

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Årsrapport 2017 enligt kommunens anvisningar för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslaget till årsrapport 2017 för Higab AB.

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Årsrapport 2017 för Higab AB

Expediering

-

Årsrapport 2017

Higab AB

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Verksamhetsanalys	6
2.1	Väsentliga händelser och koncernens utveckling	6
2.2	Analys av årets utfall	15
2.3	Investeringar	28
2.4	Utveckling inom personalområdet	36
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	41
2.5.1	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	41
2.5.2	Sponsring	44
2.5.3	Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation	45
2.5.4	Övriga beslut och/eller uppdrag	48
2.6	Kommunala ändamålet och befogenheterna	50
2.7	Analys av strategiska framtidsfrågor	53
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	55
3.1	Kommunfullmäktiges mål	55
3.1.1	Göteborg ska vara en jämlik stad	55
3.1.2	De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter	57
3.1.3	Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	59
3.1.4	Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	61
3.1.5	Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper	63
3.1.6	Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras	64
3.1.7	Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare	66
3.1.8	Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential	67
3.1.9	Äldres livsvillkor ska förbättras	68
3.1.10	Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	69
3.1.11	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	71

3.1.12	Det hållbara resandet ska öka	72
3.1.13	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	74
3.1.14	Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	75
3.1.15	Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	77
3.1.16	Tillgängligheten till kultur ska öka	78
3.1.17	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.....	80
3.1.18	Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	81
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen.....	83
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	85
3.3.1	Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.	85
4	Nyckeltalsredovisning.....	86

1 Sammanfattning

Higab AB

Higab fick i samband med årsstämman ett nytt ägardirektiv, vilket framför allt tydliggör rollen som moderbolag i lokalkoncernen. De arbeten som pågår är främst renodling av fastighetsbestånd enligt separat uppdrag från KF. Under hösten har Higab fört diskussioner med dotterbolagen om deras respektive ägardirektiv. Ambitionen är att de nya ägardirektiven ska antas på bolagsstämman 2018.

Under oktober tog Stadshus styrelse beslut om att Higab får flytta sin IT-drift till Framtidens IT, vilket skapar förutsättningar för ökat samarbete inom lokalkoncernen.

Arbetet att i samverkan med SLK ta fram förslag på en särskild modell för hyressättning för föreningar och kulturverksamheter pågår och beräknas att återrapporteras under våren 2018.

Under januari förvärvades Sjöfartsmuseet. Förstudien kring utbyggnad och utveckling av museilokalerna, med syfte att förbättra förutsättningarna för verksamheten, färdigställdes under våren och beslut att genomföra projektet togs i Higabs styrelse före sommaren.

Under året har Göteborgs konstmuseum, Stadsteatern, Konserthuset och Konsthallen blivit byggnadsminnesförklarade. Totalt har nu Higab 31 byggnadsminnen.

Rekryteringen av vd har dragit ut på tiden och pågår fortfarande.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler befinner sig i början av en investeringsfas där flera stora om-, till- och nybyggnader är beslutade eller påbörjade. Flera av dessa riktar sig direkt till Göteborgs Stad som hyresgäst, exempelvis stadsdelshus i Selma stad och renovering av äldreboende och bad i Hammarkullen. Även service utvecklas, exempelvis genom byggnation av affärs- och vårdhus i Selma stad.

Den sociala situationen vid några av bolagets torg oroar. Våld och trakasserier mot ordningsvakter förekommer. Även mycket unga finns bland och kring de som stör ordningen.

GöteborgsLokalers särskilda uppdrag från KF 2017 innebär att bolaget ska rusta de lokala torgen. Just nu pågår 68 delprojekt på 20 handelsplatser. Fokus ligger på trygghet, tillgänglighet och belysning.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Arbetet med att hitta ersättningsplatser för de parkeringsplatser som försvinner i samband med stadens stora infrastruktur- och exploateringsprojekt har under året intensifierats. Fokus ligger främst på evenemangsområdet, centrala staden och Lindholmen.

Alla kommunala parkeringsplatser ingår nu i tjänsten Parkering Göteborg. Tjänsten innebär ett enhetligt bemötande gentemot parkeringskunder på kommunala platser i form av samordnad övervakning, gemensamt avgiftssystem, samlad kundtjänst och en gemensam app som gör det enkelt att hitta och betala.

Bolaget har utvecklat en digital tjänsteplattform som innebär att vi kan erbjuda självservice, betal- och mobilitetstjänster och vidareutveckla nya erbjudanden.

En nyhet är också erbjudandet för laddning av elbilar. Under året har i stort sett alla stadens parkeringsanläggningar fått nya enhetliga betalautomater som drivs med solceller.

En hemställan skickades under hösten till KF om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen på Skeppsbron.

Älvstranden Utveckling AB

2017 pågick produktion av 1 168 bostäder där 712 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

Resultat efter finansnetto 2017 uppgår till -105,8 mnkr (budget -65,6 mnkr). Avvikelsen beror främst på ej budgeterade kostnader: ökade infrastrukturkostnader Eriksberg och Sannegården -24,2 mnkr, rivning temporära skollokaler -6,9 mnkr, nedlagda projekt -3,9 mnkr.

Framdriften av bolagets stadsutveckling påverkas av att utvecklingen av stadens övergripande styrning av ekonomi och resurser inte nått tillräckligt långt, främst i de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet är avgörande för att nå ett positivt ekonomiskt resultat och för hur staden lyckas uppfylla Vision Älvstaden. Det handlar om ansvar för att hantera offentliga värden för stadens bästa i den form ägardirektivet anger.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Risk finns att värden förloras om för stor del av bolagets tillgångar används till egen verksamhet i avvaktan på att genomföra Älvstaden. Om stadsutvecklingen fördröjs behöver verksamhetens övriga delar följa med. Arbete med strategier för att säkra löpande intäkter i bolaget pågår.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och koncernens utveckling

Rekryteringen av vd till Higab har pågått sedan september 2016 och är ännu inte klar. Under hösten har bolaget fört diskussioner med dotterbolagen om deras respektive ägardirektiv. Ambitionen är att de nya ägardirektiven ska vara beslutade av KF för att därefter antas på bolagsstämman 2018.

Under oktober tog Stadshus styrelse beslut om att Higab får flytta sin IT-drift till Framtidens IT, vilket skapar förutsättningar för ökat samarbete inom lokalkoncernen.

Under året har Higab avyttrat fyra fastigheter och förvärvat en från fastighetskontoret i enlighet med renodlingsuppdraget från KF. Under januari förvärvades Sjöfartsmuseet. Beslut att genomföra en utbyggnad och utveckling av museets lokaler togs i Higabs styrelse före sommaren.

Arbetet att i samverkan med SLK ta fram förslag på en särskild modell för hyressättning för föreningar och kulturverksamheter pågår och beräknas att återrapporteras våren 2018.

Under 2017 har Göteborgs konstmuseum, Konsthallen, Konserthuset och Stadsteatern blivit byggnadsminnesförklarade vilket innebär att Higab nu har 31 byggnadsminnen.

GöteborgsLokaler har under året inlett en satsning på utökat säkerhetsarbete. Medarbetarna utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängkriminalitet. För hyresgästerna är fokus på föreläsningar om säkerhet, säkerhetsbesiktning och trygghetskalendern.

Torguppdraget, som omfattar 20 torg i Göteborg, löper på med 68 pågående delprojekt. Uppdraget syftar till att göra torgen trevligare, tryggare och mer välkomnande.

Under hösten 2017 har bygget av nytt stadsdelshus, affärshus med parkering och vårdbyggnad i Selma stad startat. Hela investeringen uppgår till 425 mnr och bygget beräknas vara klart sommaren 2019.

Flera större satsningar genomförs och planeras i Hammarkullen, bland annat en totalrenovering av Hammarbadet för 50,5 mnr som kommer att starta 2018 med idrotts- och föreningsförvaltningen som uppdragsgivare.

Alla kommunala parkeringsplatser ingår nu i tjänsten Parkering Göteborg som drivs av Göteborgs Stads Parkering. Parkering Göteborg innebär ett enhetligt bemötande gentemot parkeringskunder på kommunala platser i form av samordnad övervakning, gemensamt avgiftssystem, samlad kundtjänst och en gemensam app som gör det enkelt att hitta och betala en parkering.

Under året har i stort sett alla Göteborgs Stads olika parkeringsanläggningar fått nya enhetliga betalautomater som drivs med solenergi.

Arbetet med att hitta ersättningsplatser, med anledning av de stora infrastruktur- och exploateringsprojekten i staden, fortsätter med fokus främst på evenemangsområdet,

centrala staden och Lindholmen.

De förändrade förutsättningarna för byggnationen av parkeringsanläggningen på Skeppsbron, och de ekonomiska konsekvenser de innebär, har gjort att Parkeringsbolagets styrelse hemställt frågan om finansiering till KF.

Skeppsbrons totala kalkyl visar nu större underskott för staden än den gjorde vid antagande av planen. Frågan är uppe på den politiska agendan.

Med Älvstranden Utveckling som samordnare har 712 nya bostäder färdigställts i Kvillebäcken, Örgryte Torp, Inre Sannegården och Västra Eriksberg under 2017.

2017 väntades detaljplaner för en stor del av Älvstadens byggbara yta bli antagna. Flera antaganden uteblev, vilket påverkar framdrift i Frihamnen och Masthuggskajen samt målen till 2021. Älvstranden Utveckling menar att utvecklingen av övergripande styrning av stadens leveranser går för långsamt och utgör en begränsning i genomförandeförmågan för stadsutvecklingsplanerna i Göteborg. Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet.

Markarbeten för Karlastaden, åtta kvarter med 1 900 bostäder och verksamhetslokaler, startade och detaljplanen blev antagen.

I juni tecknades avsiktsförklaring med Geely om att förvärva mark för ett europeiskt innovationscenter med 3 500 arbetsplatser.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor för koncernen

Externa faktorer

Viktiga frågor är risker förknippade med ränteförändringar, vakanser, personalrekrytering och större investeringsprojekt. I det sistnämnda finns framför allt risker kring ökade byggkostnader och tidsförskjutningar på grund av en överhettad byggmarknad och svårigheter att få anbud vid upphandling. En annan risk är tidsförskjutningar i byggprojekt på grund av att de olika enheterna inom staden går i otakt. Det är av största vikt för stadsutvecklingen att staden utvecklar en organisation för gemensam övergripande styrning.

Samverkan är också av stor vikt för att kunna erbjuda tillfälliga och permanenta parkerings- och mobilitetslösningar när parkeringsplatser försvinner och framkomligheten i staden försämras i samband med stadsutvecklingsprojekt.

Interna faktorer

När Higab får ny vd kommer samordningsarbetet inom lokalkoncernen att kunna fördjupas ytterligare.

Parkeringsbolaget ser allt högre ställda kundkrav i form av utökad service och tillgänglighet för kunden dygnet runt veckans alla dagar. En viktig förutsättning är vidareutveckling av tjänster anpassade efter kundernas behov.

Om stadsutvecklingsarbetet bromsar upp påverkar det verksamhetens övriga delar inom Älvstranden Utveckling. Bolaget behöver säkra löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet.

2.1.2 Higab AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Higab som moderbolag

Higab fick i samband med årsstämman ett nytt ägardirektiv, vilket framför allt tydliggör Higabs roll som moderbolag i lokalkoncernen, exempelvis inom samordning och renodling. De arbeten som pågår är framför allt renodling av fastighetsbestånd enligt separat uppdrag från KF. Under hösten har Higab fört diskussioner med dotterbolagen om deras respektive ägardirektiv. Ambitionen är att de nya ägardirektiven ska vara beslutade av KF för att därefter antas på bolagsstämman 2018. Under oktober tog Stadshus styrelse beslut om att Higab får flytta sin IT-drift till Framtidens IT. Detta skapar förutsättningar för ökat samarbete inom lokalkoncernen. Arbetet har inletts och överföringen kommer att göras under 2018. Övriga arbeten som Higab behöver göra för att bli mer aktivt i moderbolagsrollen påbörjas först när bolaget fått en ny vd på plats. Rekryteringen av vd har dragit ut på tiden och pågår fortfarande.

Ny modell för hyressättning

Arbetet att i samverkan med SLK ta fram förslag på en särskild modell för hyressättning för föreningar och kulturverksamheter pågår och beräknas vara klart under våren 2018.

Förändringar i beståndet

Under januari förvärvades Sjöfartsmuseet. Förstudien kring utbyggnad och utveckling av museilokalerna, med syfte att förbättra förutsättningarna för verksamheten, har färdigställts under våren och beslut att genomföra projektet togs i Higabs styrelse före sommaren.

Fastigheten Lillhagens Skola förvärvades under februari. Under året har Higab sålt Daghem Rosengatan, Daghem Falkgatan, Alelycka 1-9 och Hallegatan 4 till fastighetskontoret i enlighet med renodlingsuppdraget som beslutats av KF. Två markområden på Kviberg har även sålts för framtida bostadsexploatering.

Aktuella projekt

Projektet kring samlokalisering av Kretslopp och vatten i Alelyckan samt om- och tillbyggnad av Kvarteret Högvakten löper på enligt plan och budget.

Under året vann gestaltningen av det kommande kulturhuset i Bergsjön, Kulturkorgen, första pris i kategorin "Future projects, cultural" på World Architecture Festival i Berlin. Byggstart för projektet beräknas ske i slutet av 2018.

På grund av att det projekterade underlaget visat sig vara bristfälligt har entreprenadkostnaderna för om- och tillbyggnaden av Scandinavium, som genomförts tillsammans med Got Event och avslutades under hösten 2017, blivit dyrare än beräknat. Fördyrningen kommer att ingå i hyressättningen gentemot Got Event.

31 byggnadsminnen

I maj blev Göteborgs konstmuseum och delar av Götaplatsen byggnadsminnesförklarade. I slutet av 2017 blev det klart att även Stadsteatern, Konserthuset och Konsthallen blir byggnadsminnen. Totalt har nu Higab 31 byggnadsminnen.

Viktiga framtidsfrågor

Externa faktorer

Viktiga frågor är risker förknippade med ränteförändringar, vakanser, personal och större investeringsprojekt. I det sistnämnda är det framförallt riskerna kring ökade byggkostnader och tidsförskjutningar på grund av en överhettad byggmarknad och svårigheter att få anbud vid upphandling. En annan risk är att andra enheter i staden som trafikkontor och stadsbyggnadskontor prioriterar andra områden än där Higabs projekt är lokaliserade.

Interna faktorer

Ytterligare frågor som Higab står inför rör samverkan och samordning inom lokalkoncernen. När Higab får ny vd kommer samordningsarbetet kunna fördjupas ytterligare.

2.1.3 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Aktuella byggprojekt

I februari tog styrelsen beslut om en kostnadsram om 170,5 mnkr för att renovera, modernisera och bygga till fastigheten Heden 24:12. Om- och tillbyggnaden projekteras nu. Förutsatt att det är kostnadsmässigt och byggtekniskt genomförbart skulle en påbyggnad innebära knappt 2 000 kvm större uthyrningsbar ytan i centralt läge.

Flera större satsningar genomförs och planeras i Hammarkullen. Totalrenovering av Hammarbadet för 50,5 mnkr kommer att starta 2018 med idrotts- och föreningsförvaltningen som uppdragsgivare. Byte av fasader på äldreboende till en kostnad av 42 mnkr har beslutats och görs under 2018-19. Ombyggnad av bibliotek och medborgarkontor har slutförts under hösten liksom en utbyggnad av grönsaks- och livsmedelsaffär. Försöken att etablera en större livsmedelsaffär vid Hammarkulletorget har gått i stå då alla etablerade livsmedelskedjor efter analys av förutsättningarna tackat nej.

Under hösten 2017 har bygget av nytt stadsdelshus, affärshus med parkering och vårdbyggnad i Selma stad startat. Hela investeringen uppgår till 425 mnkr och bygget beräknas vara klart sommaren 2019.

Vid Kortedala torg kommer gamla polishuset att renoveras för att ge plats för SDF Östra Göteborgs behov, en investering om 42,5 mnkr.

Torguppdraget

GöteborgsLokaler har i KFs budget för 2017 fått ett särskilt uppdrag att rusta de lokala torgen. Arbetet ska vara avslutat 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 68 delprojekt pågår. Fokus ligger på trevligare miljö, tillgänglighet och belysning för att ge ett mer välkomnade intryck och öka tryggheten.

Förändringar i beståndet

Under 2017 har del av fastigheten Hjällbo 60:3 sålts till Poseidon som en del av KFs uppdrag

till Higab AB om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet. På den försålda marken avser Poseidon att bygga bostäder.

Säkerheten runt torgen

Den sociala situationen kring några torg är problematisk och har under året väckt frågor om trygghet och säkerhet i bostadsområdet och närliggande torg. I Bergsjön slogs vid ett tillfälle två ordningsvakter ner och misshandlades av en kriminell gruppering. Detta ledde till skyddsstopp för ordningsvakterna, som under en tid var förbjudna att arbeta utan stöd av polis på plats. Den akuta situationen är nu löst, bland annat genom utökning av vaktstyrkan och aktiva åtgärder från stadsdelen och Familjebostäder riktade till de familjer där barn och unga är del av problematiken. Problematiken kring kriminalitet och narkotikaförsäljning är inte isolerad till Bergsjöns centrum utan finns vid flera av våra torg och andra delar av samhället.

GöteborgsLokaler har under 2017 inlett en satsning på utökat säkerhetsarbete. Medarbetarna utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängkriminalitet. För hyresgästerna är fokus på föreläsningar om säkerhet, säkerhetsbesiktning och trygghetskalendern.

Viktiga framtidsfrågor

Externa faktorer

Vi ser en risk för kapacitetsbrist i samhället, såväl gällande rekrytering av personal med tillräcklig kompetens som möjligheten att få rimliga priser på främst entreprenader. Ökade byggkostnader och tidsförskjutningar för byggprojekt är andra risker, liksom att inte få in anbud.

Förändrade köpmönster har stor inverkan på alla kommersiella verksamheter.

Den sociala oron i utsatta områden innebär en risk för både verksamheter och kunder.

Interna faktorer

GöteborgsLokaler ser samarbete och samordning inom lokalkoncernen som en viktig framtidsfråga.

