

2020-02-13

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-02-04

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Årsrapport 2019 Lokalkoncernen

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslag till Årsrapport 2019 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

-

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Årsrapport 2019 Lokalkoncernen

Expediering

-

Årsrapport 2019

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsanalys	5
2.1	Väsentliga händelser lokalkoncernen.....	5
2.2	Analys av årets utfall.....	12
2.3	Investeringar	24
2.4	Bokslut.....	33
2.5	Utveckling inom personalområdet	33
2.6	Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget	37
2.7	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	40
2.7.1	<i>Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll</i>	40
2.7.2	<i>Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning</i>	43
2.7.3	<i>Sponsring</i>	45
2.7.4	<i>Uppföljning av projekt inom gröna obligationer</i>	47
2.7.5	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	48
2.8	Kommunala ändamålet och befogenheterna	49
2.9	Analys av strategiska framtidsfrågor	54
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	56
3.1	Kommunfullmäktiges mål/inriktningar.....	56
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen.....	59
4	Nyckeltalsredovisning	60

1 Sammanfattning

Higab AB

Christer Svärd tillträdde 1 februari 2019 som ny VD för Higab AB och lokalkoncernen.

Grundförstärknings- och ombyggnadsprojektet i kvarteret Högvakten avslutades vid årsskiftet 2018/2019. SLK och Stadshus AB har flyttat in i lokalerna. Den 23 februari var det nyöppning av Röhsska museet efter att verksamheten varit stängd i drygt två år. Under stängningsperioden har Higab genomfört ett projekt för att öka tillgängligheten i delar av byggnaden.

I maj informerade bolaget om att Feskekôrka kommer att genomgå en omfattande upprustning samt att styrelsen gett VD i uppdrag att utreda hur fastigheten kan utvecklas för framtiden. Då det inte är möjligt att bedriva verksamhet under upprustningsarbetet kommer Feskekôrka att stängas efter sommaren 2020.

Under året har förberedelser gjorts inför försäljning av de två spårvagnshallarna, genom avyttring av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Rantorget, till Västra Götalandsregionen i enlighet med den överenskommelse som gjorts mellan Staden och regionen. Avyttringen genomfördes 7 januari 2020.

Enligt KFs fastställda budget för 2020 ska Higab avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Framtiden AB. Avyttringen beräknas ske under våren 2020.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Stadsdelshus, affärshus, parkeringshus och fiskhus i Selma stad stod klart 2019. Stadsdelshus och affärshus är certifierade Miljöbyggnad silver.

Projektering av om- och tillbyggnad av Sten Sturegatan har pågått under året med målsättning Miljöbyggnad silver. Byggstart september 2020, investering 216 mnkr ska ge 2 000 nya kvm kontorsyta.

Ombyggnaden av Hammarbadet har färdigställts och gamla polishuset vid Kortedala torg har byggts om. I Hammarkullen görs en översyn av torget och i Rannebergen pågår en förstudie gällande byggnation av äldreboende och renovering av centrumbyggnader.

Framtidens IT har integrerat Higab som ny kund och arbetar med att uppgradera Framtidens Digitala Arbetsplats. Det pågår även ett arbete att ta fram en strategi för Hållbar IT för att minska klimatpåverkan.

Bolaget har fått i uppdrag av Higab att bedriva centrumutveckling på Slakthusområdet och av Göteborgs Stads Parkering att utveckla varumärkesstrategi och identitetsprogram för Focusområdet. Bolagets första hållbara evenemang genomfördes under året; en pilotstudie i hur miljöpåverkan kan minskas och hållbarhetsarbetet intensifieras för de 80 årliga evenemangen.

Under hösten har bolaget gått igenom de globala målen och fem fokusmål har identifierats.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Inriktningen för Göteborgs Stads Parkering är att ta en aktiv roll i stadsutvecklingen och bidra till en långsiktigt hållbar stad. Snabbare teknisk utveckling, fokus på hållbarhet samt förändringar i människors beteenden ställer nya krav. För att fortsätta vara ett relevant verktyg utvecklas verksamheten i takt med att kraven förändras.

Det bedrivs ett målmedvetet arbete för att tillvarata de möjligheter som bolagets digitaliseringsarbete resulterat i. Från kundenkäter och analyser av data får vi bra kunskap för att vidareutveckla relevanta tjänster, förenkla kundernas vardag och stödja Stadens strategier.

Bolaget har under året haft ett särskilt fokus på tillgängligheten i centrala staden, evenemangsområdet och Lindholmen. Förutom nya ytor har bolaget samarbetat med kommunala och privata fastighetsägare där lediga parkeringsytor synliggjorts i appen Parkering Göteborg, när de inte använts av befintliga kunder.

Under 2019 har vi tillfört ett stort antal laddplatser. Vi arbetar nära övriga aktörer i Staden för att säkerställa en utbyggnad som svarar mot det faktiska behovet.

Bolagets resultat ger en fortsatt stark ekonomisk position. Resultatet visar en stabil ekonomisk utveckling som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Älvstranden Utveckling AB

2019 pågick produktion av 1 947 bostäder där 302 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

- Mark- och exploateringsavtal tecknades för Masthuggskajen som byggstartade under året.
- Analys av föreslagen struktur i Frihamnen har genomförts för att förbättra exploateringskalkylen.
- Fortsatt ovisshet kring Skeppsbrons genomförande av etapp 2 - kostnad för allmän plats är föremål för politiskt beslut.
- Andelen nöjda/mycket nöjda hyresgäster ökade från 74 till 77 %, vilket innebär en ökning sedan 2016 från 62 till 77 %.

Utvecklingen av övergripande styrning av Älvstaden och stadens leveranser fortsätter. SLK leder samordningen av projektet. Färdplan Älvstaden antas i KF och ska följas upp inom ramen för Stadens ordinarie uppföljning. Ett gemensamt system för projektstyrning ger också goda möjligheter till att samordna Stadens leveranser; en avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande är att de olika organisationerna lyckas samordna arbetet.

Bolagets verksamhet har stora effekter på Stadens och regionens utveckling. Ägaren behöver arbeta tätt ihop med bolaget i strategiska framtidsfrågor för att inte gå miste om stora värden och missa leveranser enligt Vision Älvstaden.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser lokalkoncernen

Christer Svärd tillträdde som ny VD för Higab AB och lokalkoncernen 1 februari.

Röhsska museet nyöppnade 23 februari efter att verksamheten varit stängd i drygt två år. Under stängningsperioden har Higab genomfört projekt för att öka tillgängligheten i delar av byggnaden.

I maj informerade Higab om att Feskekôrka kommer att stängas för omfattande upprustning samt att styrelsen gett VD i uppdrag att utreda hur fastigheten kan utvecklas för framtiden. Feskekôrka stänger i september 2020.

I enlighet med överenskommelsen mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen förbereddes försäljningen av de två spårvagnshallarna till VGR under året. Avyttringen genomfördes 7 januari 2020.

Enligt KFs fastställda budget för 2020 ska Higab avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Framtiden AB. Avyttringen beräknas ske under våren 2020.

Färdigställandet av stadsdelshus, affärshus, parkeringshus och fiskhus i Selma stad har fortlöpt enligt plan och stod klart hösten 2019.

Ombyggnaden av Hammarbadet har färdigställts under året. Gamla polishuset vid Kortedala torg har byggts om för SDF Östra Göteborgs behov.

Under 2019 har samtliga kunder, för att öka det hållbara resandet, fått möjlighet att betala sin västtrafikbiljett i appen Parkering Göteborg.

2018 gjordes en anmälan till Konkurrensverket mot Göteborgs Stads Parkering angående hämmande av konkurrens och att Parkering Göteborgs närvaro i Mölndal skulle strida mot lokaliseringsprincipen. Under 2019 fattade KKV beslut om att lägga ned utredningen om Göteborgs Stads Parkering gällande andra betalningstjänster på kommunala ytor. KKV har även öppnat ett separat tillsynsärende gällande inköp av konsulter.

I september fick stadens visselblåsarfunktion ett tips om misstänkt jävssituation kopplat till Göteborgs Stads Parkerings upphandlingar av konsulter. Den påföljande utredningen var en del i att bolagets styrelse i december valde att, efter en tids arbetsbefrielse, avsluta Maria Stenströms VD-uppdrag. Från 1 januari 2020 är Lars Björklund tillförordnad VD under tiden rekrytering av ny VD pågår.

2019 färdigställdes 302 bostäder inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet.

Första etappen av Geelys Innovationscenter på Lindholmen färdigställs i början av 2020. Lokal media publicerade under 2019 en granskning av Geelys etablering på Lindholmen. En serie artiklar beskrev stadens involverade organisationers arbete, däribland Älvstranden Utveckling som sålde marken för innovationscentret.

Exploaterings- och markfördelningsavtal tecknades med byggherrekonsortiet för utbyggnad av Masthuggskajen och utförsäljning av byggrätter startade. Två kontorsfastigheter byggstartade, Våghuset och Brickhouse, liksom hotell Draken. Älvstranden Utveckling

förbereder sig för att kunna bygga den planerade halvön ut i älven.

Temporära bostäder på Kvillepiren byggstartade 2019 och inflyttning av de 800 bostäderna påbörjas Q1 2020.

2.1.1 Higab AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Christer Svärd tillträdde 1 februari 2019 som ny VD för Higab AB och lokalkoncernen.

Grundförstärknings- och ombyggnadsprojektet i kvarteret Högvakten, som pågått sedan 2014, avslutades vid årsskiftet 2018/2019. SLK och Stadshus AB har flyttat in i lokalerna. Den 28 mars höll första kommunfullmäktigesammanträdet i den nyrenoverade fullmäktigesalen i Börshuset.

Den 23 februari var det nyöppning av Röhsska museet efter att verksamheten varit stängd i drygt två år. Under stängningsperioden har Higab genomfört projekt för att öka tillgängligheten i delar av byggnaden, bland annat genom att skapa en ny entré med hiss från Vasagatan och förbättra framkomligheten till arkitekturhall och auditorium.

