås.

Underhåll/effektiviseringar

Har gjort många tunga investeringar i form av stambyten, badrumsrenoveringar, tak, yttre skikt och dessa börjar plana ut då man är igenom de stora miljonprogrambestånden. Stora delar av underhållsplanen innehåller förbättringar som standardhöjning, energi och inomhusmiljö och de kommande åren kommer fokus ligga mer här.

Träbyggnadsstrategi

I alla kalkyler tittar bolaget på möjligheten att bygga i trä. Men man behöver även titta på utvecklingen av andra material, det sker en stor utveckling av betong. Utformningen av de senaste årens nybyggnationer startade flera år före uppförandet. Tidigast 2024 kan det bli aktuellt med en byggstart och bolaget tittar på möjliga projekt i trä, såsom Brämhult, Svärdfästet, Kronängsparken, Solhem, Mjölkskivlingen. Bolaget säger att man tittar på den totala ekonomiska kalkylen och väger in alla delar i den.

Vilka eventuella behov finns av justering av direktiven?

Inget behov.

5. FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET/STÖRRE VIKT

Bakgrund: Beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Besluten ska därefter fastslås av bolagsstämman. Vid tveksamhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ansvarar bolaget för att rådgöra med ägaren.

Finns någon fråga i ”pipeline” som kan tänkas vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt? Större investeringar? Andra strategiska ärenden?

6. NÄSTA MÖTE/ÖVRIGA FRÅGOR

Kallelse till nästa ägardialog är utskickad, fredagen den 10 november 2023 kl. 9.30.

Kerstin Hermansson tackade de närvarande och avslutade mötet.

/Anteckningarna förda av Bolagsgruppen