2.1.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Parkering Göteborg

Under året har bolaget successivt tagit över ansvaret för de parkeringsplatser som stadsdelsförvaltningarna tillhandahåller åt bland annat sina anställda. Parkeringsplatserna är nu integrerade i Parkering Göteborg, vilket innebär att bolaget kommer att ansvara för försäljningen av parkeringstillstånd till anställda.

Alla kommunala parkeringsplatser ingår nu i tjänsten Parkering Göteborg som drivs av Göteborgs Stads Parkerings. Parkering Göteborg innebär ett enhetligt bemötande gentemot parkeringskunder på kommunala platser i form av samordnad övervakning, gemensamt

avgiftssystem, samlad kundtjänst och framför allt en gemensam app som gör det enkelt att hitta och betala en parkering.

Nya betalautomater

Under året har i stort sett alla Göteborgs Stads olika parkeringsanläggningar fått nya enhetliga betalautomater som drivs med solenergi. Nytt är att det går att använda alla bankkort vid betalning.

Platser som försvinner

Tillsammans med berörda förvaltningar pågår ett arbete med att hitta ersättningsplatser för de platser som försvinner i samband med stadens stora infrastruktur- och exploateringsprojekt. Fokus ligger främst på evenemangsområdet, centrala staden och Lindholmen.

Digital tjänsteplattform

Utvecklingsarbetet av det digitala gränssnittet mot kunderna har fortgått under året i syfte att möta kundernas skiftande behov samt bidra till utvecklingen av en hållbar, tillgänglig och attraktiv stad. Plattformen gör det möjligt att erbjuda nya tjänster, t ex den nya parkeringsappen som lanserades i början av året och som gör det tryggt och enkelt för kunden att betala. En annan tjänst som introducerats under året är Parkering Göteborgs kundportal. Den har till syfte att stärka ett enhetligt bemötande av parkeringskunden samt göra det enklare att finna den information man söker på egen hand. Under hösten har Parkering Göteborg även börjat erbjuda tillståndskunder elladdning.

Gemensam övervakning med trafikkontoret

Under året har all övervakning övergått i gemensamma avtal där Göteborgs Stads Parkering och trafikkontoret tillsammans har upphandlat två utförare. Antalet parkeringsvakter är samma som förut, men dessa kan nu arbeta mer effektivt på både tomtmark och allmän platsmark.

Ärende till kommunfullmäktige

En hemställan skickades under hösten till KF om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen på Skeppsbron. I samband med att projektets genomförandeorganisation kom på plats under året identifierades kostnadsökningar på cirka 200 miljoner kronor vilket till största delen beror på ännu ej fastställd utbyggnadsordning; ökade krav på miljö, arkeologi och brandsäkerhet; ändrade förutsättningar för byggnation av norra nedfarten; ökade kostnader för betongkonstruktioner samt ökade kostnader för arbetskraft. Utöver detta identifierades ytterligare stora risker och osäkerhetsfaktorer vilket kan komma att innebära ytterligare kostnadsökningar. Bolagets styrelse bedömde att med tanke på projektets komplexitet med olika aktörer samt med de nya förutsättningarna med flera osäkerhetsfaktorer som väsentligt kommer att påverka bolagets ekonomi, krävs KFs ställningstagande om projektets fortsatta genomförande.

Viktiga framtidsfrågor

Externa faktorer

När parkeringsplatser försvinner och framkomligheten i staden försämras ställer det stora krav på att alla aktörer samverkar för att med information i god tid kunna erbjuda tillfälliga och permanenta parkerings- och mobilitetslösningar under såväl som efter byggtiden för att bibehålla en tillgänglig och attraktiv stad.

I avvaktan på KF-beslut försätter planeringen av arbetet med parkeringsgaraget på Skeppsbron.

Interna faktorer

Bolagets ansvar för Parkering Göteborg är att samla alla kommunala parkeringsplatser under ett varumärke. Ett viktigt arbete är att möta varje kund utifrån dennes förutsättningar, behov och upplevelser. Allt högre ställda kundkrav innebär utökad service och tillgänglighet för kunden dygnet runt veckans alla dagar. En viktig förutsättning är vidareutveckling av tjänster anpassade efter kundernas behov.

2.1.5 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Aktuella projekt

2017 pågick produktion av 1 168 bostäder varav 712 färdigställdes i Kvillebäcken, Örgryte Torp, Inre Sannegården och Västra Eriksberg.

2017 väntades detaljplaner för en stor del av Älvstadens byggbara yta bli antagna. Flera antaganden uteblev, vilket påverkar framdrift i Frihamnen och Masthuggskajen samt målen till 2021.

I kommunledningens uppföljningsrapport 3 2017 rapporteras att *”I övergången till genomförandeskedet övergår huvudansvaret för stadsutvecklingsprojekten till fastighetsnämnden respektive Älvstranden Utveckling AB. Den senaste tidens osäkerheter kring genomförandet av stora stadsutvecklingsprojekt i centrala staden är en indikation på att dessa inte är fullt ut rustade att ta över huvudansvaret för projekten.”* Denna analys av bolagets genomförandeförmåga är grovt felaktig. Det är utvecklingen av övergripande styrning av stadens leveranser som går för långsamt, vilket blir en begränsning i genomförandeförmågan när stadsutvecklingen i Göteborg ska växla upp.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Staden behöver skapa rätt förutsättningar för att stadsutveckling enligt Vision Älvstaden ska kunna ske i bolagets områden.

SLK har under året fått större ansvar för det gemensamma Älvstadenarbetet. Älvstranden Utveckling kommer därför framöver att ta en mer traditionell byggherreroll i samverkan inom staden.

Frihamnen

Under 2017 gjordes flera omtag. Geotekniska undersökningar medförde att planerad byggnation i Lundbybassängen utgår, vilket innebär att övriga Frihamnen måste ses över för att nå en positiv exploateringskalkyl. Dessutom påverkar placeringen av stråket, som ska binda samman staden mot Backaplan, byggbarhet, projektekonomi och framtida stadskvaliteter. Därför har kvarter justerats och kopplingen till Backaplan ses över. För att kunna starta genomförande och ändå lösa utmaningarna minskas etapp 1.

Projektering pågår för att utveckla Magasin 113. Ambitionen är att avyttra fastigheten sommaren 2018.

60 000 personer har deltagit i aktiviteter i Jubileumsparken (20 000 fler än 2016).

Lindholmen

Produktion pågår i Lindholmshamnen, de första lägenheterna färdigställs 2018. Markarbeten för Karlastaden, åtta kvarter med 1 900 bostäder och verksamhetslokaler, startade och detaljplanen blev antagen.

I juni tecknades avsiktsförklaring med Geely om att förvärva mark för ett europeiskt innovationscenter med 3 500 arbetsplatser. Planarbete startade och förhandlingar om markköp pågick under hösten och fortsätter 2018.

Skeppsbron

Skeppsbron är i genomförandeskede. Under året har byggrätter tilldelats och konsortium bildats. Diskussionen om Skeppsbrons exploateringsekonomi intensifierades när trafikkontorets genomförandestudie för allmän plats till slut blev klar och helheten kunde bedömas. Områdets totala kalkyl visar nu större underskott för staden än den gjorde vid antagande av planen. Frågan är uppe på den politiska agendan.

Viktiga framtidsfrågor

Externt

Det är av största vikt för framtida stadsutveckling att staden utvecklar en organisation för gemensam övergripande styrning. En övergripande styrning/planering/koordinering av ekonomi och stadens resurser ur ett helhetsperspektiv har avgörande betydelse för bolagets framgång. Målbilder måste vara gemensamma, konkreta och närvarande i samtliga berörda förvaltningars och bolags interna verksamhetsstyrning och uppföljning. Resultat uteblir om någon länk i kedjan är bristfällig.

Internt

Om stadsutvecklingen i bolaget bromsar upp behöver verksamhetens övriga delar följa med. Behov finns av att hushålla med resurserna i en tid när effekten väntas bli låg. Bolaget behöver säkra löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet.

2.1.6 Fastighets AB Rantorget

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under perioden har inga väsentliga händelser inträffat utöver ordinarie verksamhet.

Viktiga framtidsfrågor

I bolaget återfinns fastigheten Spårvagnshallen i Gårda. Diskussioner pågår mellan Göteborg Stad och Västra Götalandsregionen om huvudmannaskap gällande spårvagnstrafik vilket kan medföra att avyttring sker till VGR.

2.1.7 Myntholmen AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under perioden har bolaget sålt det helägda dotterbolaget Qwigoberga Mark AB. Bolaget innehöll mark på Kvibergsområdet och såldes till Veidekke Bostad AB för bostadsexploatering. Försäljningen resulterade i en reavinst om 48 mnkr.

Viktiga framtidsfrågor

Bolaget har förvärvats under 2016 och ska fungera som ett holdingbolag. Bolaget kommer inte bedriva någon verksamhet utan kommer enbart säkerställa att resultatöverföringar inom koncernen sker på ett optimalt sätt vid försäljningar av fastigheter.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning koncernen

Tkr	Bokslut 2017	Budget 2017	Avvikelse	Bokslut 2016
Intäkter				
Nettoomsättning	1 712 386	1 718 820	-6 434	1 724 018
Övriga intäkter	113 186	25 871	87 315	665 377
Summa intäkter	1 825 572	1 744 691	80 881	2 389 395
Kostnader				
Material och tjänster	-658 817	-686 898	28 081	-651 592
Övriga kostnader	-249 355	-215 560	-33 795	-497 491
Summa kostnader	-908 172	-902 458	-5 714	-1 149 083
Personalkostnader	-258 139	-271 811	13 672	-245 640
Avskrivningar	-386 140	-327 709	-58 431	-314 318
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-
Rörelseresultat	273 121	242 713	30 408	680 354
Finansiella intäkter	1 358	83	1 275	1 681
Finansiella kostnader	-132 845	-131 462	-1 383	-165 159
Resultat efter finansiella poster	141 634	111 334	30 300	516 876

Utfall mot budget koncernen

Utfallet för lokalkoncernen 2017 uppgår till 142 mnkr vilket är +30 mnkr högre än de 111 mnkr som budgeterades för året. De största skillnaderna avser främst realisationsresultaten efter försäljningar och utrangeringar om +34 mnkr samt nedskrivningen av parkeringsgaraget på Skeppsbron om -72 mnkr vilket är sådana poster koncernen väljer att inte inkludera i en budget.

Nettoomsättningen uppgår till 1 712 mnkr och är i nivå med budget. Alla bolagen rapporterar intäktsökningar men även en ökning av koncerninterna intäkter vilka elimineras.

Övriga intäkter om 113 mnkr inkluderar främst intäkter från Framtidens IT och bolagens realisationsvinster. Ökningen om 88 mnkr avser i sin helhet Higab, Älvstrandens och Myntholmens realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar.

Material och tjänster om -659 mnkr är 28 mnkr lägre än budgeterat då de flesta bolagen rapporterar om förskjutningar i underhållsarbetet samt att Higabs energieffektivisering inte genomförts i den takt som planerat.

Övriga kostnader om -249 mnkr är -33 mnkr högre än budgeterat och beror främst på Älvstrandens realisationsförluster om -52 mnkr. Årets utfall för GöteborgsLokalers Torguppdrag uppgick till -17 mnkr vilket i gengäld är +19 lägre än budgeten om -50 mnkr.

Genomförandet av uppdraget fortsätter under 2018.

Personalkostnaderna om -258 mnkr är 14 mnkr lägre än budgeterat och speglar svårigheterna med att rekrytera under året.

Avskrivningarna inkl nedskrivningar om -386 mnkr är -58 mnkr högre än budgeterat. Här ingår Parkeringsbolagets Skeppsbroprojekt som per sista december upparbetat utgifter om -72 mnkr. Eftersom värdet av projektet anses vara osäkert görs en nedskrivning av hela projektet, som således belastar årets resultat. Övriga bolag rapporterar minskade avskrivningskostnader till följd av förseningar, förskjutningar och ändrade avskrivningstider jämfört med budgeterat.

Utfall mot utfall föregående år koncernen

Utfallet för lokalkoncernen 2017 uppgår till 142 mnkr vilket är -375 mnkr lägre än förra årets utfall om 517 mnkr där summan av reavinster, reaförluster och utrangeringar i år uppgick till 34 mnkr vilket är -132 mnkr mindre än förra året.

I år har det tillkommit kostnader för bland annat GöteborgsLokalers Torguppdrag om -17 mnkr, Älvstrandens kostnader för så kallade FoU-projekt som t ex Fusion Point Gothenburg m m och Parkeringsbolagets nedskrivning av Skeppsbroprojektet om -72 mnkr.

Räntekostnaderna om -133 mnkr har reducerats med +31 mnkr jämfört med förra året då låneräntan har sjunkit. Higab har haft störst reduktion med +21 mnkr lägre räntekostnader. Koncernen samlade räntebärande lån uppgår sista december till 7 491 mnkr och är 204 mnkr mer än samma tid förra året.

Utfall mot budget nästa år koncernen

2018 års budget är satt till 155 mnkr vilket är +13 mnkr högre än utfallet för lokalkoncernen 2017 som uppgick till 142 mnkr, där summan av reavinster, reaförluster och utrangeringar i år uppgick till 34 mnkr och är en av posterna koncernen väljer att inte inkludera i budget.

Nettoomsättningen budgeteras med en ökning om +33 mnkr där främst Älvstranden får en ökning i och med de färdigställda idrottshallarna i Santos, Brasilia och Begonia. Parkeringsbolaget budgeterar med prishöjningar samt ökad försäljning av tillstånd.

Personalkostnadernas budget för nästa år ökar med -36 mnkr jämfört med årets utfall och tar höjd för ökningen i bolagens personalvolym.

Avskrivningarnas budget för nästa år ligger i nivå med budgeten för i år, men är +65 mnkr lägre än utfallet för i år eftersom koncernen väljer att inte budgetera med eventuella kommande nedskrivningar.

2.2.1 Higab AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Hysesintäkter	733 519	727 523	5 996	722 180	745 210
Förvaltningsintäkter	1 749	1 825	-5	1 931	1 807
Övriga intäkter	29 746	29 511	164	-	8 386
Summa intäkter	765 014	758 859	6 155	724 112	755 403
Kostnader					
Fastighetsskötsel	-36 367	-37 688	1 321	-37 655	-38 343
Underhåll	-124 381	-131 484	7 103	-134 944	-154 748
Taxebundna kostnader	-68 131	-71 880	3 749	-70 877	-69 255
Risikkostnader och avgälder	-19 624	-25 029	5 405	-11 899	-13 865
Fastighetsskatt	-18 838	-18 869	31	-18 498	-18 529
Övriga fastighetskostnader	-	-1	1	-	-
Summa fastighetskostnader	-267 341	-284 951	17 610	-273 873	-294 740
Resultat före övriga kostnader	497 673	473 908	23 765	450 239	460 663
Övriga förvaltningskostnader	-123 257	-114 841	-8 415	-113 337	-113 758
Avskrivningar	-135 449	-134 122	-1 327	-140 406	-138 065
Rörelseresultat	238 967	224 945	14 023	196 497	208 840
Räntenetto	-75 590	-75 666	131	-79 139	-96 853
Resultat från andelar i koncernföretag	83 300	-	83 300	-	3 400
Summa finansnetto	7 850	-75 666	83 516	-79 139	-93 453
Resultat efter finansiella poster	246 817	149 279	97 359	117 358	115 387

Utfall mot Prognos oktober

Hysesintäkterna avviker med +6,0 mnkr och beror främst på två saker. Parkeringsintäkterna på Kviberg felkalkylerades i prognosen för oktober, +1,7 mnkr, och en hyresgäst valde att i slutet av året direktbetala en äldre investering som därmed inte var med i prognos oktober, +4 mnkr.

Underhåll avviker med +7,1 mnkr vilket förklaras med:

- Det löpande underhållets avvikelse om -3,8 mnkr som främst beror på mindre löpande arbeten i slutet av året på flertalet fastigheter. På Slakhuset har bland annat en elcentral bytts och asbetsanering blivit dyrare än beräknat.

- Periodiskt underhåll som avviker med +10,1 mnkr vilket främst beror på ej upparbetade energieffektiviseringar, +5,7 mnkr. På Hantverkshuset Stampen har projekterats för upprustning av trapphus och korridorer men det har kommit in för få anbud vilket innebär att arbetet skjuts till 2018, +1,0 mnkr. Saluhall Briggens hiss skulle renoverats under 2017 men det har skjutits till 2018, +1 mnkr.

Riskkostnader och avgälder avviker med +5,4 mnkr vilket främst beror på ej upparbetade kostnader på Gårdavägen 2 och Kviberg Nedre Kaserngården avseende sanering av fukt och mögelskador.

Taxebundnakostnader avviker med +3,7 mnkr vilket beror på att vintermånaderna varit milda vilket påverkat el och fjärrvärmeförbrukningen i fastigheterna.

Övriga förvaltningskostnader avviker med -8,4 mnkr där den främsta orsaken är en avsättning om -6,25 mnkr avseende miljösanering av en tidigare avyttrad fastighet.

Avskrivningarna avviker med -1,3 mnkr och beror på att två större lokalanpassningar i prognos oktober klassificerats med för lång avskrivningstid. Detta har korrigerats och de följer nu istället hyresgästavtalets längd.

Resultat från andelar i koncernföretag avviker med +83,3 mnkr och avser utdelningar från dotterbolagen. Dessa är ett resultat av koncernens skatteoptimering och resultatutjämnning som beräknas först i slutet av året.

Utfall mot budget

Higabs utfall för 2017 visar på ett resultat om +246,8 mnkr, vilket är en ökning med +129,5 mnkr jämfört med budget 2017. Förändringen beror på att realisationsresultat, +29,7 mnkr, inte prognosticerats i budgeten. Underhållet har minskat med +10,6 mnkr vilket främst beror på att budgeterade energieffektiviseringar ej hunnit genomföras i planerad omfattning, +5,7 mnkr. Likadant avseende utdelningar från dotterbolag, +83,3 mnkr, som det ej budgeterats för.

Utfall mot utfall föregående år

Higabs utfall för 2017 visar på ett resultat om +246,8 mnkr, vilket är en ökning med +131,4 mnkr jämfört med utfall 2016. Förändringen beror mestadels på högre ränta fg år, +21,2 mnkr. Vidare har realisationsresultatet ökat med +21,4 mnkr beroende på att fler fastighetsaffärer genomförts under 2017. Utdelningarna från dotterbolag har också ökat jmf med 2016, +79,9 mnkr.