I maj informerade bolaget om att Feskekôrka kommer att stängas för omfattande upprustning samt att styrelsen gett VD i uppdrag att utreda hur fastigheten kan utvecklas för framtiden. Då det inte är möjligt att bedriva verksamhet under upprustningsarbetet kommer Feskekôrka att stängas efter sommaren 2020. Upprustningen beräknas i dagsläget pågå i 2,5 – 3 år.

Under 2019 har arbetet med utvecklingen av Slakthuset gått in i en intensivare fas. Intresset för området är stort och bolaget ser stor potential att utveckla det, dock krävs en ny detaljplan. I väntan på detta kommer ett antal olika verksamheter och lösningar provas på kort sikt för att levandegöra området.

Projektet Samlokalisering Kretslopp och vatten i Alelyckan avslutas inom kort och i januari 2020 var det byggstart för om- och tillbyggnaden av Sjöfartsmuseet.

Under året har en fastighet flyttats över från Higab till det helägda dotterbolaget Fastighets AB Rantorget inför försäljning av de två spårvagnshallarna till Västra Götalandsregionen i enlighet med överenskommelsen mellan Staden och regionen. Avyttringen genomfördes 7 januari 2020.

Under 2019 har bolaget genomfört en förändring av drift- och serviceenhetens arbetsätt med syfte att öka närvaron i Higabs fastigheter och ge snabbare och bättre service och kvalitet till våra kunder. Även övriga organisationen har genomlysts och förändringar genomförts. Bland annat har organisationen blivit plattare för att underlätta effektiva beslutsvägar och en marknadsavdelning har inrättats.

Enligt KFs fastställda budget för 2020 ska Higab avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Framtiden AB. Avyttringen beräknas ske under våren 2020.

Under hösten har Higab medverkat i arbetet med Stadshus ABs uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt avyttring av mark- och fastighetsinnehav inom

lokalkoncernen. Beslut beräknas tas i Stadshus AB under våren 2020.

Viktiga framtidsfrågor

Viktiga frågor både **internt och externt** 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 trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret, prioriterar andra områden än dem där Higabs projekt är lokaliserade.

2.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Färdigställandet av stadsdelshus, affärshus, parkeringshus och fiskhus i Selma stad har fortlöpt enligt plan och stod klart hösten 2019. Husen är certifierade Miljöbyggnad silver för att skapa ett bestående värde och minska den miljöpåverkan som en nybyggnation innebär samt erbjuda ett hälsosamt inneklimat. Byggnationen har bidragit till Stadens utveckling av Selma Lagerlöfs torg, från ett problemfyllt förortscentrum till händelserik tät stadsdel.

Projektering av om- och tillbyggnad av Sten Sturegatan har pågått med målsättning Miljöbyggnad silver. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta med byggstart i september 2020. Totalt investeras 216 mnkr.

Ombyggnaden av Hammarbadet har färdigställts under året. Gamla polishuset vid Kortedala torg har byggts om för SDF Östra Göteborgs behov. Vid Tuve Torg byggs det tidigare stadsdelskontoret om till gym. Kärra centrum förvaltas sedan två år för fastighetskontorets räkning och diskussion om köp pågår. I Hjällbo ingår GöteborgsLokaler i utvecklingsgruppen.

I Hammarkullen pågår ett projekt tillsammans med Bostadsbolaget att göra en översyn över torget och områdets utvecklingsmöjligheter. I Rannebergen pågår en förstudie gällande byggnation av äldreboende och renovering av centrumbyggnader. Detta sker i samarbete med Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen.

Framtidens IT har under 2019 arbetat med att integrera Higab som ny kund och håller nu på med att uppgradera Framtidens Digitala Arbetsplats till FDA 2.0 som innebär ny funktionalitet och enklare användning av dokumentcenter, handböcker och samarbetsytor. Arbetet beräknas klart under 2020. Inom Framtidens IT pågår även ett arbete med att ta fram en strategi för Hållbar IT för att minska verksamhetens klimatpåverkan och sätta mätbara miljömål inom inköp, drift och avfall.

Avdelningen för centrumutveckling har under året fått en ny chef med erfarenhet inom varumärkesbyggande. Bolaget har fått i uppdrag av Higab att bedriva centrumutveckling inom Slakthusområdet från och med hösten 2019 samt att bidra till att utveckla och förvalta varumärket. På uppdrag av Göteborgs Stads Parkering utvecklas även varumärkesstrategi och identitetsprogram för Focushuset/-området. Bolagets första hållbara evenemang genomfördes i slutet på november, en pilotstudie i hur miljöpåverkan kan minskas och hållbarhetsarbetet ökas för bolagets 80 årliga evenemang.

Bolaget har arbetat strategiskt med att öka kompetensen inom hållbarhet under 2019. I februari genomfördes en halvdagsutbildning för ledningsgruppen tillsammans med Higabs ledningsgrupp och i maj genomfördes en workshop för att kartlägga bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Under hösten har arbetet med att kartlägga bolagets bidrag till de globala målen bedrivits och fem fokusmål identifierats. GöteborgsLokaler har under året även arbetat aktivt med att minska avfall på kontoret och öka återbruk från bolagets renoveringar.

Viktiga framtidsfrågor

Handelns funktion ändras mycket snabbt. En allt större del av handeln sker genom e-handel. Detta kan få dubbla effekter för vissa av våra hyresgäster då de både förlorar omsättning och med e-handelns transparens också får minskade marginaler. Samtidigt ger det företag en chans att via e-handel hitta nya marknader och möjligheter för paketutlämning som kan locka besökare till torgen.

Trygghetsarbetet är oerhört viktigt för att kunna fortsätta tillhandahålla trygga och attraktiva torg runt om i staden. För att frigöra mer tid för detta har bolaget anställt en person med ansvar för bolagsstöd för att avlasta säkerhetschefen.

Under 2020 tar bolaget fram en ny energiplan för 2021-2030 utifrån Göteborgs Stads nya miljöprogram och mot målsättningarna i Agenda 2030. Målsättningen är att öka andelen förnybar energi väsentligt och fördubbla takten på energieffektivisering till 2030.

2.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under året har det varit ett särskilt fokus på insatser i centrala staden, evenemangsområdet och Lindholmen. Förutom nya ytor har bolaget samarbetat med privata och kommunala fastighetsägare så att deras p-platser kan bli publika och synliga i appen Parkering Göteborg, när de inte används av deras kunder.

Med ökad digitalisering fortsätter förväntningarna att öka på bolaget. Kunden förväntar sig snabb återkoppling och ett individuellt erbjudande. Det i sin tur ökar behovet av tillgänglighet och ökad digitalisering. Utvecklingen av vår digitala plattform har även breddat erbjudandet gentemot kunderna. Under 2019 har samtliga kunder, för att öka det hållbara resandet, fått möjlighet att betala sin västtrafikbiljett i vår app.

Anmälan till Konkurrensverket som lämnades in under 2018 handlade dels om att bolaget hämmar konkurrensen genom att inte ta in andra betalningsappar på kommunala ytor samt att Parkering Göteborgs närvaro i Mölndal skulle strida mot lokaliseringsprincipen. Under 2019 fattade KKV beslut om att lägga ned utredningen gällande delen om andra betalningstjänster på kommunala ytor. Vi inväntar respons i kvarvarande del. KKV har även öppnat ett separat tillsynsärende gällande frågan om vissa inköp av konsulter.

Bolaget har deltagit i SLKs arbete gällande förslag på omtag för att möjliggöra att totalekonomin för Skeppsbron förbättras. I detta fick SLK bland annat i uppdrag att titta på ett borttagande av det underjordiska parkeringsgaraget. Vid årets slut var arbetet ännu inte

redovisat för KS.

Projektering pågår nu för parkeringshus Västra Masthugget, aktuell fastighet förvärvades av Älvstranden under 2019.

På Heden planerar bolaget för ett tillfälligt parkeringshus i två plan för att ersätta parkeringar som försvinner under den tid stora bygg- och infrastrukturprojekt pågår. Det tillfälliga bygglovets är överklagat. Bolaget är förberett för att påbörja byggnation av anläggningen efter ett lagakraftvunnet beslut.

Inom ramen för Akademiska Hus och Göteborgs universitets utveckling av Campus Näckrosen är bolaget engagerat gällande en överlåtelse av vår befintliga fastighet Gösta Rahm samt kring en ersättning med motsvarande parkering under kommande byggnation.

Efter återredovisat uppdrag fattade KF i september 2019 beslut om SLKs utredning av parkeringssituationen på Saltholmen/Långedrag. Beslutet markerar ett avslut för de senaste årens utredningsarbete. Beslut är även taget i bolagets styrelse och genomförande har påbörjats.

I september fick stadens visseblåsarfunktion ett tips om misstänkt jävssituation kopplat till bolagets upphandlingar av konsulter. Den påföljande utredningen var en del i att bolagets styrelse i december valde att, efter en tids arbetsbefrielse, avsluta Maria Stenströms VD-uppdrag. Från 1 januari 2020 är Lars Björklund tillförordnad VD under tiden rekrytering av ny VD pågår.

Viktiga framtidsfrågor

Internt: Vi måste bibehålla vår förmåga att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Vi behöver identifiera affärskritiska kompetenser för att genomföra vårt uppdrag och utvecklingsresa.

Vi måste stärka vår förmåga att ta tillvara de möjligheter som bolagets digitaliseringsarbete resulterat i. Genom kundenkäter, analyser av ärenden och data har vi en bra kunskap för att vidareutveckla relevanta tjänster och öka tillgängligheten, förenkla kundernas vardag och stödja stadens strategier.

Externt: Den snabba tekniska utvecklingen, fokus på hållbarhet och trängsel samt förändringar i människors behov och beteenden ger nya förutsättningar för framtidens transporter, mobilitet och för parkeringens roll. För att kunna vara ett kraftfullt verktyg för Staden i denna omställning behöver bolaget utvecklas i takt med att behov och förutsättningar förändras och över tid vara relevant som samarbetspart för både offentliga och privata aktörer.

2.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

2019 pågick produktion av 1 947 bostäder inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet varav 302 färdigställdes.