Utfall mot budget nästa år

Higabs utfall för 2017 visar på ett resultat om +246,8 mnkr, vilket är en ökning med +106,7 mnkr jämfört med budget 2018. Förändringen beror mestadels på att realisationsresultat, +29,7 mnkr, inte prognosticeras i budgeten. Likadant avseende utdelningar från dotterbolag, +83,3 mnkr, som det ej budgeterats för.

2.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Hysesintäkter	166 424	163 487	2 937	162 622	159 590
Förvaltningsintäkter	19 127	19 073	54	18 622	20 870
Övriga intäkter	25 746	25 840	-94	23 940	28 115
Summa intäkter	211 297	208 400	2 897	205 184	208 575
Kostnader					
Fastighetsskötsel	-15 749	-15 473	-276	-12 720	-13 686
Underhåll	-55 978	-33 188	-22 790	-33 550	-34 357
Taxebundna kostnader	-21 223	-21 348	125	-22 481	-22 719
Riskkostnader och avgälder	-990	-1 165	175	-1 165	-914
Fastighetsskatt	-5 940	-5 940	-	-5 940	-5 948
Övriga fastighetskostnader	-51 489	-53 061	1 572	-54 360	-53 801
Summa fastighetskostnader	-151 369	-130 175	-21 194	-130 216	-131 425
Resultat före övriga kostnader	59 928	78 225	-18 297	74 968	77 150
Övriga förvaltningskostnader	-29 765	-28 831	-934	-27 258	-28 875
Avskrivningar	-33 175	-33 001	-174	-30 152	-29 132
Jämförelsestörande poster	-131	-21 257	21 126	-50 000	-
Rörelseresultat	-3 143	-4 864	1 721	-32 442	19 143
Räntenetto	-287	-250	-37	-700	-679
Summa finansnetto	-287	-250	-37	-700	-679
Resultat efter finansiella poster	-3 430	-5 114	1 684	-33 142	18 464

Utfall mot Prognos oktober

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick i utfallet till en förlust på -3,4 mnkr. För perioden var det prognostiserat en förlust på -5,1 mnkr. Den positiva avvikelsen på +1,7 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 211,3 mnkr och avviker positivt mot prognos med +2,9 mnkr och avser främst ökade hyror/hyrestillägg.

Fastighetskostnaderna uppgick till -151,4 mnkr och har en negativ avvikelse på -21,2 mnkr jämfört med prognos. Inom fastighetskostnader har underhållet en negativ avvikelse på -22,8 mnkr och avser "Torguppsdraget" på -16,7 mnkr, men även ökade kostnader för reparationer samt eftersatt underhåll på bolagets Hammarkullefastighet utöver ordinarie planerat underhåll. Övriga fastighetskostnader har en positiv avvikelse på +1,6 mnkr och avser främst

lägre kostnader för marknad och driftsadministration.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post medan det i årsbokslutet rapporteras som underhåll inom fastighetskostnader. Utfallet inom jämförelsestörande poster på -0,1 mnkr avser reaförlust avseende försäljning del av fastighet i Hjällbo Centrum till Bostads AB Poseidon.

Utfall mot budget

Budgeten efter finansiella poster budgeterades till en förlust på -33,1 mnkr jämfört med årets utfall på -3,4 mnkr. Den positiva avvikelsen på +29,7 mnkr förklaras främst genom:

Summa fastighetskostnader avviker negativt med -21,1 mnkr mot budget och avser till största del underhåll med en avvikelse på -22,8 mnkr, främst "Torguppdraget" på -16,7 mnkr samt eftersatt underhåll på bolagets Hammarkullefastighet utöver ordinarie planerat underhåll. Fastighetsskötsel har en negativ avvikelse på -3,0 mnkr jämfört med budget vilket främst avser ökade bevakningskostnader. Övriga fastighetskostnader har en positiv avvikelse på +2,9 mnkr vilket främst avser lägre kostnader för marknad och driftsadministration.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post men i utfallet som underhåll – där av en avvikelse på knappt 50 mnkr mellan utfall och budget.

Utfall mot utfall föregående år

Utfall föregående år efter finansiella poster slutade på en vinst på +18,5 mnkr jämfört med årets utfall som innebar en förlust på -3,4 mnkr. Den negativa avvikelsen på -21,9 mnkr förklaras främst genom:

Summa fastighetskostnader ökade innevarande år med -19,9 mnkr jämfört med föregående år, där underhåll står för merparten av ökningen -21,6 mnkr vilket framförallt avser "Torguppdraget". Fastighetsskötsel ökade med -2,1 mnkr medan övriga fastighetskostnader minskade innevarande år med +2,3 mnkr och taxebundna kostnader minskar med +1,5 mnkr. Övriga poster i nivå med varandra mellan 2016 och 2017 års utfall.

Räntenettot minskade innevarande år med +0,4 mnkr på grund av lägre räntekostnader jämfört med föregående år.

Utfall mot budget nästa år

Nästa års budget efter finansiella poster budgeteras till en förlust på -1,7 mnkr jämfört med årets utfall som innebar en förlust på -3,4 mnkr. Avvikelsen förklaras främst genom:

Intäkterna minskar i budget med -0,8 mnkr jämfört med årets utfall.

Summa fastighetskostnader minskar i budget med +20,8 mnkr och avser främst minskat underhåll då "Torguppdraget" ligger budgeterat som jämförelsestörande post.

Övriga förvaltningskostnader ökar i budget med -3,9 mnkr och avskrivningarna minskar i budget +3,1 mnkr jämfört med årets utfall.

"Torguppdraget" ligger budgeterat som jämförelsestörande post nästa år med -17,7 mnkr medan det i 2017 års utfall ligger som underhåll.

2.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Hysesintäkter	162 610	157 987	4 623	154 494	165 511
Förvaltningsintäkter	306 425	301 997	4 428	284 801	295 420
Övriga intäkter	-	-	-	-	134 278
Summa intäkter	469 035	459 984	9 051	439 295	595 209
Kostnader					
Fastighetsskötsel	-70 372	-67 319	-3 053	-70 251	-64 052
Underhåll	-19 697	-17 785	-1 912	-23 965	-11 696
Taxebundna kostnader	-5 601	-5 717	116	-6 712	-6 797
Risikkostnader och avgälder	-101 973	-100 795	-1 178	-96 109	-106 206
Fastighetsskatt	-789	-895	106	-6 467	-9 977
Övriga fastighetskostnader	-2 603	-2 603	-	-4 392	-1 282
Summa fastighetskostnader	-201 035	-195 114	-5 921	-207 896	-200 010
Resultat före övriga kostnader	268 000	264 871	3 129	231 399	395 199
Övriga förvaltningskostnader	-136 839	-134 893	-1 946	-114 228	-105 402
Avskrivningar	-19 471	-19 498	27	-27 192	-15 340
Jämförelsestörande poster	-72 647	-	-72 647	-	-1 000
Rörelseresultat	39 043	110 479	-71 436	89 979	273 456
Räntenetto	28	-18	46	23	127
Summa finansnetto	28	-18	46	23	127
Resultat efter finansiella poster	39 071	110 461	-71 390	90 002	273 584

Utfall mot Prognos oktober

Resultatet för perioden är 39,1 mnkr. Utfallet är 71,4 mnkr lägre än prognos.

Intäkterna är 9,0 mnkr högre än prognos beroende på ökad besöksparkering samt ökad försäljning av tillstånd och fast förhyrda parkeringsplatser.

Fastighetskostnaderna är 5,9 mnkr högre än prognos. Avvikelsen beror främst på att en del av utgifterna i Skeppsbroprojektet inte är att betrakta som investering och därför har korrigerats redovisningstekniskt och bokförts som kostnad samt att de rörliga arrendekostnaderna till våra affärspartners har ökat till följd av högre försäljning på deras parkeringsområden.

Övriga förvaltningskostnader är 1,9 mnkr högre än prognos främst beroende på högre

kostnader för marknadsföring, licenskostnader samt konsultkostnader för IT-utveckling.

Jämförelsestörande poster är -72,6 mnkr högre än prognos. Avvikelsen beror på nedskrivning i Skeppsbroprojektet vilket belastar årets resultat. Orsaken till det är att värdet på nedlagda utgifter är osäkert och redovisningstekniskt måste bokföras som kostnad och belasta bolagets resultat för 2017.

Utfall mot budget

Utfallet är -50,9 mnkr lägre än budget.

Intäkterna är 29,7 mnkr högre än budget beroende på ökad besöksparkering samt ökad försäljning av tillstånd och fast förhyrda parkeringsplatser.

Fastighetskostnaderna är 6,8 mnkr lägre än budgeterat vilket främst beror på nya taxeringsvärden och lägre fastighetsskatt för innevarande år samt retroaktiv återbetalning för 2013-2016.

Jämförelsestörande poster är -72,6 mnkr högre än budget beroende på nedskrivning i Skeppsbroprojektet vilket belastar årets resultat. Orsaken till nedskrivningen är att värdet på nedlagda utgifter är osäkert och redovisningstekniskt måste bokföras som kostnad och belasta bolagets resultat för 2017.

Utfall mot utfall föregående år

Utfallet är -234,5 mnkr lägre än utfall föregående år.

Intäkterna är -126,2 mnkr lägre än utfall föregående år vilket främst beror på försäljning av lokaldelen i fastigheten Haga 31:5 samt marken Källtorp 99:22, vilket redovisas under övriga intäkter i utfall föregående år.

Jämförelsestörande poster är -72,6 mnkr högre jämfört med förra året beroende på nedskrivning i Skeppsbroprojektet vilket belastar årets resultat.

Utfall mot budget nästa år

Utfall är 57,9 mnkr lägre än budget 2018.

Intäkterna är 6,5 mnkr lägre än nästa års budget vilket främst beror på prishöjning samt ökad försäljning av tillstånd och fast förhyrda parkeringsplatser under 2018.

Fastighetskostnaderna är 7,3 mnkr lägre än budgeten för nästa år. Den främsta avvikelsen är de rörliga arrendekostnaderna till våra affärspartners och justerad fastighetsskatt.

Avskrivningskostnaden är 6,6 mnkr lägre än budget beroende på att ca 900 betalautomater installerades och aktiverades under 2017 och når helårseffekt 2018.

Jämförelsestörande poster är 71,5 mnkr högre än budget beroende på beslut om nedskrivning i Skeppsbroprojektet 2017.

2.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Hysesintäkter	355 508	354 411	1 097	355 716	354 940
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-30 816	-25 544	-5 272	-	157 414
Summa intäkter	324 692	328 867	-4 175	355 716	512 354
Kostnader					
Fastighetsskötsel	-26 403	-25 721	-682	-23 423	-25 634
Underhåll	-21 462	-16 488	-4 974	-21 587	-13 408
Taxebundna kostnader	-40 705	-41 364	659	-42 874	-38 848
Risikkostnader och avgälder	-7 600	-6 062	-1 538	-3 680	-4 357
Fastighetsskatt	-20 179	-19 956	-223	-17 948	-17 912
Övriga fastighetskostnader	-4 022	-4 799	777	-2 000	-4 803
Summa fastighetskostnader	-120 371	-114 390	-5 981	-111 512	-104 962
Resultat före övriga kostnader	204 321	214 477	-10 156	244 204	407 392
Övriga förvaltningskostnader	-145 372	-145 025	-347	-143 460	-115 700
Avskrivningar	-112 991	-113 896	905	-117 591	-107 915
Jämförelsestörande poster	1 518	-	1 518	-	-11 037
Rörelseresultat	-52 524	-44 444	-8 080	-16 847	172 740
Räntenetto	-53 176	-53 000	-176	-48 700	-62 962
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Summa finansnetto	-53 176	-53 000	-176	-48 700	-62 962
Resultat efter finansiella poster	-105 700	-97 444	-8 256	-65 547	109 778

Utfall mot prognos oktober

På raden för övriga intäkter redovisas även fastighetstransaktioner och förändringar av avsättningar gällande tidigare fastighetsförsäljningar. Förändring mot föregående prognos avser ökade avsättningar på Västra Eriksberg samt försäljningsintäkter för Merkurtomten och Stenpiren. Det har även tillkommit intäkter i samband med att tidigare kostnadsförda kundförluster för åren 2016-2017 bokats bort i samband med en hyresgästuppörelse.

Underhållskostnaderna är 5,0 mnkr högre än prognos vilket främst förklaras av att alla åtgärder som är gjorda men ännu ej fakturerade inte har beaktats i prognosen.

Risikkostnader och avgälder överstiger prognos med 1,5 mnkr vilket förklaras av tillkommande kostnader för försäkringsskador.

Avskrivningarna är 0,9 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Ingen budgetering/prognos görs avseende nedskrivningar/reversering av nedskrivningar avseende fastighetsvärden. Älvstrandenkoncernen utför sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet. Årets nettointäkt från nedskrivningar/reverseringar uppgår till 1,5 mnkr. Karlavagnen (Sportexhuset) på Lindholmen har reverserats med 3 mnkr och Pumphuset Kvarnpiren i Inre Sannegården har skrivits ner med 1,5 mnkr.

Utfall mot budget

Posten övriga intäkter budgeteras ej. Utfallet består främst av resultatet för fastighetsförsäljningar där Merkurtoften och Stenpiren sålts och en total reservering för kostnadsökning på Västra Eriksberg om 20,3 mnkr påverkar 2017 års resultat samt att den sista byggrätten på Lindholmshamnen avyttrades i början av året med ett negativt resultat om 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder som infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. I övrigt består posten av intäkter som tillkommit i samband med att tidigare kostnadsförda kundförluster för åren 2016-2017 bokats bort i samband med en hyresgästuppörelse, intäkter vid försäljning av inventarier, försäkringsersättningar samt administrationsersättning från pågående konsortier.

Kostnaderna för fastighetsskötsel överstiger budget med 3,0 mnkr på grund av ny upphandling avseende yttre markskötsel. Risikkostnader och avgälder överstiger budget med 3,9 mnkr på grund av tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras.

Avskrivningarna understiger budget med 4,6 mnkr vilket främst förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Utfall mot utfall föregående år

Övriga intäkter är markant lägre än föregående år på grund av de fastighetsförsäljningar som skedde under 2016.

Övriga förvaltningskostnader överstiger utfall föregående år och kostnadsökningen består främst av ökat antal anställda, ökade kostnader för ej avdragsgill moms samt tillkommande FoU-projekt t ex Fusion Point Gothenburg. I avvikelsen ingår även utraneringskostnader, främst i samband med rivning av de tillfälliga undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia. Det har också tillkommit kostnader för utranering av de bullerplank som togs fram inom projektet Tysta Offentliga Rum. Bolaget har beslutat att verksamheten inte har någon användning för dessa efter testperiodens slut.

Utfall mot budget nästa år

Hysesintäkterna har budgeterats till 367,5 mnkr för 2018. Nettoökning mot 2017 års utfall uppgår till 11,9 mnkr och förklaras främst av tilläggsavtal och tillkommande hyra för de färdigställda idrottshallarna i Santos, Brasilia och Begonia som tillkommer för hela 2018 jämfört med bara delar av 2017. Ökningen härrör även från nyuthyrningar i Kajskjul 107, återköp av fastigheten Örnen från Chalmersfastigheter samt ökad fastighetsskatt för flera byggnader till följd av omtaxering som belastar hyresgästerna. De ökade intäkterna motverkas dock av att flera hyresgäster i Frihamnen och Gullbergsvass är uppsagda då deras lokaler ska rivs eller byggas om i takt med att områdena exploateras samt försäljning av bland annat Kville saluhall till GöteborgsLokaler.

Övriga förvaltningskostnader har budgeterats till totalt 84,2 mnkr 2018 och personalkostnader till 94,0, totalt 178,2 mnkr. Det innebär att budgeten 2018 överstiger utfall 2017 med 32,8 mnkr. Det finns flera förklaringar. Det har budgeterats för högre personalkostnader 17 mnkr för nyrekrytering av ett antal projektledare, miljöstrateg, fastighetsutvecklare (transaktioner) samt controller. De som rekryterats under 2017 är nu också budgeterade för ett helt år. Befintlig personals lönekostnad är uppräknad med 2,3 % enligt budgetinstruktion. I övriga förvaltningskostnader tillkommer kostnader för Volvo Ocean race och levande bottenvåningar i budget 2018, 9,1 mnkr. Kostnader för konsulter är något högre, 1,9 mnkr, där bland annat processutvecklingskonsult och konsulter inom hållbarhet tillkommer. IT-kostnaderna är 1,2 mnkr högre i budgeten 2018 på grund av ökade kostnader för tjänster från Framtidens IT och Intraservice. Momskostnaden avseende vidarefaktureringskostnader av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen ökar i och med att kostnadsbasen ökar, 1,7 mnkr.

2.2.5 Fastighets AB Rantorget

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Hysesintäkter	19 636	19 595	41	20 384	21 158
Summa intäkter	19 636	19 595	41	20 384	21 158
Kostnader					
Fastighetskötsel	-299	-299	-	-289	-273
Underhåll	-424	-425	1	-650	-732
Riskkostnader och avgälder	-407	-400	-7	-395	-395
Övriga fastighetskostnader	-1 156	-1 156	-	-1 156	-1 156
Summa fastighetskostnader	-2 286	-2 280	-6	-2 490	-2 556
Resultat före övriga kostnader	17 350	17 315	35	17 894	18 602
Avskrivningar	-5 229	-5 229	-	-5 229	-5 229
Rörelseresultat	12 121	12 086	35	12 665	13 373
Räntenetto	-2 602	-2 582	-24	-2 863	-3 146
Summa finansnetto	-2 602	-2 582	-24	-2 863	-3 146
Resultat efter finansiella poster	9 519	9 504	11	9 802	10 227

Utfall mot Prognos oktober

Resultatet för helåret följer prognos oktober med mindre avvikelser.

Utfall mot budget

Resultatet för helåret följer budget med mindre avvikelser.

Utfall mot utfall föregående år

Fastighets AB Rantorgets utfall för 2017 visar på ett resultat om +9,5 mnkr, vilket är en minskning med -0,7 mnkr jämfört med utfall 2016. Förändringen beror mestadels på högre ränta fg år vilket påverkar intäkterna då avtalet är självkostnadsbaserat. Att hyresintäkterna i självkostnadsavtalet påverkas mer än fastighetskostnaderna och räntenettet beror på att den kapitalgrundande delen i hyran är högre än befintligt lån i bolaget. Resterande förvärvslån är bokfört i Higab AB.

Utfall mot budget nästa år

Fastighets AB Rantorgets budget för 2018 visar på ett resultat om +9,8 mnkr, vilket är en ökning med 0,3 mnkr jämfört med utfall 2017. Förändringen beror mestadels på det planerade underhållet minskat med -0,6 mnkr.

2.2.6 Myrholmen AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2017	Prognos oktober	Avvikelse	Budget 2017	Bokslut 2016
Intäkter					
Övriga intäkter	47 968	47 968	-	-	-
Summa intäkter	47 968	47 968	-	-	-
Kostnader					
Övriga fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Summa fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Resultat före övriga kostnader	47 968	47 968	-	-	-
Övriga förvaltningskostnader	-	-	-	-	-10
Rörelseresultat	47 968	47 968	-	-	-10
Räntenetto	-1	-1	-	-	-
Summa finansnetto	-1	-1	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	47 967	47 967	-	-	-10

Utfall mot Prognos oktober

Övriga intäkter avser försäljning av dotterbolaget Qwigoberga Mark AB till ett av Veidekke Bostads AB helägt dotterbolag och följer prognos oktober.

Utfall mot budget

Ingen budget upprättades för 2017 då bolaget inte hade förvärvats vid den aktuella tidpunkten för budget arbetet.

Utfall mot utfall föregående år

Skillnaden avser försäljningen av dotterbolaget Qwigoberga Mark AB till ett av Veidekke Bostads AB helägt dotterbolag. Någon sådan försäljning ägde inte rum under 2016.

Utfall mot budget nästa år

Bolagets budget för 2018 visar på ett resultat om -0,01 mnkr eftersom det i nuläget inte beräknas genomföras några fastighetsförsäljningar i bolagsform under 2018.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar koncernen

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget/Plan 2018
Nyinvesteringar	875	1058	410	1 459
Reinvesteringar	237	188	181	809
SUMMA INVESTERINGAR	1112	1246	591	2 268

Nyinvesteringar

Utfallet för året är -183 mnkr lägre än budgeterat. Prognoserna under året har visat ett antal olika investeringar har senarelagts och/eller skjutits på framtiden, vilket är en av orsakerna till den ökade budgeten för 2018.

Reinvesteringar

Utfallet för året är +49 mnkr högre än budgeterat då aktiveringar av komponentbyten och lokalanpassningar har ökat.

2.3.1 Higab AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2018
Nyinvesteringar	462	550	109	445
Reinvesteringar	93	69	65	128
SUMMA INVESTERINGAR	555	619	174	573

Den stora skillnaden i nyinvesteringarna härrör sig främst till pågående projekt som skjuts fram i tid, till exempel projekten Samlokalisering Kretslopp och vatten och Kv Högvakten.

Reinvesteringarna är högre då vi från 2017 aktiverar lokalanpassningsprojekt.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Nybyggnad fastighet:				
Samlokalisering Kretslopp & vatten	485	173	485	2019 , Q4
Kulturhus Bergsjön	125	7	125	2020 , Q4
Frölundaborg, ishallar	180	2	180	2020 , Q4
Ombyggnad fastighet:				
Kv Högvakten	410	243	432	2018 , Q4
Scandinavium, utveckling	76	106	109	2018 , Q1
Skeppsbron 4	64	29	64	2018 , Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Spårvagnsdepån Ringön	0	0	0	--

Projekten Samlokalisering Kretslopp och vatten och Kv Högvakten har båda haft förseningar men beräknas ändå vara klara enligt plan och budget.

Projekt Scandinavium som innefattar investeringar för att anläggningen ska hålla ytterligare 10 år som en arrangemangsarena har haft stora kostnadsökningar. Orsaken är entreprenadkostnaderna blivit dyrare än beräknat på grund av att det projekterade underlaget visat sig vara bristfälligt.

Spårvagnsdepån Ringön har varit en definierad investering som inte varit tagen i styrelsen och det är osäkert om Higab kommer att vara utförare av projektet.

2.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2018
Nyinvesteringar	13	-	-	234
Reinvesteringar	127	80	58	105
SUMMA INVESTERINGAR	150	80	58	339

Budgeterade investeringar för 2017 ligger på 80 mnkr. Bolaget har köpt mark (nyinvestering) som avser fastighet och nybyggnation för Selma stad. Då byggnationen nu kommit igång omklassificeras Selma till nybyggnation från och med 2018 i denna rapportering.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Selma Stad	425	122	425	2019 ,Q2
Ombyggnad Hammarlullebadet	43	8	43	2018 ,Q2
Påbyggnad Engelbrektsgratan	170	2	170	2020 ,Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan	34	1	34	2021 ,Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Nytt: Kortedala torg, gamla polishuset byggs om för SDF Östers behov	-	30	12,5	2019

Byggnation av Selma stad har startat. GöteborgsLokaler ser idag att det blir en förskjutning på Hammarkullebadet som beräknas starta november 2017 och färdigställs efter 10 månaders byggtid. Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 170 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta, preliminär byggstart 2019. Bolaget fick i januari 2017 planbesked för Lorensbergsgatan att produktionsplanen planeras till år 2020.

2.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2018
Nyinvesteringar	106	122	64	127
Reinvesteringar	-	-	-	-
SUMMA INVESTERINGAR	106	122	64	127

Budget 2017 och 2018 avser total investeringsbudget, dvs både beslutade och ej beslutade projekt.

Avvikelsen mellan utfall och budget 2017 beror främst på tidsförskjutning i projekt som avser tillfälliga lösningar samt mobilitetslösningar.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Stadsutveckling:				
Kajgarage Skeppsbron	628	80	828	2021 ,Q1
Övrigt:				
Inköp av betalautomater	40	48	51	2018 ,Q1
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr*	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Stadsutvecklingsprojekt				
Köp P-hus Lindholmen	-	-	73	2019
P-hus Frihamnen, detaljplan 1	-	-	55	2026
P-hus Masthugget väst	-	-	112	2022
P-hus Risåsgatan	-	-	20	2021
Tillfälliga parkeringslösningar	-	-	117	2019-2020

*Kommande projekt enligt investeringsplan är inte beslutade.

Skeppsbron

Akkumulerat utfall i projektet uppgår till 80 mnkr varav 77 mnkr är nedskrivet och 3 mnkr är kostnadsfört, dvs bokfört värde per 171231 är 0.

I prognosen på 828 mnkr inkluderas idag identifierade merkostnader på 200 mnkr uppkomna i samband med förändrade förutsättningar i projektet. Dessa innebär att styrelsen bedömer att det krävs KFs ställningstagande om projektets fortsatta genomförande, dvs ovan redovisad prognos är inte beslutad. Merkostnaderna beror till största delen på ännu ej fastställd utbyggnadsordning; ökade krav på miljö, arkeologi och brandsäkerhet; ändrade förutsättningar för byggnation av norra nedfarten; ökade kostnader för betongkonstruktioner samt ökade kostnader för arbetskraft.

2.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2018
Nyinvesteringar	293	386	281	1 252
Reinvesteringar	7	32	13	17
SUMMA INVESTERINGAR	300	418	294	1 269

I 2017 års budget ingick markförvärv som inte blev genomförda.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	88,3	51,4	88,3	2018 , Q4
Genomförande etapp 1	21,8	2,6	21,8	2027 , Q4
Inre Sannegården				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	91,5	92,5 *	2018 , Q1
Västra Eriksberg				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	453,8	499,1 **	2020 , Q1
Sannegården				
Celsiusgatan/Säterigatan	108,5	40,3	108,5	2026 , Q4
Lindholmen				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	66,5	204,2	2022 , Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	30,0	22,4	22,4	2018 , Q1
Masthuggskajen, detaljplan	38,4	25,9	38,4	2018 , Q2
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	94,3	125,0	2019 , Q2
Nybyggnad Fastigheter				
Frihamnen				
Temporära bostäder	70,0	47,8	70,0	2019 , Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	6,5	16,5	2018 , Q4
Badkultur	19,1	17,3	19,1	2018 , Q1

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Urban basics	11,8	9,7	11,8	2018 , Q1
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen				
Idrott i Santos	87,0	71,4	87,0	2018 , Q2
lordningställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	2,8	18,0	2018 , Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr***	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Frihamnen Temporära bostäder	-	25,0	-	2019
Frihamnen Magasin 113	-	25,0	-	2018
Frihamnen Jubileumsparken	-	15,0	-	2020
Frihamnen marksanering etapp 1	-	10,0	-	2018
Skeppsbron sanering kvartersmark	-	14,5	-	2020
Skeppsbron programledning	-	12,5	-	2026
Masthuggskajen dpl Järnvägsgatan etapp 1	-	10,0	-	2018

*Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

***Under Kommande projekt redovisas endast projektvolymen över 10 mnkr och ej projekt som redovisas mot gjorda avsättningar.

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med SLK för att kunna dela detaljplanen för Etapp 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2018. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomin och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds. Park- och naturförvaltningen förväntas påbörja arbetet med Jubileumsparken där bolaget bär 50 % av investeringen.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats. Inre Sannegården färdigställs Q1 2018 och på Västra Eriksberg pågår utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter.

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen möjliggör bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och PEAB, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskede. Genomförandestudien kring allmän plats som utförts av trafikkontoret har påvisat kostnadsökningar och att det finns behov av ett nytt inriktningsbeslut för Skeppsbron. I december 2017 fick därför KS en lägesrapport kring status för Skeppsbron.

Det pågår en utredning som görs gemensamt av SLK, ÄU, TK och Göteborg Stads Parkering kring vilka kostnader och intäkter i programmet Skeppsbron som är möjliga att påverka. Älvstranden som är utsedda till programledare koordinerar arbetet. KS ska informeras igen i mars 2018. Beslut kring den fortsatta inriktningen för Skeppsbron tas i KF i april 2018.

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskede. Detaljplan Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Beslut om planen i byggnadsnämnden förväntas i början på 2018.

Utökad budget för Masthuggskajens detaljplaneskede godkändes av styrelsen i oktober 2017. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018. Det innebär att Masthuggskajen förväntas gå in i genomförandeskede under 2018.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Förskolan startade sin verksamhet i augusti 2017. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder på allmän plats för temporära bostäder på och vid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var gjorda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar göras nu.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen, som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, har en budget på 19,1 mnkr inklusive tilläggsbudgeten. Denna avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och, på grund av det stora allmänna intresset, en wc-anläggning med vattentoiletter, färdigställd bro, komplettering av rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till samt bruka platsen, dvs Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Idrott i Santos har en budget om 87 mnkr för ombyggnad av SVTs gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santosskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar med planerad inflyttning Q2 2018.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18 mnkr för flytt av media (el, värme, vatten) utanför tomtgräns vid Utvecklingsgatan/Kunskapsgränd som ska iordningsställas till byggklar tomt för att sedan säljas till fastighetskontoret. Arbetet innefattar även att gå igenom en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk som måste åtgärdas och säkras. Projektet beräknas vara klart Q2 2018.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad koncernen

	2017	2016	2015
Kostnader för konsultarvode*	15 033	15 031	6 033
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	159 076	151 429	138 052
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	303	286	270
Lönekostnad per årsarbetare	526	529	511

*Inhyrd personal p g a svårigheter att rekrytera.

Konsultkostnader

Konsultkostnaderna för lokalkoncernen ökade relativt mycket under 2016 och ligger kvar på samma nivå under 2017. Båda Higab och Älvstranden tror på en reduktion av konsultkostnaderna framöver i takt med att rekryteringarna ökar. Higab har till exempel rekryterat ett antal vakanta tjänster under slutet av 2017.

Lönekostnad per årsarbetare

Lönekostnaderna för lokalkoncernen ökar med 7,6 mnkr till 159,1 mnkr jämfört med förra året vilket är i linje med koncernens ökning av antal årsarbetare. Higab och GöteborgsLokaler reducerar dock sina kostnader då Higab fortfarande saknar vd och GöteborgsLokaler har några långtidssjukskrivna medarbetare. Parkeringsbolaget och Älvstranden Utveckling ökar däremot sina lönekostnader per anställd i takt med nyrekryteringar.

Personalvolymutveckling

Koncernen har en jämn ökning av antalet årsarbetare, med 17 nya under 2017, där ett antal vakanta tjänster har blivit tillsatta. Ökningen är i linje med bolagens organisatoriska ändringar där det även finns behov av att rekrytera ytterligare medarbetare framöver.

2.4.2 Övrig utveckling inom personalområdet koncernen

Personalvolymen

Antalet anställda inom lokalkoncernen har ökat till 317 anställda i december, vilket är 24 fler än samma tid 2016. Ökningen beror på bolagens organisationsförändringar som resulterat i behov av förstärkning med nya roller. Antalet anställda och antalet årsarbetare kommer öka även under nästa år.

Antalet årsarbetare för året är totalt 301 vilket är en ökning med 15 årsarbetare från 2016. Ökningen i antalet anställda är högre än antalet årsarbetare och visar att fler anställda väljer att jobba deltid.

Medelåldern inom koncernen är 46 år vilket är i linje med förra året. Andelen anställda män ökar till 64 % på koncernnivå från 50 % förra året och speglar trenderna i tre av fyra bolag: Higab, Parkeringsbolaget och Älvstranden.

Sjukfrånvaro

Lokalkoncernen som helhet har en relativt låg sjukfrånvaro och jämn nivå för perioden 2016-2017. Trenderna ser samtidigt lite olika ut på bolagsnivå där Higab (1,6 %) och Älvstranden (3,8 %) sänker sin sjukfrånvaro något och där Parkeringsbolaget (2,5 %) och GöteborgsLokaler (7,2 %) ökar något.

Rekryteringar och avgångar

Higab, GöteborgsLokaler och Älvstranden har under året upplevt svårigheter med att rekrytera projektledare inom bygg och stadsutveckling och även fastighetsförvaltare/kundansvariga. Fler vakanta tjänster har dock blivit tillsatta mot slutet av 2017. Bolagen, främst Älvstranden, tror på en fortsatt rörelse inom personalstyrkan under 2018.

2.4.3 Higab AB

Personalvolym och lönekostnad

	2017	2016	2015
Kostnader för konsultarvode	9 200	7 687	1 596
Lönekostnad exkl arvoden	39 569	41 116	37 192
Arbetad tid (årsarbetare)	80	76	76
Lönekostnad per årsarbetare	496	539	488

Konsultkostnader. Vi har haft flera vakanta tjänster bland annat byggprojektledare och chefstjänster som vi bemannat med konsulter under 2017. Stor del av dessa har rekryterats under slutet av året och påbörjar sin anställning under början av 2018.

Lönekostnaden per årsarbetare har gått ner eftersom bolaget inte haft någon vd på plats och då avsättning för kostnaden för tidigare vd togs 2016.

Flera vakanta tjänster har blivit tillsatta under år.

Övrig utveckling inom personalområdet

Sjukfrånvaro. Bolaget har mycket låg sjukfrånvaro, 1,6 %, nästan ingen långtidssjukfrånvaro.

Personalvolym. Under året har flertalet vakanta tjänster tillsatts. Vi kommer att rekrytera biträdande till våra tre största yrkeskategorier för att underlätta framtida rekryteringssituation.

Rekryteringssvårigheter - effekter. Svårigheten att rekrytera byggprojektledare har gjort att Higab fått ta in ett antal konsulter för kortare och längre tidsperioder. Då byggmarknaden är fortsatt stark är risken att denna tillfälliga lösning kommer att få tillämpas även framöver.

2.4.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

	2017	2016	2015
Kostnader för konsultarvode	2 162	2 082	1 594
Lönekostnad exkl arvoden	30 678	32 164	31 623
Arbetad tid (årsarbetare)	59	61	58
Lönekostnad per årsarbetare	520	527	545

Konsultkostnader. Kostnaden för inhyrd personal ligger i nivå med 2016 och avser framförallt ersättning för personal som är långtidssjukskrivna och vakanta tjänster.

Lönekostnad. Bolagets lönerrevision 2017 är klar och inga osakliga löneskillnader föreligger. Utfallet för lönekostnad per årsarbetare ligger i nivå med 2016 års utfall.

Personalvolymutveckling. Efter beslutet om organisationsförändring pågår rekrytering av gruppleddare inom fastighetsförvaltningen samt underhållsplanerare och förvaltare (kundansvarig).

Övrig utveckling inom personalområdet

Sjukfrånvaro. Bolagets sjukfrånvaro 2017 uppgår till 7,2 % (föregående år 6,1 %), av detta uppgår sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar till 1,4 % (föregående år 1,1 %).

Personalvolym. Efter beslutet om organisationsförändring pågår rekrytering av gruppleddare inom fastighetsförvaltningen samt underhållsplanerare och förvaltare (kundansvarig).

Rekryteringssvårigheter - effekter. Vi ser för närvarande svårigheter att rekrytera byggprojektledare och förvaltare (kundansvariga). Effekten blir att vi får hyra in personal vilket ökar våra kostnader.

2.4.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

Personalvolym och lönekostnad

	2017	2016	2015
Kostnader för konsultarvode	-	-	230
Lönekostnad exkl arvoden	42 515	35 753	31 764
Arbetad tid (årsarbetare)	84	72	69
Lönekostnad per årsarbetare	506	497	460

Lönekostnad. Parkeringsbolagets förändring från föregående år beror på bolagets digitala utveckling och arbete med att säkerställa leverans till kund. Nya kompetenser har krävts inom affärsutveckling, digitalisering, upphandling/juridik plus att controllerfunktionen också behövts förstärkas.

Rekryteringar inom digital utveckling har ersatt köpta konsulttjänster.

Avvikelsen för lönekostnaden jämfört med prognos beror på senareläggning av några rekryteringar och avslut av anställningar såsom pensionsavgångar.

Personalvolymutveckling. Se kommentar ovan under lönekostnad.

Övrig utveckling inom personalområdet

Utvecklingsorienterat arbete. Utmaning att få anställda känna trygghet i snabba förändringar. Fler anställda främst inom IT och bygg. Bolaget är tillräckligt litet för att samla alla i arbetet med affärsplanen. Alla medarbetare är utbildade i hållbarhet.