Lindholmen: 2019 har byggverksamheten på fastigheter som Älvstranden Utveckling avyttrat varit intensiv. Första etappen av Geelys Innovationscenter är klar i början av 2020. Byggnation av Karlatornet pågår. Lindholmens Tekniska Gymnasium flyttar in 2020. I Lindholmshamnen fortsätter uppförandet av bostäder. Områdets första förskola har öppnat och strax intill har en provisorisk park invigts.

Inom Centrala Lindholmen tecknades planavtal för en ny detaljplan i anslutning till två av våra befintliga byggnader vid Lindholmen Science Park.

Bolaget förvärvade en strategisk fastighet i syfte att fortsatt säkerställa långsiktiga behov inom delområdet.

Lokal media publicerade en granskning av Geelys etablering på Lindholmen. En serie artiklar beskrev stadens involverade organisationers arbete, däribland Älvstranden Utveckling som sålde marken för innovationscentret.

Södra Älvstranden: Exploaterings- och markfördelningsavtal tecknades med byggherrekonsortiet för utbyggnad av Masthuggskajen och utförsäljning av byggrätter startade. Två kontorsfastigheter byggstartade, Våghuset och Brickhouse. Likaså hotell Draken. Bolaget förbereder sig för att kunna bygga den planerade halvön ut i älven.

Det råder fortsatt ovisshet kring genomförande av Skeppsbron där kostnad för allmän plats är föremål för politiskt beslut. Beslut tidigt 2020.

Frihamnen: Älvstranden Utveckling har analyserat nuvarande struktur för att skapa en exploateringskalkyl i balans. Beslut om att planprogram ska återupptas.

Temporära bostäder på Kvillepiren byggstartade och inflyttning av de 800 bostäderna påbörjas Q1 2020.

Överlåtelseavtal har tecknats med Smyrnoförsamlingen om mark för att bygga ny kyrka.

Bolaget förvärvade en strategisk fastighet av Renova i syfte att ingå i kommande exploatering av Frihamnen.

Detaljplan för Celsiusgatan vann laga kraft och AF Gruppen tillträdde Eriksbergsvärvets gamla huvudkontor samt byggrätt om totalt 17 000 kvm. Genomförande av allmän plats startar 2020.

Genom våra byggkonsortier i Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp har 5 000 bostäder, flera parker och torg, skolor, förskolor, en saluhall och andra verksamhetslokaler tillförts Göteborg. Dessa stadsdelar har vuxit fram i nära samarbete mellan offentliga och privata aktörer med Älvstranden Utveckling som processledare. 2019 färdigställdes dessa områden, med undantag för arbeten med allmän plats.

Andelen nöjda/mycket nöjda hyresgäster ökade från 74 till 77 %. Betyget har på tre år stigit från 62 till 77 %. Vakansgraden inom hyresbeståndet är mycket låg och det är fortsatt stark efterfrågan på lokaler i våra fastigheter.

Älvstranden Utveckling var finalist till utmärkelsen Årets Arkiv. Det bekräftar att bolaget nått målet att vara ett av Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag.

Viktiga framtidsfrågor

Internt: I takt med att detaljplaner vinner laga kraft och byggrätter säljs ut gör Älvstranden Utveckling åtaganden i form av att bekosta utbyggnad av allmän plats m.m. Det leder till att bolagets riskpaket ökar genom mycket stora avsättningar i balansräkningen. Bolagets styrning behöver fokusera på att hantera och minimera dessa risker.

Externt: Utifrån uppdrag i KFs budget 2019, som innebär att beskriva förutsättningar för och konsekvenser av avyttring, avveckling alternativt överföring av kommunala bolags verksamhet till nämnd, är en utredning för lokalkoncernen påbörjad. Arbetets första del, att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen, är genomförd och föreslås för beslut i Göteborg Stadshus styrelse i början av 2020.

2.1.5 Fastighets AB Rantorget

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under perioden har bolaget sålts till Higab ABs dotterbolag Myntholmen AB och i samband med detta förvärvat fastigheten Slottsskogen 719:5 (Slottskogsdepån) från Higab AB. Förvärvet är en del i försäljningen av bolaget till Västra Götalandsregionen (VGR) enligt den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och VGR. Per 7 januari 2020 har moderbolaget Myntholmen AB avyttrat aktierna i bolaget till VGR. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat utöver ordinarie verksamhet.

Viktiga framtidsfrågor

Bolaget har sålts till VGR per 7 januari 2020.

2.1.6 Myntholmen AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under året har moderbolaget Higab AB sålt Fastighets AB Rantorget till Myntholmen AB. Tillträde av aktierna skedde i augusti. I Fastighets AB Rantorget återfinns spårvagnsdepåerna i Gårda och Slottsskogen.

I den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen (VGR) har Myntholmen AB avyttrat aktierna till VGR med avträde 7 januari 2020.

Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i bolagets verksamhet under perioden.

Viktiga framtidsfrågor

Bolaget ska fungera som ett holdingbolag. Bolaget bedriver ingen verksamhet utan säkerställer enbart att resultatöverföringar inom lokalkoncernen sker på ett optimalt sätt vid försäljning av fastigheter.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2019	Budget 2019	Avvikelse	Bokslut 2018
Intäkter				
Nettoomsättning	1 851 787	1 792 534	59 253	1 768 545
Övriga intäkter	106 619	29 459	77 160	279 406
Summa intäkter	1 958 406	1 821 993	136 413	2 047 951
Kostnader				
Material och tjänster	-693 590	-641 366	-52 224	-675 852
Övriga kostnader	-326 881	-217 850	-109 031	-218 611
Summa kostnader	-1 020 471	-859 216	-161 255	-894 463
Personalkostnader	-305 121	-310 991	5 870	-276 806
Avskrivningar	-424 369	-381 703	-42 666	-413 380
Rörelseresultat	208 445	270 083	-616 38	463 302
Finansiella intäkter	5 899	30	5 869	2 718
Finansiella kostnader	-128 336	-119 403	-8 933	-113 061
Resultat efter finansiella poster	86 008	150 710	-64 702	352 959

Årets utfall mot budget

Lokalkoncernens utfall för året uppgår till 86 mnkr vilket är 64,7 mnkr lägre än budgeterat. Rensat för realisationsresultatet om -110,5 mnkr, uppgår resultatet till 196,5 vilket är 45,8 mnkr över budget.

Årets **realisationsresultat** avseende fastighetsförsäljningar om -110,5 mnkr finns inkluderad i utfallet för övriga intäkter och övriga kostnader. Försäljningarna avser främst Älvstrandens avyttringar av byggrätter inom Masthuggskajen som genererar bokförda förluster i början enligt tidigare beskriven beräkningsmodell.

Nettoomsättningen för koncernen ökar med 59,2 mnkr vilket främst avser Parkeringsbolagets besöksintäkter och övervakningsintäkter båda i befintliga anläggningar och för nytecknade avtal. Även bolagets arbete med att omvandla förhyrda platser till tillståndsplatser har möjliggjort merförsäljning.

Övriga rörelseintäkter som i år uppgår till 106,7 mnkr inkluderar även reavinster. Exklusiva reavinsterna ökar intäkterna med 33,9 mnkr vilket främst avser Älvstrandens ersättning från fastighetskontoret för hyresförluster efter rivning av byggnad i Gullbergsvass samt bolagets ersättningar för försäringsskador.

Avskrivningarna inkluderar även nedskrivningar och uppgår till -424,4 mnkr vilket är 42,7 mnkr högre än budget. Avvikelsen avser främst netto nedskrivningar och reverseringar hos alla bolagen.

Årets utföll mot utfall föregående år

Lokalkoncernens utfall för året om 86 mnkr är 267 mnkr lägre än förra året och avser främst realisationsresultatet som förra året uppgick till en vinst om 241 mnkr vilket motsvarar en ökning om 352 mnkr. Rensat för realisationsdifferensen är utfallet 85 mnkr högre i år.

Nettoomsättningen ökar med 83 mnkr där Higabs hyresgäster i nyrenoverade Kvarteret Högvakten flyttade in i början på 2019, Parkeringsbolaget har högre tillståndsintäkter och Älvstrandens nyförvärvade Renovafastigheten.

Personalkostnaderna har ökat då koncernen totalt utökar antalet årsarbetare med 12. Flertalet av dessa avser specialisttjänster vilket driver lönekostnaderna uppåt (se avsnitt om utveckling inom personalområdet).

Årets utfall mot nästa års budget

Lokalkoncernens utfall för året blev 86 mnkr där realisationsresultatet uppgick till -111 mnkr. Utfall exklusive realisationsresultatet uppgår till 197 mnkr och kan jämföras med Budget 2020 om 203 mnkr, vilket är en budgeterad ökning för koncernen med 6 mnkr.

2.2.1 Higab AB

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	765 353	762 307	3 046	767 356	739 711
Driftskostnader	-335 529	-356 315	20 786	-355 049	-330 037
Driftsnetto	429 824	405 992	23 832	412 307	409 764
Av- och nedskrivningar	-165 560	-161 223	-4 337	-167 626	-190 058
Bruttoresultat	264 264	244 769	19 495	244 681	219 616
Realisationsresultat sålda fastigheter	50	50	-	-	5 286
Centraladministration	-41 758	-40 383	-1 375	-38 713	-39 792
Övriga rörelseintäkter	404	419	-15	60	774
Övriga rörelsekostnader	-1 754	-5 534	3 780	-7 625	-5 616
Rörelseresultat	221 206	199 321	21 885	198 402	180 268
Finansnetto	56 714	-91 051	147 765	-71 111	-37 454
Resultat efter finansiella poster	277 920	108 270	169 650	127 291	142 814

Årets utfall mot prognos oktober

Större förändringar i utfallet jämfört mot senaste prognos:

Intäkter (+3 mnkr) ökar och avser främst förändring på självkosnadsavtalen på Odontologen och Otterhällegatan 5.