Låg sjukfrånvaro. Alla vet bolagets uppdrag, aktivt SAM-arbete, hälsofrämjande åtgärder (friskvårds- och cykelförmån, möjlighet att leasa cykel mot nettolöneavdrag, hälsoundersökning vartannat år).

Lätt att rekrytera. Starkt varumärke är viktigt (employer branding-arbete pågår). Vi värnar kompetensutveckling och likabehandlingsarbete. Alla chefer har utbildats i normkritik, utlandsfödda har fått coach i svenska, anställd har gått Morgondagens Chef.

SAM-arbete. Fokuserat på stress kopplat till nåbarhet dygnet runt.

Diplomering strategisk kompetensförsörjning. Rätt kompetens för att nå våra affärsmål.

Det stegvisa jobb- och kunskapslyftet. Samarbete med kommunala och statliga aktörer samt leverantörer i att utbilda personer långt från arbetsmarknaden, exempelvis har sex personer utbildats till parkeringsvärdar.

2.4.6 Älvstranden Utveckling AB

Personalvolym och lönekostnad

	2017	2016	2015
Kostnader för konsultarvode	3 671	5 262	2 613
Lönekostnad exkl arvoden	46 314	42 396	37 473
Arbetad tid (årsarbetare)	80	77	67
Lönekostnad per årsarbetare	582	551	559

Konsultkostnaderna minskar i takt med att rekryteringarna ökar.

Lönekostnad. Vi ser en ökning i utfall per årsarbetare mot föregående år. Grunden i detta är att vi rekryterat fler nya medarbetare vilket genererar högre lönekostnad totalt.

Grunden i höjningen ligger fler rekryterade medarbetare vilket genererar fler arbetade timmar.

Övrig utveckling inom personalområdet

Bolaget har en ökning av antalet medarbetare under 2017. Det årliga antalet har stigit varje år de senaste åren. Bakom siffrorna finns bolagets behov av att dels nyrekrytera roller som vi behöver för att klara uppdraget, dels förstärka med fler liknande roller inom bland annat projektstyrning.

Bolaget är ett utvecklingsbolag till sin natur och vi kommer se en kontinuerlig rörelse inom personalstyrkan även under 2018.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

2.5.1.1 Higab AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Styrkor

Bolaget har en god grundstruktur för styrning och uppföljning. Styrelse och ledning arbetar utifrån en fastställd process vid framtagning av inriktningsdokument, målbild och verksamhetsplan. En riskhanteringsplan tas fram för respektive mål av den ansvarige för att minimera risken att målet inte uppfylls. Uppföljning av målen sker på ledningens och styrelsens möten två gånger/år. Däremellan redovisas hur arbetet med de årliga målen framskrider på månadsmöten där all personal deltar.

Kundundersökning genomförs av extern part en gång/år. Medarbetarundersökning görs regelbundet med enkät som Göteborgs Stad erhåller. Resultaten från undersökningarna följs upp av ledning och styrelse och delges medarbetarna på APT-möten. Handlingsplaner tas fram för de områden där resultatet inte är tillfredsställande och följs upp kontinuerligt.

Interna kontroller av Higabs verksamhet utförs i enlighet med en av styrelsen fastställd anvisning. Övervakningsplanen baseras på förutbestämd kontrollfrekvens som bestäms av bedömd risknivå för respektive risk. Som en del i vårt utvecklingsarbete har Higab under 2017 tagit fram och implementerat en ny kvalitets- och miljöhandbok som bygger på ISO 9001 och 14001 standard.

Förbättringsområden

För Kvalitets- och Miljöhandboken kommer vi att ta fram ett årshjul anpassat efter bolagets processer för att säkerställa att informationen uppdateras vid rätt tidpunkt. Införande av ett digitalt stöd för intern avvikelshantering och förbättringsförslag har påbörjats. Arbetet är ett led i att nå en certifiering enligt ISO-standarderna 9001 och 14001.

För att ytterligare öka kvaliteten i avvikelshandlingen gentemot kunderna kommer vi att införa central felanmälan för att erbjuda en utökad service gentemot kunderna och säkerställa att alla ärenden rapporteras in och följs upp i det digitala felanmälsystemet.

Arbete med införande av ett nytt projektverktyg för att skapa ett mer enhetligt och effektivt arbetssätt pågår.

2.5.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Styrkor

Bolaget har en väl fungerande process för planering och uppföljning, årshjulet. Verksamhetsplanering sker under första halvåret innan kommande verksamhetsår. Bolaget har ett arbetssätt för framtagande av internkontrollplan som säkerställer krav på riskbaserad styrning. All uppföljning av verksamhetens mål och övriga rapporter rapporteras till styrelsen. Då bolaget är kvalitetscertifierat enligt ISO9001:2015 arbetar vi processinriktat, vilket i grunden ger oss ett väl dokumenterat sätt att arbeta och följa upp/mäta. Bolaget genomför även ett antal internrevisioner av bolagets verksamhet. Ledningens genomgång sker vid sex tillfällen per år.

Förbättringsområden

För att ytterligare öka kvaliteten i åtgärds- och förbättringsarbetet behövs en förändring i arbetssättet att analysera underlagen som helhet. En djupare analys ger oss möjlighet att se om avvikelserna är systematiska eller ständigt återkommande. Vi går från att vara händelsestyrda till att vara förebyggande/proaktiva.

2.5.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Nedan sammanfattas de viktigaste iakttagelserna från bolagets utvärdering genom redovisning av styrkor och förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.

Styrkor

Bolagets styrkor finns inom de områden som bedömningsmallen benämner Planering & uppföljning och Riskbaserad styrning.

Bolaget har en inarbetad process för att, utifrån uppföljningstillfällen och med hjälp av systemstöd, formulera, följa upp och utvärdera mål, planer och aktiviteter. Det ger goda möjligheter till kunskapsåterföring inför nästa cykel. En inarbetad process och arbetssätt för framtagandet av internkontrollplan säkerställer krav på riskbaserad styrning på övergripande nivå. Utöver detta genomförs riskanalyser vid behov. Metodstöd för riskanalys finns internt.

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande struktur i systemet, vilket ger en tydlighet i hur processer ska efterlevas, utvärderas och förbättras. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för att omhänderta mål och krav genom att integrera dem i de processer och den uppföljningsmodell som strukturen medför. Formerna för detta bedöms inarbetade och kända, vilket medför möjlighet till kunskapsåterföring och ytterligare kvalitetshöjning i utförandet.

Förbättringsområden

Bolagets förbättringsområde finns främst inom det område som bedömningsmallen benämner Åtgärder och förbättringsarbete.

För att kunna lyfta kvaliteten i åtgärds- och förbättringsarbetet ytterligare krävs en förbättring i arbetssätt för att analysera underlagen som helhet och uppnå en systematisk proaktivitet. För att hanteringen inte bara ska bli händelsestyrd krävs en djupare analys av orsak och verkan samt metoder för att se mönster i kundsynpunkter och avvikelser som helhet.

Bedömningen är att bolaget uppfyller och har förutsättningar för en grundläggande efterlevnad av de krav som ställs på avvikelshantering och förbättringsarbete. Dock återstår ett förbättringsområde kring att hitta former för att uppnå en systematisk analys och proaktivitet av de kundsynpunkter som kommer in och de avvikelser som uppstår.

2.5.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Älvstranden Utveckling bedömer sig ha en tillräckligt effektiv och säker hantering inom samtliga områden. Bolaget arbetar aktivt med att öka effektiviteten genom att införa en projektmetodik för systematisk hantering av projekten samt att förbättra och förenkla den interna beslutsstrukturen och tydliggöra bolagets processer.

Se detaljerade svar i bilaga Älvstranden_Utveckling_bilaga_utvardering_2017.

2.5.2 Sponsring

2.5.2.1 Higab AB

Sponsring

Higab har under 2017 ingått sponsringsåtaganden med tio olika parter till ett sammanlagt belopp av 1 360 000 kr. Största delen, 850 000 kr, avser partnerskap i Julstaden och Kulturkalaset. Övrigt är samarbeten med i första hand kunder och avser arrangemang och dylikt som bidrar till ökad kännedom bland medborgarna om verksamheten och göteborgarnas hus.

2.5.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Sponsring

GöteborgsLokaler hade under 2017 tre ettåriga sponsringsåtaganden. Ett med Ung Företagsamhet, om 30 000 kr, och ett med NyföretagarCentrum Göteborg, om 15 000 kr, där målet för bolaget i båda samarbetena är att knyta kontakter med potentiella framtida hyresgäster och främja näringslivet. Utöver detta sponsrade bolaget Hammarkullekarnevalen med 20 000 kr främst för att som ägare stärka torget som handels- och mötesplats.

2.5.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Sponsring

Göteborgs Stads Parkering AB har ett samarbetsavtal med Ung Företagsamhet som gäller 2017-04-01 - 2018-06-30. Målet med samarbetet är att nå unga studerande vilket är viktigt för att stärka bolagets varumärke som potentiell och attraktiv arbetsgivare. Samarbetet är också viktigt för att öka bolagets kunskap om ungas tankar kring bil och mobilitet. Syftet är att genom dialogform låta ungdomarna ta fram förslag på hur vi kan bidra till förändrade resvanor. Detta avslutas sedan med ett tävlingsmoment.

2.5.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Sponsring

Älvstranden Utveckling förnyade 2017 sitt samarbetsavtal med Göteborgsvarvet fram till 2021. Tack vare samarbetet med Göteborgsvarvet får vi hjälp med flöden till Älvstranden tillsammans med vår barnsatsning i Frihamnen på ett sätt som vi inte skulle klara själva till samma pris.

Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kr per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kr per år i iordningställande före och efter Göteborgsvarvet.

2.5.3 Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation

2.5.3.1 Higab AB

Göteborgs Stads kommunikationsprogram

Bolagets kommunikation utgår från varumärkesplattformen där stadens förhållningssätt ingår liksom vår vision och affärsidé. Varumärkesplattformen kompletteras med en årlig kommunikationsplan.

Med hjälp av den interna kommunikationen vill bolaget att medarbetarna ska vara informerade och engagerade, delaktiga i bolagets målarbete och ha god kännedom om stadens mål.

Den externa kommunikationen riktar sig i första hand till befintliga och presumtiva kunder men även till göteborgare och besökare. Med den vill Higab både förmedla vårt erbjudande om lokaler men även information om verksamheten.

Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation

Under året har ledningsgruppen informerats om riktlinjen för kriskommunikation, sett informationsfilmen samt fått en presentation om hur riktlinjen ska implementeras. Även kommunikationsavdelningen har fått information.

Under 2018 kommer bolaget att fokusera på säkerhetsfrågor som krisledning och kriskommunikation. Under ledning av säkerhetssamordnaren kommer bland annat anvisning att tas fram och ytterligare utbildningar att genomföras.

2.5.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborgs Stads kommunikationsprogram

Extern kommunikation

Genom bolagets hyresgästundersökning (senaste sommaren 2017) följer GöteborgsLokaler upp och lyssnar till hur hyresgästerna ser på de tjänster och den service som bolaget erbjuder. Via undersökningen, digitala nyhetsbrev, sociala media, företagarföreningar, marknadsråd och dialoger på plats är hyresgästerna med och kan påverka. Undersökningen följer också upp hur engagerade och lyhörda hyresgästerna tycker att GöteborgsLokaler är. På skalan 0-100, ges 73 till engagemang och 70 till lyhörddhet, för de lokaler vi själva äger.

Intern kommunikation

Detta följs bland annat upp i medarbetarenkäten. Resultaten har inte kommit för den senaste mätningen.

GöteborgsLokalers medarbetare är alla med i verksamhetsplaneringen utifrån sina respektive roller. Inför det arbetet går ledningen igenom bolagets och stadens mål.

Även i bolagets värdegrundsarbete ingår stadens fyra förhållningssätt. Värdegrunden

återkommer bolaget till vid varje personalmöte samt i medarbetarsamtalen.

Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation

Göteborg Stads riktlinjer för kriskommunikation är genomgången och presenterad av SLK för ledningsgrupp och krisledning hos GöteborgsLokaler. GöteborgsLokaler har också kompletterat sin kommunikationsplan med stadens kriskommunikation. Även bolagets krisplan är kompletterad med stadens kriskommunikation. Under hösten 2017 hade ledningsgruppen en krisövning där kommunikation var en stor del. Bolaget har även övat skarpt i samband med händelser kring väktarsituationen i Bergsjön.

2.5.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborgs Stads kommunikationsprogram

Bolagets kommunikation utgår från varumärkesplattformen och kärnvärdena lyhörda, nytänkande och pålitliga. För varumärket Parkering Göteborg kompletterar vi vårt förhållningssätt med att vara enkla och hjälpsamma i hur vi bemöter våra kunder.

Internt bygger kommunikationen på vår affärsplan. Förutom två obligatoriska halvdagar då alla medarbetare aktivt medverkar i att vara med och påverka utvecklingen av bolagets affärsplan och att arbeta med våra kärnvärden har vi även under året avdelningsmöten, månadsmöten samt information via vårt intranät.

Under 2017 förenklade och förtydligade vi kommunikationen genom att vi delade upp våra varumärken på olika webbplatser. Bolagets webbplats kommunicerar bolags- och styrelseinformation, bolagsnyheter, stadsutvecklings- och innovationsprojekt samt karriärsinformation. Varumärket Parkering Göteborg möter parkeringskunden direkt vilket innebär att vi renodlat kommunikationen som rör kundfrågor om parkering och resande i Göteborgsregionen.

Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation

Göteborgs Stads Parkering har under 2017 implementerat Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation genom ett antal aktiviteter. Ledningsgruppen har informerats om riktlinjen för kriskommunikation, sett informationsfilmen samt fått en presentation om hur riktlinjen ska implementeras. De checklistor som finns i Göteborgs Stads handbok för kriskommunikation har implementerats i krisledningsgruppens övriga checklistor.

Under hösten har kommunikatörerna och säkerhetssamordnaren deltagit i utbildning av informationsplattformen WIS som är ett webbaserat informationssystem. Bolaget har också skapat en egen instans i WIS.

Krisledningsgruppen har under hösten haft genomgång av rutiner, arbetssätt och checklistor samt haft en övning som genomfördes med hjälp av SLK. Krisledningsgruppen var sammankallad och samverkade med övriga berörda förvaltningar och bolag samt SLK i samband med EU-toppmötet 16-17 november.

2.5.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborgs Stads kommunikationsprogram

Med vår interna kommunikation vill vi skapa kännedom om stadens mål, hur vi som medarbetare bidrar till de tjänster och den service som staden erbjuder och hur vi genom vårt arbete gör Göteborg till en attraktiv stad att bo och verka i, besöka och återvända till.

Mål för den interna kommunikationen 2016-2019

Vår interna kommunikation ska bidra till att våra medarbetare:

- Förstår hur de bidrar till stadens och verksamhetens mål och känner sig delaktiga i Göteborgs Stads utveckling.
- Känner delaktighet, engagemang och samhörighet på arbetet.
- Får ökad kunskap om Älvstaden genom internutbildning som tagits fram.
- Får kunskap om värdegrundsarbetet genom internutbildning som tagits fram.
- Kan skriva klarspråk. Utbildning har genomförts med alla medarbetare.

Mål för vår externa strategi

Vår strategi för den externa kommunikationen är att vi kommunicerar Älvstaden, inte Älvstranden Utveckling. Målet för vår externa kommunikation är därför att i all kommunikation bidra till Vision Älvstaden.

Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation

Inom kriskommunikation har vi tagit fram befattningskort som beskriver de olika funktionerna som finns i en krisledningsorganisation.

Vi har tillsatt en krisledningsgrupp, där kommunikatör och kommunikationschef ingår. Vi har påbörjat anpassningen till stadens riktlinjer.

Övningar är planerade fram till 2019.

2.5.4 Övriga beslut och/eller uppdrag

2.5.4.1 Higab AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

KF beslutade den 2 juni 2016 om "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus ABs lokalkluster". Beslutet innebar att bemyndiga lokalkoncernen att överlåta eller avveckla de fastigheter som föreslogs samt att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L och KD ge lokalkoncernen i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingick i koncernens samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Genomlysningen har genomförts och återrapporterats till KS. Den 10 januari 2018 beslutade KS att ge lokalkoncernen i uppdrag att tillsätta en utredning beträffande en försäljning av två av GöteborgsLokalers fastigheter som idag har primärvården som hyresgäst samt att remittera de fastigheter som Higab idag förvaltar med nyttjanderättsavtal till fastighetsnämnden med en begäran till dem om att värdera och redovisa motiven för att behålla dessa fastigheter.

Utredningen avseende "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, långsiktigt hållbar hyresutveckling samt konsekvenser av fastighetsförsäljningar" beslutades av KF den 26 januari 2017. Uppdraget förklarades fullgjort med undantag av följande områden:

- Principer för hyressättning i koncepthus, Principer för lokaler som hyrs av kommunen och Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet.
KF beslutade att ge Higab AB och SLK i uppdrag att utreda dessa principer ytterligare och återkomma till KF med förslag.
- Principer för hyressättning till föreningar.
KF beslutade att Higab i samverkan med SLK ta fram en ny modell/princip för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamhet. Utredningen pågår och kommer återrapporteras till KS under våren 2018.

Higab har även genomfört en förstudie avseende uppförandet av två nya ishallar vid Frölundaborg. Förstudien fastställdes i december 2017 och har överlämnats till IOFF.

2.5.4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Övriga beslut och/eller uppdrag

GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torgen trevligare, tryggare och mer välkomnande och ska vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 68 delprojekt pågår. Uppdraget är inne i en intensiv planerings- och genomförandefas.

Åtgärderna omfattar gestaltning för en trevligare miljö, tillgänglighet och belysning som både ger ett mer välkomnande intryck och ökar tryggheten.

För att ta fram vilka åtgärder vi ska göra har vi utgått från dialogarbeten och undersökningar samt vår egen erfarenhet och kunskap om handelsplatserna. Exempelvis har vi använt oss av egna hyresgästundersökningar, dialog med besökare och företagare, Göteborgs Stads olika dialogarbeten.