Driftskostnader (+20,8 mnkr). De stora förändringarna på driftkostnaderna avser snöröjning, planerat underhåll samt media. Snöröjning avviker med +2 mnkr vilket beror på den snöfattiga och milda vintern. Förändringen på det planerade underhållet avviker med +15 mnkr och avser bland annat större projekt som skjutits framåt i tiden som Wernerska Villan och Ullevi. Mediekostnaderna är också lägre jämfört med prognos vilket beror på mildt väder, +3 mnkr.

Av- och nedskrivningar (-4,3 mnkr). Förändringen avser nedskrivningen på Hilledals Gård om -4,1 mnkr.

Övriga rörelsekostnader (+3,7 mnkr). Avvikelsen beror främst på att prognostiserade kostnader istället till stor del konterats under driftskostnader.

Finansnetto (+147,8 mnkr). Förändringen beror på att det inte prognostiseras för utdelningar från dotterbolag.

Årets utfall mot budget

De största skillnaderna jämfört med budget är främst inom driftskostnader och finansnetto.

Driftskostnaderna minskar med cirka +19,5 mnkr och beror främst på följande: Kostnaderna

för snöröjning minskar med +2 mnkr beroende på en snöfattig vinter. Det löpande underhållet har minskat med +10 mnkr och beror på att bolaget jobbat aktivt under året med det operativa målet att få ner kostnaderna med 15 %. Även det planerade underhållet minskar, +14 mnkr, och det beror främst på renoveringen i Wernerska Villan som skjutits framåt i tiden. Vidare har kostnaderna på Ullevi minskat då arbetet inte utförts i den takt som det budgeterades för. Fastighetsskatten har ökat med -6 mnkr då SKV under året genomfört en omtaxering.

Finansnettots förändring beror på att det i budgeten inte beräknas för utdelningar eller för realisationsförlusten i samband med försäljningen av Fastighets AB Rantorget.

Årets utfall mot utfall föregående år

De största skillnaderna jämfört med föregående år avser intäkter, nedskrivningar samt finansnetto. Förändringen på intäkterna avser Kvarteret Högvakten där inflyttningen skedde i början av 2019. Avvikelsen för avskrivningarna beror på större nedskrivningar inom beståndet jämfört med i år. Finansnettots avvikelse och beror på att det i år erhållits större utdelningar från dotterbolagen.

Årets utfall mot nästa års budget

De största skillnaderna jämfört med nästa års budget avser intäkterna och finansnetto. Intäkterna ökar med +27 mnkr. Förändringen beror främst på att Kretslopp och vatten flyttar in i sina nya lokaler i Alelyckan i början av 2020. Vidare finns det inga utdelningar eller realisationsresultat med i budgeten för nästa år.

2.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	200 653	197 835	2 818	201 617	183 002
Driftskostnader	-140 857	-135 976	-4 881	-133 060	-171 549
Driftsnetto	59 796	61 859	-2 063	68 557	11 453
Av- och nedskrivningar	-27 898	-38 707	10 809	-36 737	-29 412
Bruttoresultat	31 898	23 152	8 746	31 820	-17 959
Realisationsresultat sålda fastigheter	176	176	-	-	-
Centraladministration	-5 330	-5 672	342	-4 336	-7 925
Övriga rörelseintäkter	32 322	32 620	-298	25 060	32 229
Övriga rörelsekostnader	-32 546	-32 677	131	-32 438	-26 696
Rörelseresultat	26 520	17 599	8 921	20 106	-20 351
Finansnetto	-18 624	-3 298	-15 326	-3 713	-463
Resultat efter finansiella poster	7 896	14 301	-6 405	16 393	-20 814

Årets utfall mot prognos oktober

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 7,9 mnkr. För perioden var det prognostiserat en vinst på 14,3 mnkr. Den negativa avvikelsen på -6,4 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 200,6 mnkr och avviker positivt mot föregående prognos med 2,8 mnkr. Främst förklaras avvikelsen av ökade parkeringsintäkter, ökade uppdrag för centrumledning samt hyror.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -140,9 mnkr och avviker negativt med -4,9 mnkr jämfört med föregående prognos och avser ökade reparationer/underhåll.

Utfallet för **avskrivningarna** på -27,9 mnkr vilket avviker positivt mot föregående prognos med 10,8 mnkr. I bokslutet har en nedskrivning gjorts för affärshuset på Selma Lagerlöfs torg med -29,0 mnkr samt att reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar har gjorts med 39,6 mnkr för fastigheterna Hjällbo Lillgata, Hammarkullen, Länsmanstorget och Brunnsbotorget.

Finansnettots utfall på -18,6 mnkr avviker negativt mot prognos med -15,3 mnkr. I bokslutet har en nedskrivning gjorts av andelarna i samfälligheten Dunfin med -14,7 mnkr efter värdering.

Årets utfall mot budget

Budget är i nivå med rapporterad prognos dock med skillnaden att ca 7,5 mnkr av intäkterna som låg i budget som intäkter, i utfallet har klassats om till övriga rörelseintäkter.

Årets utfall mot utfall föregående år

Jämfört med föregående år, har bolaget 28,7 mnkr högre resultat i år, där de stora skillnaderna avser Torguppdraget (-30 mnkr) som avslutades förra året och hyrorna från nybyggda Selma fr o m halvårsskiftet 2019.

Årets utfall mot nästa års budget

2020 års budget efter finansiella poster budgeteras till en vinst på 13,8 mnkr jämfört med årets utfall på 7,9 mnkr. Avvikelsen avser årets nya nedskrivningar om totalt -43,7 mnkr och reverseringar med 39,6 mnkr. Justerat för dessa ligger budget 2020 i nivå med förväntat resultat.

2.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	523 400	518 477	4 924	484 498	501 519
Driftskostnader	-275 994	-276 392	399	-268 676	-197 368
Driftsnetto	247 407	242 084	5 322	215 822	304 151
Av- och nedskrivningar	-31 528	-31 805	277	-42 396	-47 638
Bruttoresultat	215 879	210 280	5 599	173 426	256 513
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Centraladministration	-56 497	-52 077	-4 421	-51 397	-152 827
Övriga rörelseintäkter	196	8	188	-20	-
Övriga rörelsekostnader	-47 657	-49 308	1 651	-47 871	-3 272
Rörelseresultat	111 920	108 903	3 018	74 137	100 414
Finansnetto	1 590	1 048	543	-	25
Resultat efter finansiella poster	113 511	109 950	3 560	74 137	100 439

2019 implementerades en ny resultatuppföljningsmodell vilket innebär att årets personalkostnader har fördelats mellan driftskostnader, central administration och övriga rörelsekostnader till skillnad mot föregående år då de i sin helhet redovisades som central administration.

Årets utfall mot prognos oktober

Årets resultat efter finansiella poster är 3,6 mnkr högre än prognos oktober.

Intäkterna är 4,9 mnkr högre vilket främst förklaras av att besöksintäkterna är 3,2 mnkr högre än prognostiserats samt att övriga parkeringsintäkter avviker positivt med 2,1 mnkr vilket huvudsakligen beror på högre intäkter från våra affärspartners.

Övervakningsintäkterna är 0,7 mnkr lägre än prognostiserat vilket beror på färre utfärdade kontrollavgifter på grund av ny leverantör som ännu inte levererar de antal timmar som prognostiserats för.

Driftskostnaderna är totalt 0,4 mnkr lägre men har påverkats av både positiva och negativa avvikelser enligt nedan:

Reparations- och underhållsarbeten avviker positivt med cirka 2,4 mnkr vilket främst kan förklaras av tidsförskjutning på grund av en överklagad upphandling för betongreparationer. Dessutom har asfalteringsarbete på parkeringen Östra sjukhuset senarelagts på grund av väderlek.

Kostnader för betalsystem är 1,8 mnkr lägre. Färre digitala driftprojekt resulterar i lägre driftkostnader för digitala system. Dessutom väljer allt fler kunder att betala med app vilket minskar driftkostnader för betalautomater. Därutöver har inlösenavtal omförhandlats och bidrar till lägre kostnader.

Fastighetsskötsel är 2,2 mnkr högre än prognostiserat vilket bland annat beror på extra

satsning av städning i ett antal p-hus. En annan bidragande orsak till avvikelsen är att fastighetsskatten har beräknats för lågt i prognosen.

Arrendekostnaderna är cirka 1,1 mnkr högre och beror framförallt på att ersättningen till bolagets affärspartners ökar i takt med att intäkterna stiger.

Administrationskostnaderna är 4,4 mnkr högre än vad som prognostiserats, främst beroende på avgångsvederlag.

Övriga rörelsekostnader är 1,6 mnkr lägre vilket delvis beror på senareläggning av projektutredningskostnader i tidiga skeden. Dessutom har kostnader för IT-utvecklingsinsatser blivit lägre än beräknat.

Årets utfall mot budget

Årets resultat efter finansiella poster är 39,4 mnkr högre än budget.

Intäkterna är 38,9 mnkr högre än budgeterat och beror huvudsakligen på 21,7 mnkr högre besöksintäkter. I denna summa inkluderas ett nytt avtal med en affärspartner som tecknades under våren vilket har bidragit med 14,3 mnkr.

Övervakningsintäkterna avviker positivt med cirka 8,6 mnkr vilket beror på nya ytor att övervaka samt svårbudgeterad övervakning på grund av osäkerheter gällande trafikföring och tillgänglighet till parkeringar.

I övrigt har arbetet med att omvandla förhyrda platser till tillståndsplatser fortlöpt vilket har möjliggjort merförsäljning av tillståndsprodukten.

Driftkostnaderna är 7,3 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på ca 16 mnkr högre arrendeavgifter vilket förklaras av att ersättningen till bolagets affärspartners ökar i takt med att intäkterna stiger.

Underhållskostnaderna är 13,4 mnkr lägre än budget vilket främst beror på tidsförskjutning i flera stora projekt bland annat på grund av en överklagad upphandling för betongreparationer. En annan bidragande orsak till de lägre kostnaderna är att underhållsbehovet på Willinsbron visat sig vara lägre än vad som uppskattades i samband med försäljning av Spårvagnshallen, där Göteborg Stads Parkering förlängt hyresavtalet för parkeringsanläggningen och tagit över underhållsansvaret.

Fler åtgärder i syfte att skapa tryggare och attraktivare parkeringsanläggningar i enlighet med bolagets parkeringskoncept har lett till ökade driftkostnader för väktarrondering, extra städinsatser och fler antal skyltar.

Centraladministration är 5,1 mnkr högre än vad som prognostiserats vilket främst beror på avgångsvederlag.

Avskrivningar är 10,9 mnkr lägre än budget 2019 vilket beror på att inköp av parkeringsinventarier inte har skett i den takt som är budgeterats. En annan orsak till avvikelsen är att avskrivningen för fastigheten Pedagoggen som förvärvades 2018 beräknades för högt i budgeten.

Årets utfall mot föregående år

Årets resultat efter finansiella poster är 13,1 mnkr högre än föregående års resultat.

Intäkterna är 21,9 mnkr högre än 2018 vilket till största del förklaras av 17,1 mnkr högre tillståndsintäkter. Ökade tillståndsintäkter beror bland annat på det löpande arbetet med att omvandla förhyrda platser till tillståndsplatser, merförsäljning samt prishöjning av produkten.

Arrendekostnaderna är 5,6 mnkr högre än fjolåret och förklaras av att ersättningen till bolagets affärspartners stiger i takt med att intäkterna ökar.

Kostnaderna för personal och köpta tjänster är ca 14,1 mnkr högre jämfört med föregående år vilket främst beror på ökade utvecklingsinsatser i IT-projekt. Därutöver har en kompetensväxling skett i bolaget där utförarkompetens har ersatts med beställar- och utvecklingskompetens. Avgångsvederlag under 2019 bidrar också till de högre kostnaderna jämfört med förra året.

Avskrivningarna är ca 16,1 mnkr lägre än föregående år vilket beror på att nedskrivning av Skeepsbron belastade 2018 års resultat väsentligt.

Årets utfall mot nästa års budget

Årets resultat efter finansiella poster är 0,8 mnkr högre än nästa års budget.

Intäkterna är ca 15 mnkr lägre än förväntade intäkterna 2020. Intäkterna under 2020 påverkas till största del av beslutad prishöjning. I nästa års budget inkluderas även nytt kundavtal som förväntas bidra med cirka 6 mnkr i ökade intäkter på helårsbasis.

Driftkostnaderna är ca 19 mnkr lägre än budget 2020 vilket främst beror på tidsförskjutning i underhållsprojekt på grund av en överklagad upphandling för betongreparationer. Dessa åtgärder planeras falla ut under 2020. Arrendekostnaderna, dvs ersättningen till våra affärspartners är lägre vilket är en direkt följd av de lägre intäkterna. Därutöver har bolaget under 2019 genomfört huvudinspektioner, skadeutredningar och VVS-inspektioner i parkeringshusen vilket leder till ökade underhållsåtgärder i budget 2020.

Kostnaden för köpta administrativa och utvecklingstjänster är ca 6 mnkr högre än budgeterat 2020 vilket är en konsekvens av den översyn av framtida utvecklingsinsatser som påbörjades under hösten och som leder till lägre kostnader nästa år.

Avskrivningarna är ca 6 mnkr lägre än budgeterat för nästa år vilket beror på tre nya markanläggningar, bolagets digitala satsning på elstolpar och digitala skyltar samt byte av fasad på Per Dubbs parkeringshus.

2.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	389 316	381 804	7 512	380 072	375 236
Driftskostnader	-144 075	-142 585	-1 490	-127 638	-148 952
Driftsnetto	245 241	239 219	6 022	252 434	226 284
Av- och nedskrivningar	-119 960	-124 907	4 947	-120 503	-131 363
Bruttoresultat	125 281	114 312	10 969	131 931	94 921
Realisationsresultat sålda fastigheter	-81 388	-116 992	35 604	-	236 904
Centraladministration	-131 394	-132 298	904	-157 329	-127 033
Övriga rörelseintäkter	33 162	4 249	28 913	-	1 805
Övriga rörelsekostnader	-7 488	-3 941	-3 547	-2 131	-9 575
Rörelseresultat	-61 827	-134 670	72 843	-27 529	197 022
Finansnetto	-37 978	-37 500	-478	-42 000	-40 370
Resultat efter finansiella poster	-99 805	-172 170	72 365	-69 529	156 652

Årets utfall mot prognos oktober

Hysesintäkterna överstiger prognos oktober med 7,5 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av tillkommande arrendeersättning från fastighetskontoret för tillfällig nyttjanderätt i Gullbergsvass i samband med överdäckningen av E45:an.

Realisationsresultat sålda fastigheter är en post där prognosen justeras till utfallet. Resultatet har förbättrats jämfört med prognos oktober med 35,6 mnkr. Det beror dels på tillkommande positivt resultat från försäljning av mark till fastighetskontoret i samband med nedsänkningen av E45:an i Gullbergsvass samt ytterligare försäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen till Göteborgs Stads Parkering AB med positivt resultat.

Övriga rörelseintäkter är också en post där prognosen justeras till utfallet. Sedan oktober har tillkommit ersättning från fastighetskontoret för permanent hyresförlust i samband med rivning av byggnad i anslutning till terminalbyggnaden i Gullbergsvass, i och med överdäckningen av E45:an samt ytterligare försäkringsersättningar för försäkringsskador.

Årets utfall mot budget

Den största avvikelsen mot budget förklaras av realisationsresultat sålda fastigheter som är en post som inte budgeteras. Tillkommande poster sedan oktoberbokslutet förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Centraladministration är 25,9 mnkr lägre än budget vilket har flera orsaker. Dels har den rekrytering som budgeterats inte skett och projektkommunikation och övriga kommunikationsåtgärder har inte genomförts i den utsträckning som budgeterats. Utöver

detta är också IT-kostnaderna lägre på grund av lägre supportkostnader från bl a Framtidens IT samt utnyttjade och avslutade IT-tjänster. Konsultkostnader avseende bl a taxeringskonsulter, framställande av E-learning och handböcker är inte fullt utnyttjade. FoU-projekten har dessutom inte arbetat upp utfall som budgeterat vilket främst beror på förskjutningar i tidplaner och erhållna bidrag från Vinnova. I övrigt är också antalet utfakturerade timmar i projekten, där de aktiveras enligt gällande redovisningsregler, högre.

Övriga rörelseintäkter är en post som inte budgeteras. Den positiva avvikelsen förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Årets utfall mot utfall föregående år

Den största avvikelsen mot föregående år avser realisationsresultat sålda fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely ledde till ett positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2019.

Hysesintäkterna överstiger föregående års utfall med 14,1 mnkr vilket huvudsakligen förklaras av arrendeersättning från fastighetskontoret avseende Gullbergsvass (se ovan under analys mot prognos oktober), tillkommande intäkter från den förvärvade Renovafastigheten samt för fastighetsskatt på grund av omtaxeringen av samtliga fastigheter.

Övriga rörelseintäkter avviker med 31,4 mnkr och avvikelsen förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Årets utfall mot nästa års budget

Budgeterade hyresintäkter 2020 är 16,6 mnkr högre än utfallet per 2019-12-31 vilket dels förklaras av att det tillkommer ett helt års intäkter från Renovafastigheten som förvärvades under hösten. Utöver detta tillkommer uthyrningsintäkter från ytor som stått vakanta under 2019. Även mediaintäkterna budgeteras högre 2020 än utfallet 2019 vilket beror på att 2019 varit ett mycket milt år historiskt sett.

Budgeterade driftskostnader 2020 är högre än utfallet 2019-12-31 vilket helt förklaras av tillkommande kostnader för underhåll av kranarna.

2.2.5 Fastighets AB Rantorget

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	22 591	22 416	175	19 255	19 804
Driftskostnader	-4 253	-4 031	-222	-1 904	-2 013
Driftsnetto	18 338	18 385	-47	17 351	17 791
Av- och nedskrivningar	-5 348	-5 251	-97	-5 229	-5 229
Bruttoresultat	12 990	13 134	-144	12 122	12 539
Centraladministration	-129	-134	5	-	23
Rörelseresultat	12 861	13 000	-139	12 122	12 539
Finansnetto	-2 388	-2 522	134	-2 550	-2 590
Resultat efter finansiella poster	10 473	10 478	-5	9 572	9 949

Årets utfall mot prognos oktober

Utfallet följer prognos oktober med avvikelser av immateriell karaktär.

Årets utfall mot budget

Skillnaden i utfallet mot budget 2019 avser ökade kostnader för reparation av läckande tak samt säkring av undertaksplattor. Då avtalet är självkostnadsbaserat ökar intäkterna i samma omfattning som kostnaderna vid årets slut. Vidare påverkar förvärvet av Slottskogsdepån som ej var beräknad i budget.

Årets utföll mot utfall föregående år

Skillnaden i resultatet mot utfall föregående år avser ökade kostnader enligt ovan samt att förvärvet av Slottskogsdepån ej var med i utfallet föregående år.

Årets utfall mot nästa års budget

Bolaget har sålts per den 7 januari till Västra Götalandsregionen.

2.2.6 Myntholmen AB

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Övriga rörelsekostnader	-3	-10	7	-10	-3
Rörelseresultat	-3	-10	7	-10	-3
Finansnetto	-2	-	-2	-	-1
Resultat efter finansiella poster	-5	-10	5	-10	-4

Årets utfall mot nästa års budget

Budget för 2020 är oförändrad jämfört med 2019. I januari 2020 har Myntholmen AB avyttrat Fastighets AB Rantorget till Västra Götalandsregionen. Försäljningen förväntas inte ha några större resultatpåverkande effekter i Myntholmen AB.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget/Plan 2020
Nyinvesteringar	680	1288	706	714
Reinvesteringar	190	194	227	333
SUMMA INVESTERINGAR	870	1482	933	1 047

Utfall för årets investeringar om 870 mnkr, är 612 mnkr lägre än budgeterat om 1 482 mnkr. Båda Higab och Älvstranden har fördröjningar i projekt i väntan på beslut hos andra delar inom staden så som projekten vid Skeppsbron, Kulturhuset i Bergsjön och Sjöfartsmuseet. Älvstranden har även gjort fastighetsförvärv bl a från Renova och deras planerade satsningar i Jubileumsparken har övergått till park- och naturförvaltningen.