2.5.4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

En hemställan skickades under hösten till KF om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen på Skeppsbron. I samband med att projektets genomförandeorganisation kom på plats under året identifierades kostnadsökningar på cirka 200 mnkr vilket till största delen beror på ännu ej fastställd utbyggnadsordning; ökade krav på miljö, arkeologi och brandsäkerhet; ändrade förutsättningar för byggnation av norra nedfarten; ökade kostnader för betongkonstruktioner samt ökade kostnader för arbetskraft. Utöver detta identifierades ytterligare stora risker och osäkerhetsfaktorer vilket kan komma att innebära ytterligare kostnadsökningar. Bolagets styrelse bedömde att, med tanke på projektets komplexitet med olika aktörer samt med de nya förutsättningarna med flera osäkerhetsfaktorer som väsentligt kommer att påverka bolagets ekonomi, krävs fullmäktiges ställningstagande om projektets fortsatta genomförande. På grund av osäkerhet om projektets fortsättning samt identifierat nedskrivningsbehov skrivs hittills nedlagda utgifter ner till värde 0 i bokföringen, vilket innebär en resultatpåverkan på cirka 72 mnkr.

2.5.4.4 Älvstranden Utveckling AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Inga övriga beslut och/eller uppdrag att rapportera.

2.6 Kommunala ändamålet och befogenheterna

2.6.1 Higab AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Higab AB

Higab AB utgör moderbolag för bolagen som ingår i lokalkoncernen och ska därför leda och samordna arbetet inom den egna koncernen. Göteborgs Stads ändamål med bolaget är att utgöra stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. Bolaget ska främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer genom att tillhandahålla för dessa rörelser lämpliga lokaler. Bolaget ska också tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär och strategisk betydelse för stadens utveckling samt har ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av Göteborgs Stad via bolaget.

Rollen som moderbolag

I början av 2017 beslutade KF om ett nytt ägardirektiv som tydliggör bolagets roll som moderbolag i lokalkoncernen. Förslag på nya ägardirektiv har därför tagits fram i samverkan med dotterbolagen. Stadshus styrelse har tillstyrkt förslagen och sänt dem vidare till KS och KF för fastställande. Ambitionen är att de nya ägardirektiven ska antas på bolagsstämman 2018. Inom beslutade samordningsområden (ekonomi, HR, IT, kommunikation, inköp och hållbarhet) pågår arbetet kontinuerligt med erfarenhetsåtervinning och effektivisering av gemensamma processer.

Rollen som fastighetsbolag

Under 2017 har Higab utfört planerat underhåll för cirka 140 mnkr för att säkra de långsiktiga värdena och brukbarheten av fastigheterna. Lokalanpassningar för befintliga och nya hyresgäster genomfördes för cirka 40 mnkr under året. Genom att utföra åtgärderna på ett strukturerat och planerat sätt skapas förutsättningar för ökad kundnöjdhet. Sjöfartsmuseet förvärvades i januari och ett utbyggnads- och utvecklingsprojekt av museets lokaler har påbörjats efter beslut i styrelsen. Projekten kring samlokalisering av Kretslopp och vatten i Alelyckan samt om- och tillbyggnad av Kvarteret Högvakten löper på enligt plan och budget. En arkitekttävling utlystes och avgjordes för det nya kulturhuset i Bergsjön. Nu pågår projektering tillsammans med det vinnande arkitektkontoret. Därutöver arbetar Higab med ett flertal andra projekt bland annat anpassningar på Röhsska museet och Stadsteatern, grundförstärkning med mera av Skeppsbron 4, förstudie nya ishallar samt deltar i arbetet med utvecklingsplanen för ny arena.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av 3§ i bolagsordningen.

2.6.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunala ändamålet och befogenheterna

GöteborgsLokalers uppdrag utgår från ägardirektivet där det står att "Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet." De kommersiella lokaler bolaget äger och förvaltar är till stor del belägna i områden där intresset från kommersiella fastighetsaktörer är begränsat. Detta innebär att utan GöteborgsLokalers aktiva roll som ägare och förvaltare skulle många bostadsnära handelsplatser i Göteborg stå utan en fungerande närservice.

GöteborgsLokalers största hyresgäst är Göteborgs Stad som står för cirka 40 % av hyresintäkterna, VGR är näst störst med drygt 10 %. Stadens och VGRs lokala verksamheter är en grundpelare i torgens utbud. Flera stora fastighetsprojekt pågår där staden är uppdragsgivare/hyresgäst, bland annat stadsdelshus Selma stad, renovering av Hammarbadet, ombyggnad av 4 000 kvm för att SDF Öster ska flytta in och byte av fasader på kommunalt äldreboende i Hammarkullen.

Genom att aktivt arbeta för en god närservice och bra lokaler för offentlig service möter bolaget sitt uppdrag och kommunallagens krav.

2.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolagets kommunala ändamål är att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten. Med riktlinjer för kommunal parkering enligt parkeringspolicyn finns förutsättningar för att uppfylla ägardirektivet och det kommunala ändamålet. Bolaget samordnar all kommunal parkering i en struktur som vi kallar Parkering Göteborg i syfte att säkerställa god tillgänglighet för olika målgrupper och för att nyttja kommunalt ägda parkeringsplatser effektivare. Under 2017 har samarbetet med de andra kommunala bolagen och förvaltningarna fördjupats för att kunna erbjuda ett enhetligt erbjudande oavsett vilken kommunal parkering kunden väljer.

Parkeringsbolaget äger idag lokaler som hyrs ut för kommersiella ändamål. GöteborgsLokaler har i uppdrag att sköta förvaltningen av dem. Utöver detta bedriver bolaget en marginell del parkeringsverksamhet för privata aktörer. Syftet med denna samverkan är att bibehålla tillgängligheten på strategiska platser eller temporärt i ett område som är under ombyggnation.

2.6.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolaget har bedrivit sin verksamhet efter sitt nuvarande ägardirektiv och kommer att bedriva sin verksamhet enligt det nya ägardirektivet som Higabs styrelse har godkänt och som nu ska vidare till dels Stadshus, dels KF för ställningstagande 2018.

Bolagets uppdrag

Älvstranden Utvecklings övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av visionen, som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena.

Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre. SLK har det övergripande ansvaret att leda och styra projekt Vision Älvstaden och leder styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i KF. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Affärsmässig samhällsnytta

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. När uppdraget är slutfört har bolaget inget självständigt behov av resurser och kapital. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshuskoncernen.

Ägardirektivet i övrigt

Ägardirektivet i övrigt innehåller bland annat:

- Hållbar utveckling
- Samverkan
- Rollen som dotterbolag

2.7 Analys av strategiska framtidsfrågor

Viktiga strategiska framtidsfrågor inom lokalkoncernen rör stadsutveckling och att bibehålla ett attraktivt erbjudande gentemot både medarbetare och kunder, liksom goda relationer med leverantörer och samarbetspartners. Samordning är en nyckelfråga, både inom koncernen och med övriga staden. Vid genomförande av byggprojekt och andra förändringar som påverkar samhället måste stadens olika enheter "gå i takt" och samarbeta för ett optimalt resultat för göteborgarna.

2.7.1 Higab AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

I bolagets femårsplan som sträcker sig till 2021 pekas perspektiven Medarbetare, Arbetsätt, Kund och Ekonomi ut som strategiska framtidsområden.

Inom perspektivet Medarbetare är en av de stora utmaningarna att vara ett attraktivt bolag med starkt varumärke. För perspektivet Kund är det att erbjuda spännande och attraktiva lokaler och leverera önskad service. För att bli en mer attraktiv hyresvärd ska vi hitta nya uthyrningsmodeller. Inom Ekonomiperspektivet är fortsatt omförhandling av hyresavtal viktigt för att säkerställa att vi ligger i fas med marknaden.

Risker i verksamheten som kan betecknas som kritiska återfinns framförallt inom lokalvakanser, planerat underhåll, räntor samt risker som är förenade med större investeringar.

2.7.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Analys av strategiska framtidsfrågor

I GöteborgsLokalers långsiktiga plan för 2016-2021 lyfts följande strategiska framtidsfrågor:

- Ta vår viktiga roll för utvecklingen av Göteborg.
- Klokt och engagerat utforma vår stads nära handels- och mötesplatser.
- Vässa oss inom vår affärs- och fastighetsutveckling.
- Värna vår goda företagsanda.

2.7.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Under 2018 kommer bygget av Västlänken att påbörjas på allvar samtidigt som byggnationen av nya bostäder och arbetsplatser fortsätter i centrala Göteborg. Detta gör att p-platser försvinner och det är oklart hur många av dessa som kommer att ersättas. Som motor för hållbar mobilitet kommer Göteborgs Stads Parkering att verka för att ersättningsparkering och andra lösningar som bibehåller tillgängligheten.

Digitaliseringen fortsätter och ger oss allt mer insikt om kundernas beteenden vilket stärker oss att utveckla erbjudandet. Ju fler som använder Parkering Göteborg-appen och de nya betalautomaterna desto mer data om kundernas behov och rörelsemönster samlas hos bolaget, vilket kan användas för att få större förståelse för kundbeteenden.

2.7.4 Älvstranden Utveckling AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Då övergripande styrsystem för stadens samlade åtaganden inte till fullo är utvecklat påverkas möjligheterna att nå ett positivt resultat i stadens (och bolagets) exploatering. I förlängningen får det effekter även på hur långt staden lyckas nå i ambitionen att förverkliga Vision Älvstaden.

Arbete med strategier för att säkra löpande intäkter i bolaget pågår.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål

3.1.1 Göteborg ska vara en jämlik stad


Inriktningar

Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fyra fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg

Processägare: Social resursnämnd

3.1.1.1 Higab AB

Göteborg ska vara en jämlik stad

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---


Higab bidrar till att Göteborg blir en mer jämlik stad genom att erbjuda lokaler inom ett brett verksamhetsområde över hela stadens geografiska omfattning.

Hyresgästerna är från såväl offentlig som privat sektor. I bolagets uppdrag ingår att erbjuda lokaler för föreningar med olika verksamheter och målgrupper.

På uppdrag av KF arbetar Higab tillsammans med SLK med att ta fram en hyresmodell för förenings- och kulturverksamheter. Arbetet har pågått under hela år 2017 och beslut i frågan beräknas tas i mitten av år 2018. Under arbetet med ärendet har likabehandling, jämlikhet och transparens varit tydliga perspektiv och alltid vägt in i samtliga frågeställningar.

3.1.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


Göteborg ska vara en jämlik stad

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokaler kan bidra till att Göteborg blir en jämlik stad genom att bolaget uppnår sitt huvudsyfte, att erbjuda lokal handel och service. Tillgängligheten till handel och service främjas av lokal närvaro. En god kvalitet på det lokala utbudet är viktigt för att alla göteborgare ska ha en likvärdig kommersiell och offentlig service. Bolagets närvaro i olika områden i Göteborg och ett aktivt arbete med bredd och kvalitet bidrar till en jämlikare stad.

3.1.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborg ska vara en jämlik stad


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

Bolaget skulle delta i framtagandet av programmet för Jämlikt Göteborg men då tidsplanen och delvis arbets sättet för att ta fram programmet ändrades erbjöds inte bolaget möjlighet att delta i framtagandet eller remissrundan av programmet.

Parkeringsbolagets möjligheter att bidra till ett Jämlikt Göteborg handlar mycket om att genom parkerings- och mobilitetslösningar bidra till att staden blir tillgänglig för alla med ett särskilt fokus på gående, cyklister och kollektivtrafiken. När det gäller fysiska parkeringsmiljöer har ett systematiskt arbete inletts under 2017 som fokuserar på att parkeringsanläggningar ska upplevas trygga och säkra. Dessutom utvecklas bolagets digitala plattform löpande med avsikt att öka tillgängligheten i staden för alla. Även genom samverkan inom staden, och genom kontinuerlig remisshantering där social hållbarhet beaktas, påtalar vi vikten av att staden är tillgänglig för alla och förmedlar en helhetssyn på mobilitet.

3.1.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborg ska vara en jämlik stad

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter


Inriktningar

Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som mötet med invånarna. Staden ska sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.

Processägare: Kommunstyrelsen

3.1.2.1 Higab AB

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I vårt uppdrag att hyra ut lokaler vänder vi oss till alla invånare. Bolaget bidrar också genom att vi är måna om att berätta om husen och verksamheten i dem på vår webb och att vi öppnar upp flera av våra historiskt intressanta hus ett antal gånger per år för att ge invånarna möjlighet att komma in och titta.


Tillgängligheten till våra fastigheter är en viktig aspekt i vår verksamhet och vi prövar nya sätt att arbeta med tillgänglighetsfrågorna. I vårt utvecklingsarbete med Kronhuskvarteret har vi exempelvis haft en referensgrupp bestående av göteborgare med olika funktionsvariationer med utgångspunkt från Funktecprojektet.

I samband med en medarbetardag under året fick alla medarbetare ta del av en föreläsning om mänskliga rättigheter.

Likabehandlingsplan 2018 har tagits fram och beslutats av styrelsen.

3.1.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokaler genomför dialog med de som bor och arbetar vid våra torg när förändring planeras i området. Bolaget söker aktivt få en bred uppslutning kring dialogarbetet så att även röstsvaga grupperns intressen och åsikter tas tillvara. Arbetet sker i nära samarbete med bolagen inom Framtiden-koncernen. Målet är att möta närboendes behov och efterfrågan.

3.1.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Likabehandlingsplan 2017 har tagits fram och beslutats av styrelsen. Arbetet med de aktiviteter som beslutats i den pågår. Alla chefer har utbildats i normkritik. Förra året

genomgick administrativ chef och HR-specialist samt avdelningen Parkering Göteborg med sina underleverantörer inom parkeringsövervakning utbildning i normkritik.

3.1.2.4 Älvstranden Utveckling AB

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Vi har samverkat med näringsliv och stadens förvaltningar för att utveckla arbetssätt som möjliggör alla gruppers lika rätt till den centrala staden utifrån kön, könsidentitet, sexuell läggning, barn-, ungdoms- och äldreperspektiv, religion, etnisk bakgrund, funktionsvariation och socioekonomisk bakgrund.

Exempel på detta är bland annat projektet Vattenvana i samverkan med GKSS Accessibility center: kostnadsfri träning i Jubileumsparken i Frihamnen genom segling med accessjollar och simträning i parkens utomhuspool. Aktiviteterna har inneburit träning i vattenvana, möten och ömsesidig integration för barn och unga som är asylsökande, nyanlända eller är etablerade svenskar. Under året har nästan 600 tagit del av Vattenvanas aktiviteter.

Idéslussen är en samverkansmetod med SDF Lundby som pågått sedan 2015. Idéslussen var planerad att utvecklas vidare ihop med arbetet med temporära bostäder i Frihamnen, men på grund av ändrad inriktning för bostädernas målgrupp har detta inte genomförts under 2017.

I samverkan med fastighetskontoret, har stadsnära odling och kommersiell stadsnära odling genomförts. I samverkan med miljöförvaltningen har Pedagogiskt odlingsprojekt genomförts i Frihamnen. 2017 var drygt 100 personer aktiva i odlingarna.

Genom IOP med Passalen har Älvstranden Utveckling möjliggjort kostnadsfria aktiviteter i Jubileumsparken som ett sätt att skapa en socialt blandad mötesplats för stadens medborgare. Unga vuxna har anställts för att fortsätta utveckla en ny sorts drift av en stadspark belägen i Frihamnen. Detta görs med och av unga. Fokus har varit på social blandning av unga och rekrytering från alla tio stadsdelar har skett. 31 unga vuxna har arbetat i parken under 2017 varav flera med olika funktions-variationer. 2017 tog hela 60 938 personer del av de kostnadsfria aktiviteterna i Jubileumsparken.


3.1.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

Inriktningar

Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder.

3.1.3.1 Higab AB

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---


Vår arbetsplats ska vara fri från diskriminering och ge lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare utifrån deras individuella förutsättningar. Vi arbetar för en kultur som värdesätter och uppskattar de skillnader som gör varje individ unik och där alla känner sig respekterade och värdefulla.

Alla medarbetare, oavsett roll, är delaktiga i att skapa en arbetsplats som genomsyras av våra förhållningssätt - vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för, vi bryr oss, vi arbetar tillsammans och vi tänker nytt. Alla medarbetare har också en viktig roll i att motverka diskriminering och trakasserier.

Likabehandlingsplan 2018 har tagits fram och beslutats av styrelsen.

3.1.3.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Vår arbetsplats ska vara fri från diskriminering och ge lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare utifrån deras individuella förutsättningar. Vi arbetar för en kultur som värdesätter och uppskattar de skillnader som gör varje individ unik och där alla känner sig respekterade och värdefulla.

Alla medarbetare, oavsett roll, är delaktiga i att skapa en arbetsplats som genomsyras av våra värderingar - omtanke, kompetens, nöjd kund. Samt Göteborgs Stads fyra förhållningssätt. Alla medarbetare har också en viktig roll i att motverka diskriminering och trakasserier.

3.1.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

För medarbetarna

Varje år fastställer styrelsen en likabehandlingsplan med aktiviteter för säkerställa att det inte uppstår någon strukturell könsdiskriminering. Vi kartlägger arbetsförhållanden utifrån ett


jämställdhetsperspektiv varje år.

För kunderna

I bolagets hållbarhetsprogram finns det mallar för beslutsunderlag vid ny- och ombyggnationer samt i arbetet med underhållsplaner som säkerställer att konceptet jämställd parkering omhändertas. Konceptet innebär att vi alltid arbetar med att utveckla våra anläggningar så att de upplevs som trygga, säkra, attraktiva och för alla. Bolaget genomförde i våras en kundundersökning kring trygghet och säkerhet där 71 % av kunderna upplevde sig trygga eller mycket trygga (personlig trygghet) och 66 % av kunderna upplevde anläggningen som säker eller mycket säker. Siffrorna skiljer sig inte nämnvärt åt mellan könen.

3.1.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Arbete sker kontinuerligt i löpande verksamhet, vid lönerevision och föräldraledighet. Inga diskrimineringar identifierade.

Medarbetare: Alla kvinnor och män ges samma förutsättningar till föräldraledighet och vård av barn.

Invånare: Vi arbetar kontinuerligt för att belysa genusperspektivet i planeringssammanhang – via konsortiesamarbete, stadsutvecklingsarbete i staden och genom remissvar. Under 2017 har även en insats gjorts för att förstå maktstrukturen av stadsutvecklingen genom en analys av arbetet på Masthuggskajen.

3.1.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka


Inriktningar

Stadens arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.