2.3.1 Projektredovisning

Se bolagsspecifik rapportering i styckets underrubriker.

2.3.2 Higab AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	119	361	406	286
Reinvesteringar	88	106	126	143
SUMMA INVESTERINGAR	207	467	532	429

Investeringarna minskar mot budget då några stora projekt som Kulturhuset i Bergsjön, Sjöfartsmuseet och Skeppsbron har stått still i väntan på beslut hos andra enheter inom Staden.

Differensen för reinvesteringarna avser projekt som skjuts fram till 2020.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Samlokalisering Kretslopp och vatten	Nej	485	476	485	2020, Q1
Kulturhus Bergsjön	Ja	115	20	145	2021, Q4
Kvarteret Högvakten	Nej	410	399	410	2019, Q1
Skeppsbron 4	Nej	60	33	64	2019, Q4
Frölundaborg, ishallar	Nej	180	2	180	2020, Q4
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	Ja	95	13	136	2021, Q3
Konserthuset, orgel	Nej	35	18	35	2021, Q3
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	Nej	31	8	43	2021, Q2
Villa Majviken, ombyggnad lgh	Nej	11	2	11	2020, Q3
Stadsteatern, 3:e scen	Ja	90	8	90	2021, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Slakthuset, utveckling av området	Ja	16	13	1	2024
Station Centralen, ny stationsbyggnad	Ja	2	2	2	2027

Samlokalisering Kretslopp och vatten

Projektet har haft förseningar som gjort att inflyttningsdatum skjutits fram till Q1 2020, men budget beräknas hållas.

Skeppsbron 4

Avvaktar KFs beslut avseende stadsutvecklingen på Skeppsbron.

Frölundaborg, ishallar

Då idrotts- och föreningsförvaltningen på sitt sammanträde i mars 2019 röstade nej till förslaget om en ishall i två plan, har nu en förstudie startats om att istället bygga en ishall i ett plan.

2.3.3 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	159	112	143	-
Reinvesteringar	94	50	92	130
SUMMA INVESTERINGAR	263	162	235	130

Utfallet för investeringar 2019 blev 263 mnkr jämfört med budget på 162 mnkr. Det ökade utfallet för investeringar om 101 mnkr kommer merparten från Selma men även från franska skolan, Järnbrott 164:2 och Rannebergen C.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Selma stad	Nej	425	478	453	2019, Q4
Ombyggnad Hammarbadet	Nej	43	67	66	2019, Q2
Kortedala torg, ombyggnad av gamla polishuset för SDF Östras behov	Nej	43	43	43	2019, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Påbyggnad Engelbrektsgatan	Nej	45	126	45	2022, Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan	Nej	-	-	34	2022, Q4

Byggnation av **Selma stad** är klar och slutprognosen uppgår till 478 mnkr, avvikelserna ligger främst i tillkommande och övertagande av ägarandel i parkeringshus på 33 mnkr.

Ombyggnaden av **Hammarbadet** är klart, detsamma gäller även det gamla polishuset vid Kortedala torg som byggts om för SDF Östra Göteborgs behov.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 227 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12 på **Engelbrektsgatan**. Investeringen ger närmare 2 100 kvm ny lokalyta, preliminär byggstart 2020 (upparbetat t o m 2019: 11 mnkr).

Bolaget har fått planbesked i januari 2017 för **Lorensbergsgatan** att produktionsplanen planeras till år 2020.

2.3.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	75	131	84	179
Reinvesteringar	2	18	2	18
SUMMA INVESTERINGAR	77	149	86	197

Årets nyinvesteringar inkluderar förvärv av fastigheten Masthugget 43:8 vilken förvärvats av Älvstranden Utveckling AB till ett belopp av 29 mnkr. Tidsförskjutning i ett flertal projekt, bland annat i Skeppsbroprojektet, byggnation av tillfälligt parkeringshus på Heden samt byte av fasad på parkeringshuset Per Dubb, är den främsta orsaken till att budget inte uppnåtts.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Stadsutveckling					
Kajgarage Skeppsbron	Nej	628	-	828	2025, Q4
Masthugget väst	Nej	395	-	310	2023, Q1
Heden tillfälligt parkeringshus	Nej	185	-	194	2021, Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Skeppsbron Kajgarage	Nej	5	25	80	2025, Q4
Masthugget Väst	Nej	18	115	125	2023, Q1
Frihamnen etapp 1	Nej	-	3	93	2024, Q1
Heden tillfälligt parkeringshus	Nej	126	55	-	2021, Q4
Tillfälliga parkeringslösningar	Nej	10	10	10	
Byte fasad Per Dubbs p-hus	Nej	13	-	-	2020, Q2
Digitala parkeringslösningar	Nej	10	-	-	

Investeringsprojekten avser beslutade samt planerade/definierade projekt som ej är beslutade av styrelsen.

Skeppsbron

Det oklara läget med Skeppsbron ökar osäkerheten vad gäller tillgänglighet till området och centrala staden. KS återremitterande ärendet till SLK som nu samordnar arbetet med att besvara frågorna som ställts. Vidare arbete med projektering avvaktas i väntan på att KS och därefter KF ska ta beslut om Skeppsbrons framtid. Detta bedöms tidigast kunna ske Q1 2020.

Akkumulerat utfall i projektet uppgår till 105 mnkr varav 95 mnkr är nedskrivet och resterande är kostnadsfört i projektet, dvs bokfört värde per 191231 är 0. I avvaktan på nytt beslut från KS/KF kvarstår tidigare prognos på 828 mnkr för hela projektet.

Masthugget väst

Under året förvärvades en fastighet där ett nytt parkeringshus ska uppföras. Byggnaden ska förutom parkering innehålla verksamhetslokaler. Dialog med kommunala intressenter avseende verksamhetslokalerna pågår. Projektering är uppstartad och byggstarten är beräknad till Q4 2020 med ett färdigställande av anläggningen Q1 2023. Styrelsen fattade under året beslut om fastighetsförvärv och projektering.

Tillfälligt parkeringshus Heden

En tillfällig parkeringsanläggning planeras byggas på Heden. Bygglov är sökt och har beviljats av byggnadsnämnden men är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen. Upphandling av entreprenör sker efter ett lagakraftvunnet bygglov och byggtiden är beräknad till drygt ett år. Villkorat investeringsbeslut för genomförande togs av styrelsen i somras.

2.3.5 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	356	684	130	248
Reinvesteringar	5	20	7	42
SUMMA INVESTERINGAR	361	704	137	290

I budget ingår ett större markförvärv och en omfattande hyresgästanpassning som båda uteblev.

Ett större fastighetsförvärv genomfördes i december, detta var inte med i budget och prognos oktober.

Dessutom uteblev satsningar på Skeppsbron på grund av fördröjning av beslut för genomförande och i Frihamnen utgick poster kring Jubileumsparken som numera omfattas av PoNFs åtagande.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	476,0	482,4	505,7 *	2020, Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125,0	107,4	125,0	2020, Q1
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	Nej	204,2	96,6	204,2	2022, Q4
Masthuggskajen ***					
Projekt					
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	34,0	0,7	34,0	2021, Q1
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	Nej	14,2	12,9	14,2	2021, Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11,3	1,6	11,3	2023, Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	Nej	87,1	40,3	87,1	2025, Q4
Frihamnen Detaljplan etapp 1 och program	Nej	128,3	71,0	128,3	2022, Q4
Frihamnen Genomförande etapp 1	Nej	21,8	6,8	21,8	2027, Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	Nej	15,0	3,8	15,0	2021, Q4
Frihamnen Temporära bostäder	Nej	70,0	60,1	70,0	2021, Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	Nej	22,5	14,8	14,9	2020, Q1
Skeppsbron, genomförande del 1	Nej	51,2	39,6	51,2	2028
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	Ja	50,0 **	16,3	50,0	2020-2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	Ja	64,6 **	4,0	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön förfrågningsunderlag 2	Ja	17,6 **	3,3	17,6	2020, Q2
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av delprogram kvarter	Ja	144,5 **	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125,0	4,3	125,0	2028
Gullbergsvass Programarbete	Nej	43,8	19,8	43,8	2020, Q4
Fastigheter					
Lindholmen Förbättring av inneklimat i Anglia	Nej	16,0	0,9	16,0	2021, Q1
Gullbergsvass Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden	Nej	12,9	0,3	12,9	2021, Q2

Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Lindholmen	Nej	70	83	44	2022
Eriksberg	Nej	31	22	39	2029
Frihamnen	Nej	37	24	20	2023
Gullbergsvass	Nej	50	43	10	2021
Skeppsbron	Nej	19	50	50	2026
Masthuggskajen	Ja	142	455	330	2028
Markförvärv	Nej	-	107	-	2021
Övrigt	Nej	12	24	2	2020
Fastigheter reinvesteringar	Nej	63	254	25	2022

Pågående projekt:

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

** Budget är en del av beloppet 1 759 mnkr enligt beslut och genomförandeavtal.

*** Per 2019-12-31 redovisas 21,11% av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning kopplat till avyttring.

Resterande redovisas som investering. Ovan är alla pågående projekt för området samlade under rubriken "Projekt".

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter, avsättningen har under året utökats inom beslutade ramar främst beroende på att utförd upphandling nyanläggning av kaj samt tillkommande upprustning av befintlig flispir visat på högre kostnader jämfört med tidigare beräkningar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 av Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Genomförandet av Örgryte Torp är i princip färdigställt.

I genomförandeavtalet finns en principöverenskommelse som reglerar fördelning av intäkter och kostnader mellan fastighetskontoret och Älvstranden vilket förväntas ske under Q1 2020.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår av styrelsen beslutad utbyggnad av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen är upphandlad och pågår. Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter återstår att påbörja.

I september invigdes den provisoriska Regnbågsparken som senare är tänkt att ersättas av en stadsdelspark.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut i april 2018 och beslut om tillägg i april 2019. I enlighet med styrelsebeslut per sep 2019 påbörjas också uppförande av ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten för att uppfylla planen.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i nov 2018 med att ta fram ny detaljplan vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. SBK har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att dra igång planarbetet under 2019. Vi har fått positivt planbesked och detaljplaneprocessen startar vid årsskiftet 2019/2020.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. Detaljplanen möjliggör att Hamnbanan förläggs i en tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar Älvstranden med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomin för att kunna återuppta det tidigare detaljplanarbetet efter årsskiftet, samt starta en revidering av det tidigare planprogrammet.

Parallellt pågår arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket.

Projektet håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut och i april 2020 kommer budgetmedel fram till antagen plan 2022, omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och kvartersbyggnation pågår. Inflyttningen i det första kvarteret beräknas ske i början av 2020.

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 utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Styrelsebeslut finns för genomförande av dessa kompletterande åtgärder. Eftersom nya planer finns på att fylla ut hela Lundbyhamnen behöver inte planerad tryckbank utföras.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Den 23 maj 2019 fattade KF beslut om att återremittera ärendet angående Skeppsbrons inriktning till KS. KS fick i uppdrag att ge förslag på nödvändigt omtag av Skeppsbron och gav sedan uppdraget vidare till SLK. Alla berörda nämnder och bolag fick dessutom i uppdrag att

minimera stilleståndskostnaderna. Nytt äskande i styrelsen för genomförande av Skeppsbron blir aktuellt först när KF fattat beslut om Skeppsbron, förhoppningsvis under Q1 2020.

Masthuggskajen

I maj 2018 signerades genomförandeavtalet mellan Älvstranden och fastighetskontoret och i juni 2018 fattade KF beslut om att godkänna detaljplanen för Masthuggskajen. Detaljplanen vann laga kraft den 1 mars 2019.

Masthuggskajen utvecklas av ett konsortium och överlåtelse och tillträde byggrätter har påbörjats.

Det pågår en genomförandestudie för allmänplatsmark som beräknas vara klar till sommaren 2020. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet. Budget för Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar Älvstranden som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv ska bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. I november godkände styrelsen budgetmedel avseende 2020.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att, på grund av utökat elevantal, förbättra inneklimat och standard i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet.

Upphandlingen pågår och själva ombyggnaden sker sommaren 2020.

Gullbergsvass

Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av Gokartverksamheten i terminalbyggnaden. Ombyggnaden klassificeras som hyresgäst Anpassning och finansieras genom förhöjd hyra.

Förlängning av Kämpegatan innebär att en del av terminalbyggnaden behöver rivs och detta ärende kommer upp för styrelsebeslut i februari 2020.

Kommentar till kommande projekt

Kommande projekt enligt investeringsplan, utöver ovan angivna färdigdatum förväntas stadsutveckling fortsätta framåt i tiden.

Lindholmen: Till större delen Lindholmshamnen enligt beslut.

Eriksberg: Färdigställande Västra Eriksberg enligt beslut och påbörjande Inre Docktorget.

Frihamnen: Avser kostnader program Frihamnen.

Gullbergsvass: Rivning inför kvarter 5 ej beslutat.

Skeppsbron: Utveckling av byggrätter, beroende av kommande beslut om genomförande.

Masthuggskajen: Genomförande påbörjas 2020 enligt beslut.

Markförvärv: Ej beslutat, område Frihamnen.

Fastigheter reinvesteringar: 2021 planeras en större (ej beslutad) ombyggnad på Lindholmen.

2.4 Bokslut

Lokalkoncernens bolag bifogar sina årsredovisningar i Stratsys vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

2.5 Utveckling inom personalområdet

2.5.1 Personalvolym och lönekostnad

	2 019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode (se anvisn)	17 064	18 616	17 615
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	185 377	169 285	159 076
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	324	312	303
Lönekostnad per årsarbetare	572	543	525

Konsultarvode: Koncernens kostnader för inhyrd personal om 17 mnkr är 1,5 mnkr lägre än förra året. Det är främst Älvstranden som har kunnat reducera användningen av konsulter i takt med rekrytering (-2,9 mnkr), men även Higab har lägre kostnad i år (-0,8 mnkr). GöteborgsLokaler har under året använt konsulter för långtidssjukskrivna medarbetare och vakanta tjänster (+1,5 mnkr).

Lönekostnad per årsarbetare: Koncernens lönekostnad uppgår till 572 tkr per årsarbetare vilket är en ökning om 5 % från i fjol. Parkeringsbolaget ökar mest under året (+10 %) där konsulter blivit anställda samt fördelning av nya roller efter en intern omorganisering, men inom koncernen har bolaget fortfarande lägst lönekostnad per årsarbetare om 550 tkr. Higab ökar till 558 tkr i år (+8 %) efter rekryteringar inom lönekostnadsintensiva yrken och har nu samma lönenivå som GöteborgsLokaler om 556 tkr. Älvstranden uppgår en lönekostnad per årsarbetare om 621 tkr.

2.5.2 Higab AB

Personalvolym och lönekostnad

	2019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode	9 050	9 828	9 200
Lönekostnad exkl arvoden och soc avg	47 954	41 651	39 569
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	86	81	80
Lönekostnad per årsarbetare	558	517	496

Konsultkostnader: Bolaget har bland annat konsulter för arbetstoppar när det gäller projekt. Det har även funnits inne konsulter under året när vi haft vakanta tjänster.

Lönekostnaden per årsarbetare har gått upp p g a rekrytering av fler medarbetare inom lönekostnadsintensiva yrkesgrupper under året.

Övrig utveckling inom personalområdet

Higab har vuxit under 2019 och gjort omorganisationer som resulterat i nya tjänster och bolaget har fortsatt låg sjukfrånvaro.

2.5.3 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

	2019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode	3 091	1 562	2 162
Lönekostnad exkl arvoden och soc avg	33 903	32 704	30 678
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	61	59	59
Lönekostnad per årsarbetare	556	554	520

Konsultarvodet uppgår till ca 3 mnkr och avser IT och fastighetsförvaltning där bolaget för att klara verksamheten hyrt in personal som ersättning för medarbetare som är långtidssjukskrivna och vakanta tjänster.

Utfallet för årets totala **lönekostnad per årsarbetare** ligger under prognos med ca 2,5 mnkr och i nivå med föregående års lönekostnad per årsarbetare.

Övrig utveckling inom personalområdet

Bolagets sjukfrånvaro 2019 uppgår till 6,2 % (föregående år 6,3 %). Av detta uppgår sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar, till 1,7 % (föregående år 1,6 %).

För närvarande har bolaget inga rekryteringssvårigheter utan har haft många och bra sökande till de tjänster som rekryterats under 2019. Kompetensutbildning inom arbetsmiljö, hot och våld och HLR pågår enligt plan. Det pågår ett arbete att certifieras inom ISO 45001 under 2020.

2.5.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Personalvolym och lönekostnad

	2019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode	4 388	3 832	2 582
Lönekostnad exkl arvoden och soc avg	49 485	44 126	42 515
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	90	88	84
Lönekostnad per årsarbetare	550	502	506

Konsultarvode: Bolaget har haft konsulter vid arbetstoppar samt inhyrning till kundtjänst i väntan på flytt av kundärenden till Stadens kontaktcenter, vilket har tagit längre tid än förväntat.

Lönekostnad: Förändringen beror främst på att tidigare konsulter anställts på IT och Kundtjänst samt nya roller till följd av ny organisation på Parkeringservice och Stöd.

Övrig utveckling inom personalområdet

Fortsatt låg sjukfrånvaro 2019, under 3%. Personalvolymen är stabil.

Kompetensutveckling i arbetsmiljöfrågor för alla chefer och medarbetare med syfte att öka kunskapen om systematiskt arbetsmiljöarbete och vilka risker som finns i arbetet.

Arbetat med bolagets organisatoriska utveckling att säkerställa att bolaget har en gemensam bild av den strategiska inriktningen.

2.5.5 Älvstranden Utveckling AB

Personalvolym och lönekostnad

	2019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode	535	3 394	3 671
Lönekostnad exkl arvoden och soc avg	54 035	50 804	46 314
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	87	84	80
Lönekostnad per årsarbetare	621	605	582

Konsultarvodet minskar då rekryteringen ökar.

De viktigaste orsakerna till utfallet för **lönekostnaderna** är att vi har blivit fler anställda.

Analys personalvolymutvecklingen. Huvudfaktorn till att vi blivit fler är vår tunga projektverksamhet där vi löpande ser över kompetensförsörjningen. Som utvecklingsbolag är vi i ständig rörelse och förändring utifrån de olika projekt vi driver, och där måste vi anpassa personalkostymen för att kunna driva dessa. Under året har vi haft behov att tillsätta fler resurser för att klara att driva projekten.

Övrig utveckling inom personalområdet

Älvstranden Utveckling har stabiliserat bolagets personalvolym - vi utgår ifrån att personalstyrkan ska ligga kring 100 anställda.

Fortfarande är det projektverksamheten som i stort styr våra behov av rekrytering.

Sjukfrånvaron ligger på liknande nivåer som tidigare år, inga avvikelser.

Personalomsättningen är också jämn jämfört med tidigare år.