Processägare: Nämnden för Konsument och medborgarservice

3.1.4.1 Higab AB


Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

Higab utnyttjar utåtriktade aktiviteter som t ex Kulturkalaset för att både informera om och ta del av göteborgarnas synpunkter på bolagets verksamhet. Vi svarar alltid på frågor och synpunkter som kommer in via info-brevlåda eller direkta mejl. I samband med projekt som påverkar och intresserar allmänheten kan också informationsmöten arrangeras.

3.1.4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokaler samverkar med andra aktörer i i Göteborgs Stad för att bidra till att skapa en socialt hållbar stad. Vi är med och tar ansvar för att minska segregation och utanförskap genom att utveckla våra torg.

3.1.4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Utbildning av medarbetare i verktyg för medborgardialog och användandet av neutral samtalsledare har gjorts flera gånger. Följande dialoger har genomförts:

- Medborgardialog med berörda intressenter rörande parkeringssituationen på Saltholmen löpande under 2017.
- Två informationsmöten med kunder i p-hus Bergsgatan där vi informerade om kommande förändringar av upplåtelseformer och även fick värdefull input om hur de upplevde parkeringssituationen.
- Vi har också tillsammans med vår ordförande haft informationsmöte med kunder på p-hus Skolgatan som hade synpunkter på vår prisjustering.
- Under Kulturkalaset mötte ett stort antal anställda och chefer kunder för att samtala

och informera om de tjänster och produkter som vi erbjuder för att göra det enkelt att resa i en stad som växer.

3.1.4.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I samtliga stadsutvecklingsprocesser verkar vi för att ge röst och inflytande till grupper som vanligtvis inte hörs i stadsutvecklingssammanhang.

Platsbyggnad är som metod byggd på aktivt deltagande från medborgarna.

3.1.5 *Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper*


Inriktningar

Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.

Processägare: Idrotts- och föreningsnämnden

3.1.5.1 *Higab AB*

Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Higab har en betydande roll i av KF beslutad Vision Kvibergs Park som tar sikte på att främja idrotts- och föreningslivet. Bolaget arbetar aktivt med att hyra ut vakanta ytor i Kviberg och har nyligen hyrt ut 692 kvm till en hyresgäst som bedriver föreningsverksamhet.

I dagsläget hyrs cirka 20 lokaler om totalt 50 000 kvm ut till föreningar med idrottsverksamhet.

Got Event och arenor för breddidrott som Valhalla Sport, Valhalla IP och Bravida Arena är ej inräknade.

Bolaget har också ett pågående uppdrag från KF att tillsammans med SLK ta fram en ny hyresmodell för föreningar och kulturverksamheter. Då staden har brist på föreningslokaler ingår även att utreda hur de befintliga lokalerna kan utnyttjas bättre.

3.1.5.2 *Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler*


Målet ej relevant för bolaget.

3.1.5.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Målet är ej relevant för bolaget.

3.1.5.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.6 Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.

Inriktningar

Staden ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning.

Processägare: Fastighetsnämnden och SDN Västra Göteborg

3.1.6.1 Higab AB

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--

Enkelt avhjälpna hinder i Higabs alla offentliga verksamheter är avhjälpna. Tillgängligheten till våra fastigheter är en viktig aspekt i vår verksamhet och vi prövar nya sätt att arbeta med tillgänglighetsfrågorna. I vårt utvecklingsarbete med Kronhuskvarteret har vi exempelvis haft en referensgrupp bestående av göteborgare med olika funktionsvariationer med utgångspunkt från Funktecprojektet. Åtgärder har därefter utförts under 2017.

Verksamheter i Higabs fastigheter ansvarar själva för enkelt avhjälpna hinder och uppdatering i Tillgänglighetsdatabasen.

3.1.6.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--

GöteborgsLokaler har under ett antal år arbetat med enkelt avhjälpna hinder. Med enkelt åtgärdade hinder avses kontrastmarkeringar, uppmärkning av ledstråk, enklare ramper, dörrautomatik och dörröppnare. Allt är åtgärdat.

3.1.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB


Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

En kartläggning av behov och nyttjande av befintliga platser har genomförts under året och ska användas som underlag för kommande handlingsplan. Arbetet fortsätter och en slutrapport presenteras under 2018.

3.1.6.4 Älvstranden Utveckling AB

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.7 Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare


Inriktningar

Med långsiktigt evidensbaserat arbete ska staden ge invånarna jämlika förutsättningar genom att motverka socialt och ekonomiskt bestämda skillnader.

Processägare: Social resursnämnd och SDN Askim-Frölunda-Högsbo

3.1.7.1 Higab AB


Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Svårbedömd
-------------------------------------	--

Higab hyr ut lokaler till verksamheter inom individ- och familjeomsorg men har i övrigt ingen påverkan på området.

3.1.7.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Svårbedömd
-------------------------------------	--


GöteborgsLokaler hyr ut lokaler för verksamheter inom individ- och familjeomsorg men har i övrigt ingen påverkan på området.

3.1.7.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Målet är ej relevant för bolaget.

3.1.7.4 Älvstranden Utveckling AB

Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.8 *Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential*

Inriktningar

Alla elever ska ges förutsättningar att nå bättre kunskapsresultat och de skolor som har lägst kunskapsresultat ska öka mest. Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå. Alla elever ska ges möjlighet att finna och utveckla sin unika egenart.

Processägare: Utbildningsnämnden och SDN Norra Hisingen

3.1.8.1 *Higab AB*

Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential

Bedömning av uppnådd målluppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/> Svårbedömd
--------------------------------------	--

Bolaget tar in praktikanter och feriearbetare samt delar ut framstegsstipendier till elever på yrkesinriktade program, två på Bräcke gymnasiet och två på Burgårdsgymnasiet.

3.1.8.2 *Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler*

Målet är ej relevant för bolaget.

3.1.8.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Målet är ej relevant för bolaget.

3.1.8.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Målet är inte relevant för bolaget.

3.1.9 Äldres livsvillkor ska förbättras

Inriktningar

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnaderna utjämnas.

Processägare: SDN Askim-Frölunda-Högsbo och SDN Örgryte-Härlanda

3.1.9.1 Higab AB

Äldres livsvillkor ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/> Svårbedömd
-------------------------------------	--

I Higabs uppdrag ingår att erbjuda lokaler till föreningar med olika verksamheter och målgrupper. Riktade satsningar mot äldre ingår inte i uppdraget, men bolaget hyr ut lokaler till föreningar som driver verksamheter för äldre. Allégården och Östra Skärvallsgatan fungerar båda som aktivitetshus för pensionärer i Göteborg.

3.1.9.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Äldres livsvillkor ska förbättras

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	<input checked="" type="checkbox"/> Svårbedömd
-------------------------------------	--

GöteborgsLokalers uppdrag omfattar lokal handel och service för alla göteborgare. Något särskilt fokus på äldre finns inte i uppdraget.

3.1.9.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Målet är ej relevant för bolaget.

3.1.9.4 Älvstranden Utveckling AB

Målet är inte relevant för bolaget.

3.1.10 Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp


Inriktningar

2020 ska utsläppen av koloxid i Göteborg från icke handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.

Processägare: Miljö- och klimatnämnden

3.1.10.1 Higab AB

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Den energi vi använder för uppvärmning och drift av våra fastigheter är Higabs avsevärt största miljöaspekt. Produktionen av energin bidrar till utsläpp av bl a koldioxid. Utsläppen av koldioxid kan minskas genom att vi använder rätt sorts energi (förnybar) och att vi minskar vår energianvändning.


All el och fjärrvärme som vi använder är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval och kommer således till mycket stor del från förnybara energikällor.

Vi arbetar även aktivt med att effektivisera vår energianvändning. Arbetet sker i enlighet med "Anvisning för energieffektivisering" som årligen bryts ned i en energieffektiviseringsplan. Målsättningen är att minska energianvändningen med 10 % till 2021 jämfört med basår 2016. Operativa mål är satta till minus 2 % per år.

Energiuppföljningen för 2017 var i skrivande stund inte färdig och inget resultat kan därför redovisas.

3.1.10.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokalers enskilt största miljöaspekt är utsläpp av klimatgaser till följd av energianvändning och transporter/tjänsteresor. Av energianvändningen står uppvärmning för 98,5 %. Resterande 1,5 % avser huvudsakligen tjänsteresor. All el som används är producerad enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljöval.

3.1.10.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

2017 har vi minskat elenergiförbrukningen i våra parkeringshus med 1 % och ökat egen produktion av förnyelsebar el då vi installerat en solcellsanläggning i p-hus Focus. Vi har också tagit fram en förstudie om potential för utbyggnad av solcellsanläggningar på bolagets övriga parkeringshus. Under året har vi ersatt 910 betalautomater med nya solcellsdrivna betalautomater vilket minskar elförbrukningen med ca 950 MWh/år.

I år lanserades appen Parkering Göteborg som enkelt visar var det finns kommunal besöksparkering och även kommer visa andra färdmedelsval. Just nu upphandlar vi system som ska visa och hänvisa till ledig parkering i realtid. Det kommer minska söktrafik som uppstår då man letar efter ledig plats. I större städer kan denna uppgå till 30 % av trafiken. Under de kommande byggåren kommer framkomligheten i staden försvåras men genom att i realtid visa var det finns ledig plats och andra färdmedelsval minskas söktrafiken och förändrade resvanor främjas.

3.1.10.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Mål 1: Inkludera krav på livscykelanalyser (LCA) på utvalda byggmaterial i minst en markanvisning. Bolaget har inte haft lämplig markanvisning för LCA under 2017.

Mål 2: Påbörja arbetet med en handlingsplan med syfte att minimera klimatpåverkan. Arbeta är påbörjat, bland annat genom att med övriga aktörer i staden säkerställa syfte med klimatfärdplan.

Mål 3: Utveckla och implementera konceptet Älvstadsleveransen för Frihamnen pågår enligt plan. Behovsbild och juridiska aspekter är identifierade.

Mål 4: Sammanfatta vårt arbete med att styra energianvändning i byggprojekt och identifiera de mest effektiva åtgärderna. Inga applicerbara byggprojekt 2017 – därför har målet inte nåtts.

3.1.11 Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

Inriktningar

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.


Processägare: Fastighetsnämnden

3.1.11.1 Higab AB

Målet ej relevant för bolaget.

3.1.11.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokalers bidrag till stadens måluppfyllelse är att stötta de byggande bolagen, främst Förvaltnings AB Framtiden, med expertis inom lokalsidan. Genom att stödja bostadsbyggande bolag med utformning av lokaler i bostadsfastigheterna kan totalekonomin förbättras vilket underlättar bostadsinvesteringar.

GöteborgsLokaler har också inventerat ägd mark för att hitta möjliga förtätningsprojekt. Exempelvis har Framtidens byggutveckling erbjudits möjlighet att förtäta i Kortedala, Minutgatan och vid Rannebergens centrum.

3.1.11.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Bolaget deltar aktivt i detaljplanearbetet i Masthugget och Frihamnen, områden som kommer att bidra med ett stort antal bostäder. Parkeringsanläggningen på Skeppsbron är en väsentlig förutsättning för att förverkliga området Skeppsbron med kajstråk och nya bostäder.

Tillsammans med de planerande förvaltningarna och Framtiden har ett arbete initierats som innebär att gemensamt utreda hur vi kan hitta lösningar för att möjliggöra fler bostäder och hållbar mobilitet i kommande bostadsexploateringar, med särskilt fokus på mark som idag används för boendeparkering.

3.1.11.4 Älvstranden Utveckling AB

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

2017 har bolaget fokuserat på dialog med bostadsintressenter kopplat till socialt blandat boende. Dialog har förts med exempelvis bostadsministern, riksdagspolitiker, näringsdepartementet, boverket och hyresgästföreningen.

Syftet har varit att förankra modellen och synliggöra problematiken runt prisrimlighet i nyproduktion.

3.1.12 Det hållbara resandet ska öka

Inriktningar

Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska.

Processägare: Trafiknämnden

3.1.12.1 Higab AB

Det hållbara resandet ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Samtliga resor i tjänsten utförs enligt "Riktlinjer för resande i tjänsten".

I riktlinjen framgår att gång, cykel och kollektivtrafik ska användas i första hand. Vid behov av bil finns en bilpool som består av 10 bilar som drivs med el eller fordonsgas med gröngasavtal.

Styr och ställ-kort kan bokas via vår bokningsdatabas.

Alla våra fastighetstekniker har personliga servicebilar vilka drivs med el.

3.1.12.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Det hållbara resandet ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Resor och transporter ger upphov till stor miljöpåverkan. GöteborgsLokaler uppmuntrar de anställda att ställa bilen hemma och åka kollektivt, cykla eller gå till och från arbete och


möten. Vi har Styr- och ställkort och refillkort till kollektivtrafiken, som de anställda kan nyttja vid tjänsteresor inom staden. Skype gör att vi kan ha möten på vårt kontor och välja att inte resa för möten där det är möjligt.

Vår bilpool består idag av åtta elbilar och tre hybridbilar samt två elcyklar och två trampcyklar.

Vid resor utanför staden följer vi stadens resepolicy.

3.1.12.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Det hållbara resandet ska öka


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I appen Parkering Göteborg visas bilparkering men vi har under året arbetat intensivt för att skapa förutsättningar för att även Styr och ställ, elladdning, pendelparkering och kollektivtrafiken ska kunna visas. Vi verkar för att betalning av andra mobilitetstjänster ska kunna ske via appen. Med Västtrafik ska vi förenkla byte mellan färdstätt och upplysa om olika färdmedelsval. Genom att göra det enkelt att välja andra färdstätt eller fordon som bilpool och elbil påverkar vi för att öka det hållbara resandet. I år har vi tagit fram ett koncept för att möjliggöra utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon där behov finns. Antalet platser för att ladda elbil har där med ökat med 31 stycken i år.

Vi har utökat cykelparkering med tio platser och Styr och ställ har placerats vid två parkeringsområden för att förenkla bytet från bil till cykel. Vid förfrågan prioriteras bilpooler och antalet parkeringsplatser då bilpoolanvändningen har ökat i år. Samtal och samarbeten är igång med flera aktörer kring lösningar inom hållbart resande till exempel mobiliteshub, garage för lastcykelpool/cyklar och pendelparkering.

3.1.12.4 Älvstranden Utveckling AB

Det hållbara resandet ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.13 *Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka*


Inriktningar

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa

Processägare: Nämnden för arbetsmarknad- och vuxenutbildning

3.1.13.1 *Higab AB*

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

Vi har under året framgångsrikt använt Göteborgs Stads modell för social hänsyn, vilket resulterat i sju rekryteringar under 2017 samt att ytterligare fem personer kan bli rekryterade.

Bolaget har påbörjat en dialog med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning och SLK om att eventuellt ta in en person för en extratjänst.

3.1.13.2 *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

Under del av året har en person varit anställd med sysselsättningsstöd från Arbetsförmedlingen.

3.1.13.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*


Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I samarbete med Framtiden, Arbetsförmedlingen samt förvaltningen arbetsmarknad och vuxenutbildning deltar vi i "Det stegvisa Jobb- och kunskapslyftet". Inom ramen för projektet samarbetar vi också med upphandlade leverantörer. Ambitionen är att utbilda personer som står långt från arbetsmarknaden till att bli till exempel parkeringsvärdar. Under året har sex personer deltagit i sådan utbildning var av två personer rekryterats av upphandlad leverantör. Dessutom har bolaget under året genom samarbete med Skanska byggtreprenör i projektet Skeppsbron haft en administratör på plats.

3.1.13.4 Älvstranden Utveckling AB

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.14 Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt


Inriktningar

Staden ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.

Processägare: Business Region Göteborg AB

3.1.14.1 Higab AB

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---


Fastigheten Biotech center har utökats med två nya verksamheter och två befintliga hyresgäster har expanderat sin verksamhet. Samarbetet med Sahlgrenska Science Park har under året utvecklats. Samverkan sker bland annat genom seminarium, workshops med mera. Detta har medfört att i princip alla ytor i fastigheten är uthyrda.

Under året blev det klart att beskedet om detaljplanen för Slakthusområdet kommer 2018 istället för 2017. Parallellt med detta arbetar Higab med att ta fram en kortsiktig plan (3-5 år) hur området och lokalerna kan användas av olika verksamheter under tiden. Det blir en testarena för hur det framtida Slakthusområdet kan se ut. Historiskt sett har det funnits större aktörer i Slakthuset men nu finns det planer på att skapa plats för mindre aktörer.

Higab har också haft ett samarbete med företaget Nomad Inn som förmedlar korttidskontrakt för tillfälligt tomma kontorslokaler till frilansare och små företag. På så sätt nyttjas lokalerna mer hållbart då de inte står tomma mellan avtal, och mindre företag får chansen att få kontorsplats inom deras ekonomiska ramar.

3.1.14.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Bolaget har samarbete med Ung företagsamhet och erbjuder bland annat

försäljningsmöjligheter för UF-företagen. Genom att erbjuda ändamålsenliga lokaler till rimliga hyror kan företagsamheten stärkas, särskilt i de förortsområden där många av bolagets torg är belägna.

3.1.14.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Bolaget arbetar i flera olika utvecklingsprojekt i samverkan med övriga i staden och med akademi och näringsliv för att utveckla framtida mobilitetstjänster som främjar hållbar utveckling och attraktiva kunderbudanden.

Bolaget deltar i Dencity för att utveckla innovativa lösningar för hållbar person- och godsmobilitet i täta stadsdelar med höga krav på attraktivitet, tillgänglighet och hållbarhet. Vi deltar även i projektet "ArbPark", med målet om nya lösningar för framtidens arbetsplatsparkeringar och projektet "Shared Shuttle Services - S3" som testar delade självkörande minibussar på Lindholmen och Johannebergs Campus.

Bolaget har även beslutat att engagera sig i projektet "Hållbar mobilitet som tjänst", en satsning tänkt att utveckla, stimulera och öka implementering av nya hållbara och innovativa tjänster inom området hållbar och fossilfri mobilitet. Under Q4 har bolaget även beslutat att medverka i ett fokusprojekt inom ramen för NEPP - North European Energy Perspectives Project. Fokusprojektet har till syfte att öka kunskapen om energisystemens utveckling och sårbarhet kopplat till el-laddning. Såväl tekniskt, ekonomiskt som miljömässigt.

Under våren avslutades projektet "Självparkerande bilar – parkering som en tillgänglighetsfråga i hållbar stadsutveckling", som var ett delprojekt inom Drive Me-programmet som staden driver tillsammans med bland annat Volvo Cars.

3.1.14.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Bolaget har under 2017 verkat för en strukturerad samverkan för forskning och tillämpad innovation via samarbete med akademi, näringsliv och andra aktörer vilket dagligen tillämpas i pågående FoU-projekt, exempelvis inom Fusion Point, Decode och Closer.

Mål: Frågeställningar inom två delområden, Centrala Lindholmen och Masthugget, har analyserats och därefter lyfts på workshops tillsammans med representanter från akademi och praktik. Nio delprojekt är avropade och startade inom samarbetet i Chalmers-avtalet.

3.1.15 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Inriktningar

Göteborg ska vara en hållbar turism-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.

Processägare: Göteborg & Co

3.1.15.1 Higab AB

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Som hyresvärd till de flesta av stadens museer och arenor bidrar Higab till att möjliggöra våra kunders verksamheter som alla är publika och riktar sig både till göteborgare och besökare. Vi driver även särskilda processer med syfte att tillgänglig- och levandegöra kulturmiljöer i vårt bestånd.

Stort fokus ligger på Kronhuskvarteret där arbetet är i full gång. Det rör sig om allt från ombyggnationer och lokalanpassningar för att öka ytor för publik verksamhet till att skapa möjligheter för evenemang. Under året har nya samarbeten ingåtts med både offentliga, privata och ideella aktörer. Det har bland annat resulterat i ett utökat utbud under Kulturkalaset, Kulturnatta och Julstaden. Även på Lilla Änggården och i Gathenhielmska reservatet har nya samarbeten resulterat i upplevelser riktade till göteborgare.

3.1.15.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

GöteborgsLokaler genomför närmare 80 event av olika storlek och karaktär under ett år. Dessa event genomförs över hela staden i samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen, stadsdelsförvaltningar, föreningar med flera. Eventen är öppna för alla att besöka.

3.1.15.3 Göteborgs Stads Parkerings AB


Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Appen Parkering Göteborg visar idag information om bilparkering, Styr och ställ och kollektivtrafik. Under 2018 kommer vi ta ytterligare steg för att förenkla byte mellan olika färd sätt. Exempel på det är att visa information om pendelparkeringar i appen och att förenkla betalningen av resan vid byte mellan bil och kollektivtrafik.

3.1.15.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 Viss
-------------------------------------	--

3.1.16 Tillgängligheten till kultur ska öka


Inriktningar

Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv, särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.

Processägare: Kulturnämnden

3.1.16.1 Higab AB

Tillgängligheten till kultur ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Bolagets vision handlar om att levandegöra de kulturmiljöer som finns i vårt bestånd. Under Kulturkalaset, Kulturarvsdagen, Kulturnatta och Julstaden erbjuder Higab göteborgarna att ta del av kulturarvet genom kostnadsfria aktiviteter som till exempel öppet hus, föreläsningar, dramatiserade visningar och kulturhistoriskt tältläger.

Under våren avgjordes arkitekttävlingen för det nya kulturhuset i Bergsjön. När kulturhuset är färdigställt kommer Higab att ha bidragit till en ökad tillgänglighet till kultur för medborgarna i Göteborg. Utöver byggprojektet har vi tagit initiativ till en utökad samverkan där målsättningen är att genomföra kulturaktiviteter som ger ett mervärde för de göteborgare som bor på eller besöker platsen.

Higab har även varit samverkanspart till konstprojektet Land Art och Gothenburg Fringe festival och medfinansiär för Konstrundan i Majorna.

3.1.16.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


Tillgängligheten till kultur ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

GöteborgsLokaler genomför närmare 80 event av olika storlek och karaktär under ett år. Dessa event genomförs över hela staden i samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen, stadsdelsförvaltningar, föreningar med flera. Dessa event är öppna för alla att besöka.

3.1.16.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Tillgängligheten till kultur ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---


En genomgång av bolagets anläggningar har gjorts för att identifiera lämpliga ytor för konst. I nuläget har vi valt ut sju parkeringshus på välbesökta eller synliga lägen och där arbetar vi nu med hur vi ska kunna erbjuda dessa ytor till kommunala aktörer och föreningsliv inom kultursektorn.

I samarbete med Mosaikfabriken har 35 kvm mosaik monterats i Focushuset. Mosaikverken är samskapade av skolbarn från helt olika delar av staden. På åtta platser i Göteborg visades under december månad videoverket KOREOARTscape av och med konstnären Benedikte Esper. Fem av filmerna visades på eller vid våra parkeringshus.

I vår parkeringsanläggning vid Skeppsbron är ytterligare en konstnär utvald. Mariana Castillo Deball får uppdraget att göra den konstnärliga gestaltningen av södra rampen. Sedan tidigare jobbar konstnären Lucy Skaer med konstverk i anslutning till det gångstråk som kommer att finnas i anläggningen.

3.1.16.4 Älvstranden Utveckling AB

Tillgängligheten till kultur ska öka

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

3.1.17 Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra


Inriktningar

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS.

Processägare: Kommunstyrelsen

3.1.17.1 Higab AB


Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Bolagets lönerevision 2017 är klar och osakliga löneskillnader har kartlagts. Årets lönejämförelse motiverar inga handlingsplaner avseende eventuella lönejusteringar eller andra åtgärder. Vi bedömer att de löneskillnader som finns är sakliga och marknadsmässigt relaterade.

3.1.17.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler


Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Inom bolaget är det naturligt att underlätta för både kvinnor och män att förena förvärvsarbete med att vara förälder. Bolagets lönerevision 2017 är klar och osakliga löneskillnader har kartlagts. Årets lönejämförelse motiverar inga handlingsplaner avseende eventuella lönejusteringar eller andra åtgärder. Vi bedömer att de löneskillnader som finns är sakliga och marknadsmässigt relaterade.

3.1.17.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

Löner ses över vid årliga lönerevisionen då lönekartläggning sker. Lönerevision 2017 är klar och inga osakliga löneskillnader finns.

Föregående år utbildades chef Administration, HR-specialist och medarbetare på avdelning Parkering Göteborg inklusive våra leverantörer av parkeringsövervakning i normkritik. I år har alla chefer fått utbildning.

Andel chefer från underrepresenterade grupper har ökat i bolaget. Vi har säkerställt att målen omhändertagits i våra rekryteringsrutiner och vi gör en större genomlysning en gång per år.

3.1.17.4 Älvstranden Utveckling AB

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	--

3.1.18 Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Inriktningar

Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö

Processägare: Upphandlingsnämnden

3.1.18.1 Higab AB

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	--

Higab ska bidra till en bättre miljö och ett hållbart samhälle genom att alltid ställa krav vid inköp. Hållbar upphandling innebär att man tar hänsyn till bland annat tillgänglighetskrav, miljökriterier, frågor om etisk handel, socialt ansvar (CSR) och möjliggörande av innovationer.

När Higab gör upphandlingar, till exempel vid upphandling av byggentreprenader, ställer vi egna krav inom social och ekologisk hållbarhet. Utifrån SundaHus Miljödatabas ställs höga krav på material och produkter.

Higab ska även i alla inköp och upphandlingar, i den mån det är lämpligt, utreda om det är möjligt att ställa krav med sociala hänsynskriterier. Om möjlighet finns ska stadens modell för social hänsyn tillämpas.


Vidare ska Higab värna om och där tillfälle ges ställa krav på arbetsrättsliga villkor samt hänvisa till antidiskrimineringslagen och medbestämmandelagen.

Vi har under året framgångsrikt använt Göteborgs Stads modell för social hänsyn, vilket resulterat i sju rekryteringar under 2017 samt att ytterligare fem personer kan bli rekryterade.

Ett första seminarium om arbetsrättsliga frågor har hållits i staden. Svårigheten är inte att ställa kraven utan att frigöra de resurser och kompetenser som behövs för att uppdatera bolagets leverantörer gällande de "arbetsrättsliga villkor" som ställts som kontraktsvillkor i upphandlingen. Då de lagliga möjligheterna för att ställa arbetsrättsliga villkor i offentliga upphandlingar trädde i kraft den 1 juni 2017 arbetar Higab tillsammans med övriga upphandlande enheter i staden för att ta fram checklistor för hur kommande uppföljningar kan se ut.

3.1.18.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar


Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I begreppet hållbarhet ingår miljö/social hänsyn/ekonomi. I alla upphandlingar ställs krav på miljö och bra arbetsvillkor. I AF-delen framgår vad som gäller för att få lämna anbud. Vi använder oss av Byggvarubedömningen för att veta att de material vi bygger med är miljömässigt riktiga.

Social hänsyn tas i större upphandlingar.

3.1.18.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

I upphandlingen för parkeringsanläggningen på Skeppsbron togs social hänsyn som genererat sysselsättning. Vi följer utvecklingen inom området genom utbildningstillfällen/seminarier/"best practice" med mera. Ett första seminarium har hållits av staden. Svårigheten är inte att ställa kraven utan att frigöra de resurser och kompetenser som behövs för att uppdatera bolagets leverantörer gällande de "arbetsrättsliga villkor" som ställts som kontraktsvillkor i upphandlingen. Då de lagliga möjligheterna för att ställa arbetsrättsliga villkor i offentliga upphandlingar trädde i kraft den 1 juni 2017 arbetar staden tillsammans med de upphandlande enheterna för att ta fram checklistor för hur kommande uppföljningar kan se ut.

3.1.18.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	 God
-------------------------------------	---

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

3.2.1 Higab AB

Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktige	Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Ja
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Nej, ingen stor personalomsättning bland ledande befattningar.
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.	Ja

3.2.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktige	Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Ja
Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.	Se punkt 2.5.4.2. 68 olika projekt på 20 olika torg pågår. Intensiv planerings- och genomförandefas. Följ arbetet på Instagram #torguppdraget.
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Nej, ingen stor personalomsättning bland ledande befattningar.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Nej, ingen stor personalomsättning bland ledande befattningar.
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.	Ja

3.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktige	Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Ja
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.	Ja

3.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktige	Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Nej. Till stor del färdig. Analysdelen färdig, en jämställdhetsplan färdig. Ska paketeras i "en" plan januari-februari.
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Ja
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Inget vi aktivt följer upp och mäter; diskrimineringslagstiftningen säger tydligt att detta inte får mätas och kartläggas.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.	Nej. Kommer att ske under 2018.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 *Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

3.3.1.1 *Higab AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Enkelt avhjälpda hinder i Higabs alla offentliga fastigheter är undanröjda. Under år 2017 har inventering och åtgärder gjorts i Kronhuskvarteret. För de verksamhetsanknutna hindren i Higabs fastigheter ansvarar kunderna själva för enkelt avhjälpda hinder och uppdatering i Tillgänglighetsdatabasen.

3.3.1.2 *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Alla enkelt åtgärdade hinder är undanröjda vid våra fastigheter.

3.3.1.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Besiktning sker kontinuerligt och inga hinder har noterats. Inga åtgärder är utförda 2017.

3.3.1.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Vi arbetar på tre fronter med att röja undan hinder i våra publika lokaler och på allmän platsmark:

- I våra egna fastigheter genom att rent praktiskt på plats inspektera och åtgärda. Men också informera våra hyresgäster om vikten av framkomlighet.
- I Älvrummet. En publik plats vi månar om ska erbjuda högsta tänkbara tillgänglighet. Något som aktualiserades 2017 med flytten till Lindholmen och nya lokaler.
- I alla våra stadsbyggnadsprojekt där tillgänglighet finns med i Vision Älvstaden och därför ska gå från ord till handling.

Sammanfattningsvis för vi en kontinuerlig dialog om publika ytor med både hyresgäster och andra fastighetsägare/aktörer. Vi bevakar också att alla våra intressenter följer överenskommelser för tillgänglighet.

4 Nyckeltalsredovisning

Nyckeltalsredovisning koncernen

	Utfall 2017	Budget/ målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	1 418 819	-	1 405 533	1 445 008	1 757 971
Uthyrningsgrad, %	93	-	92	92	93
Förvaltade p-platser, antal	49 159 *	-	41 945	42 427	39 850
Medarbetare/ Personal					
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	273 121	242 713	608 354	309 641	136 240
Rörelsemarginal	16 %	14 %	37 %	18 %	8 %
Resultat efter finansiella poster	141 634	111 334	516 876	580 912	-241 199
Nettomarginal	8 %	7 %	31 %	33 %	-14 %
Kassalikviditet	58 %	-	27 %	35 %	41 %
Soliditet	18 %	-	18 %	16 %	11 %
Eget kapital	2 038 231	-	1 935 435	1 649 970	1 192 125

* Higab, GöteborgsLokaler och Rantorget har under året kartlagt antalet parkeringsplatser som av olika anledningar inte förvaltas av Parkeringsbolaget.

4.1 Higab AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
NKI	Resultat klart feb 2018	-	-	61	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltnad totalyta, kvm	643 819	-	644 195	603 627	605 923
Uthyrningsgrad, %	93 %	-	93 %	94 %	94 %
Förvaltade p-platser, antal	2 519 *	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	-	62	-
HME	-	-	77	78	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	238 967	196 497	208 840	163 668	-13 735
Rörelsemarginal	32 %	27 %	28 %	23 %	negativ
Resultat efter finansiella poster	246 817	117 358	115 387	71 545	-105 743
Nettomarginal	34 %	16 %	15 %	10 %	negativ
Kassalikviditet	9 %	-	2 %	6 %	5 %
Soliditet	25 %	-	23 %	22 %	14 %
Eget kapital	1 723 728	-	1 509 038	1 354 537	1 190 941

* En genomlysning har gjorts av bolagets parkeringsplatser. Utöver de parkeringsplatser som Higab själv av olika anledningar har valt att förvalta, tillkommer ett antal parkeringsplatser förvaltnad av Parkeringsbolaget.

4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
Värdindex	68 *	67	-	71	67
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta, kvm	435 000	435 000	432 000	435 000	478 000
Uthyrningsgrad, %	93 % **	91 %	90 %	89 %	91 %
Förvaltade p-platser, antal	1 500 ***	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	Ny mätning 2017	-	59	-	-
HME	Ny mätning 2017	-	71	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	-3 143	-32 442	19 143	20 422	34 380
Rörelsemarginal	-1 %	9 %	9 %	10 %	18 %
Resultat efter finansiella poster	-3 430	-33 142	18 464	18 470	30 654
Nettomarginal	-2 %	8 %	9 %	9 %	16 %
Kassalikviditet	41 %	82 %	59 %	69 %	88 %
Soliditet	48 %	50 %	52 %	54 %	52 %
Eget kapital	430 315	443 130	419 532	420 074	431 592

* Lokalhyresgästundersökningen genomfördes våren-sommaren 2017. Här redovisas Värdindex för egna lokaler. Vi mäter vart annat år.

** Uthyrningsgrad from bokslut 2017 avser hela förvaltningsbeståndet, tidigare rapporterades bolagets uthyrningsgrad.

*** Förvaltade p-platser avser de p-platser/garage som GöteborgsLokaler förvaltar och hyr ut på hyreskontrakt. Utöver dessa finns p-platser som Göteborgs Stads Parkering förvaltar åt GöteborgsLokaler, men avser då kundparkering/p-automat.

4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
NKI	79	80	80	83	65
Verksamhet/ Processer					
Förvaltnad totalyta, kvm	Förvaltas av Göteborgslokaler	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	-	-	-	-	-
Förvaltade p-platser, antal	44 684		41 945	42 427	39 850
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	64	65	-
HME	-	-	78	78	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	39 043	89 979	273 457	178 200	143 648
Rörelsemarginal	8 %	20 %	46 %	39 %	37 %
Resultat efter finansiella poster	39 071	90 002	273 584	177 872	143 807
Nettomarginal	8 %	20 %	46 %	39 %	37 %
Kassalikviditet	347 %	289 %	320 %	231 %	224 %
Soliditet	86 %	76 %	78 %	72 %	67 %
Eget kapital	994 852	944 232	954 341	706 482	593 160

På grund av nedskrivning i Skeppsbroprojektet med 72 mnkr redovisar bolaget ett lägre rörelseresultat än budgeterat, vilket även får en negativ påverkan på rörelse- och nettomarginalen.

Ett stort antal parkeringsplatser har under året försvunnit till följd av att parkeringsplatser tagits i anspråk i samband med byggnation av bostäder och infrastrukturprojekt samt att ett avtal med uppdragsgivare Västfastigheter upphört. Samtidigt har det tillkommit parkeringsplatser i samband med nya uppdrag från stadens alla stadsdelsnämnder. Sammanlagt har totalt antal platser ökat 2 739 med jämfört med föregående år.

4.4 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
NKI	72	67	62	-	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta, kvm	340 000	300 000	300 908	337 989	605 923
Uthyrningsgrad, %	94 %	95 %	94 %	90 %	94 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkeringsbolaget	-	Förvaltas av Parkeringsbolaget	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	65	63	56	65
HME	-	-	75	70	76
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	-52 524	-16 847	172 740	391 449	81 500
Rörelsemarginal	Negativ	Negativ	20,4 %	32 %	11 %
Resultat efter finansiella poster	-105 700	-65 547	109 778	324 280	-8 100
Nettomarginal	Negativ	Negativ	13 %	26 %	Negativ
Kassalikviditet	56 %	27 %	88 %	116 %	127 %
Soliditet	22 %	24 %	22 %	22 %	12 %
Eget kapital	847 259	946 800	890 152	823 112	511 600

4.5 Fastighets AB Rantorget

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
NKI	Mäts ej	-	-	-	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltd totalyta, kvm	Förvaltas av Higab	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Förvaltade p-platser, antal	456 *	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	-	-	-
HME	-	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	12 121	12 665	13 373	10 069	13 672
Rörelsemarginal	62 %	62 %	63 %	56 %	60 %
Resultat efter finansiella poster	9 519	9 802	10 227	9 098	9 726
Nettomarginal	49 %	48 %	48 %	51 %	43 %
Kassalikviditet	744 %	-	26 %	30 %	23 %
Soliditet	1 %	-	1 %	1 %	1 %
Eget kapital	906	-	1 359	1 808	1 782

* En genomlysning har gjorts av bolagets parkeringsplatser som av olika anledningar inte förvaltas av Parkeringsbolaget.