2.6 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
<p>KF Kommunfullmäktige uppdrar - Byggnadsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Grefab samt Miljö- och Klimatnämnden att - ta fram fler båtplatser i enlighet med Motionen från Hampus Magnusson (m) och Axel Josefsson (m)</p> <p><i>Från 2016 riktas till Byggnadsnämnden, Miljö- och klimatnämnden, GREFAB och klusterbolag Higab AB</i></p>	<p> Avslutad</p>	<p>Frågan finns med inom ramen för olika programarbeten inom Älvstaden. Bolaget samordnar arbetet med SLK.</p>
<p>KF Higab AB uppdras att - iordningställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park, som är lämpliga att hyra ut till föreningslivet, till uthyrbart skick.</p> <p><i>Från 2016 riktas till Higab AB</i></p>	<p> Avslutad</p>	<p>Higab har identifierat tre lokaler som lämpliga för uthyrning till föreningslivet. Styrelsen informerades i samband med septembermötet 2019.</p> <p>Analys presenterad för styrelsen 2019-10-19, uppdraget kommer parkeras tills vidare då konsekvensen för Higab bedöms medföra stora nedskrivningsbehov.</p>
<p>KF Higab AB uppdras att - i samverkan med kommunstyrelsen och utifrån kontorets överväganden i tjänsteutlåtandet om hyressättning till föreningar, ta fram en ny modell/princip, som ska beslutas i kommunfullmäktige, för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamheter.</p> <p><i>Från 2017 riktas till Higab AB</i></p>	<p> Pågående</p>	<p>Higab har tillsammans med SLK tagit fram ett förslag på hyresmodell. Frågan återremitterades i augusti 2018 från KS och bordlades senast 28 augusti 2019. Ärendet har bordlagts och ska upp till beslut 2020-01-15.</p>
<p>KF Göteborgs Stads Parkerings AB och trafiknämnden uppdras att - i nära samverkan med Liseberg AB och övriga berörda aktörer i staden belysa parkerings- och infrastrukturfrågan och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning.</p> <p><i>Från 2017 Riktas till klusterbolag Göteborg & Co, Trafiknämnden samt Higab AB</i></p>	<p> Pågående</p>	<p>Parkerings- och trafiksituationen har utretts i samverkan med Liseberg och TK. Återrapportering till KS/KF bedöms lämpligen ske i samband med andra beslut som rör Lisebergs projekt i KF under våren 2020. Muntlig rapportering till styrelsen har skett löpande. Styrelsen avser att behandla slutlig rapport i februari 2020.</p>
<p>KS Kommunstyrelsen hemställer till Higab AB att utreda möjligheterna för ett kafé i paradentrén till Börsen och/eller i källaren på Högvakten, Rådhuset och Börsen</p> <p><i>Från 2018 riktas till Higab AB</i></p>	<p> Avslutad</p>	<p>Uppdraget är klart och rapporterat.</p>

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
<p>KS Kommunstyrelsen hemställer till Higab AB om att undersöka möjligheterna att skapa infrastruktur i kvarteret Högvakten, så att det blir möjligt att bedriva kafé eller restaurangverksamhet på Gustaf Adolfs torg</p> <p><i>Från 2018 riktas till Higab AB</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Uppdraget är klart och rapporterat.</p>
<p>KF Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att utreda möjligheten att utöka antal parkeringsplatser på parkeringarna på Saltholmsgatan och Vikebacken</p> <p><i>Från 2018 Riktas till klusterbolag Higab AB</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Möjligheten att utöka antalet platser på Vikebacken är utredd. I det tjänsteutlåtande som SLK har lagt fram finns alternativ för att förbättra parkeringssituationen identifierade. Investeringsbeslut för att utöka antalet parkeringsplatser på Vikebacken är fattat av styrelsen och bygglov kommer nu att sökas.</p>
<p>KF Göteborgs Stads Parkerings AB och Grefab AB får i uppdrag att omvandla Grefab:s platser för båtuppställning till boendeparkering på Saltholmsgatan väster om terminalbyggnaden samt erbjuda ersättningsplatser för båtuppställning</p> <p><i>Från 2018 Riktas till klusterbolag Higab AB och GREFAB</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Tillsammans med Grefab har konsekvenserna av att omvandla platserna från båtuppställning till bilparkering tagits fram. SLK har beskrivit det i sitt tjänsteutlåtande om parkeringssituationen i Saltholmen. Dialog pågår med Grefab. Det som nu ses som ett möjligt alternativ är att via Grefab erbjuda boende parkering sommartid på ytan Väster om terminalbyggnaden. (Avslutas då nytt uppdrag finns fr o m 2019.)</p>
<p>KF Higab AB får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg AB göra en sammanhållen förstudie för utvecklingen av Slakthusområdet</p> <p><i>Riktas till Higab AB i samverkan med BRG</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>I Slakthusområdet pågår just nu planarbete för ny detaljplan som beräknas vara klar 2021. I utvecklingsarbetet som pågår parallellt samverkar Higab med BRG och andra aktörer.</p>
<p>KF Higab AB får i uppdrag att uppföra Bergsjöns kulturhus med en reviderad investeringsram om 145 mnkr, samt ytterligare 10 mnkr för investeringar i verksamhetens inredning och utrustning</p> <p><i>Riktas till Higab AB</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Projektering pågår och färdigställande beräknas till december 2021. Beslutad investeringsram beräknas hålla. Viss osäkerhet kring verksamhetens investeringsnivå råder.</p>
<p>KF Higab AB tillsammans med Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Trafiknämnden får i uppdrag att i samverkan med berörda intressenter, ta fram ett förslag för Fiskhamnens framtida användning</p> <p><i>Riktas till Higab AB, Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Trafiknämnden</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Uppdraget är påbörjat i samarbete med FK, SBK och TK och kommer att pågå under hela 2020.</p>
<p>KF Higab AB får i uppdrag att genomföra om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet med en utökad investeringsram om 41 mnkr till totalt 136 mnkr.</p> <p><i>KF 2019-03-28 §14 Riktas till Higab AB</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Byggstart försenad på grund av överprövning av upphandling av entreprenör. Överprövningen avslogs och byggstart var i januari 2020. Projektet beräknas avslutad Q4 2021.</p>

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
<p>KF Stadens kommunala bostadsbolag, Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att underlätta en snabb omställning för fossilfria fordon och fossilfritt resande. Det innefattar t.ex. goda möjligheter till laddning för fordon, och att använda och parkera cyklar och lastcyklar.</p> <p><i>KF 2019-06-11 §26</i> <i>Riktas till stadens kommunala bostadsbolag, Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkerings AB</i></p>	<p> Pågående</p>	<p>Fossilfria transporter är en del av vår vardag. Bolaget har under flera års tid arbetat enskilt och tillsammans med andra bolag och förvaltningar inom staden för att tillgängliggöra laddplatser för stadens boende, besökande och näringsliv. Bolaget arbetar aktivt för att relevanta förvaltningar och kommunala bolag möts för att få en gemensam bild över nuläget. Ett intensifierat samarbete med Göteborg Energi och BRG är ett viktigt strategiskt nav för framtida utbyggnad.</p> <p>Bolaget söker en nära dialog med näringslivet och följer kundbeteenden för att kunna höja utbyggnadstakten, utveckla erbjudanden och öka informationsinsatserna för att underlätta omställningen.</p> <p>Utöver laddning för fordon arbetar bolaget med flera initiativ kring att minska behovet av bil till förmån för kollektivtrafik och cykel. Exempelvis genom en pilot med lastcykelpool.</p>
<p>KF Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att på Saltholmen/Långedrag renodla olika parkeringsområden för olika användargrupper</p> <p><i>KF 2019-09-12 §22 punkt 1</i> <i>Riktas till Göteborgs Stads Parkering AB</i></p>	<p> Pågående</p>	<p>Förberedelse för renodlingen pågår genom utökning av Vikebacken dit alla besöksplatser ska flyttas. Det ger möjlighet till fler tillståndsplatser närmare färjeterminalen samt renodling av ytorna. Detta planeras vara klart Q3 2020.</p>
<p>KF Göteborgs Stads Parkerings AB och Grefab AB får i uppdrag att förändra Grefab AB:s platser för båtuppställning på Saltholmen/Långedrag och att aktivt arbeta för att göra båtuppställningsplatsen närmast väster om terminalbyggnaden till parkering för boende året runt</p> <p><i>KF 2019-09-12 §22 punkt 2</i> <i>Riktas till Göteborgs Stads Parkerings AB och Grefab AB</i></p>	<p> Pågående</p>	<p>Dialog pågår med Grefab. Det som nu ses som möjligt är att via Grefab erbjuda boende parkering sommartid på ytan Väster om terminalbyggnaden.</p>
<p>KF Higab AB ges i uppdrag att presentera en totalkalkyl där såväl extern, statlig och regional medfinansiering har beaktats, samt en beräknad hyreskostnad för Göteborgs konstmuseum, till Göteborgs Stadshus AB innan kommunfullmäktige tar ställning till igångsättande av projektet.</p> <p><i>KF 2019-12-10 §12</i></p>	<p> Ej påbörjad</p>	<p>Ej ännu påbörjad.</p>

2.7 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.7.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

2.7.1.1 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 verksamhetsplan, målbild och budget. Under året har nuvarande styrningsmodell kompletterats genom framtagande av KPIer, Key Performance Indicators. Higabs KPIer är fem till antalet och mäter:

- åtgärdandetid vid felanmälningar från kunder
- uthyrningsgrad
- driftnetto exklusive planerat underhåll
- total energiförbrukning jämfört med föregående år
- resultatutfall för avslutade projekt jämfört med budget

Uppföljning av KPIerna sker på ledningens månadsvisa möten samt på respektive styrelsemöte. Däremellan redovisas utfallen på månadsmöten med all personal.

Kundundersökning genomförs med hjälp av extern part en gång/år. Utöver detta har bolaget under 2019 inlett ett pilotprojekt med utskick av uppföljningsenkäter till kunder efter felavhjälpning och kundmöten.

Medarbetarundersökning görs regelbundet med enkät som Göteborgs Stad tillhandahåller. 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. Uppföljning och revision av övervakningsplanen genomfördes under våren av fyra internrevisorer utsedda från olika delar av Higabs verksamhet. Utgångspunkt var Higabs processer. Fokus låg på de tre huvudprocesserna:

- Hyra ut lokal och vårda kundrelationer
- Drift och underhåll av fastigheter
- Bygga nytt och bygga om

Utifrån de avvikelser som uppmärksammades har korrigerande åtgärder på kort sikt vidtagits. Vi har också tagit fram förebyggande åtgärder och utsett ansvariga personer som genomfört beslutade åtgärder för att avvikelsen inte ska upprepas.

Förbättringsområden

Införande av avvikelshantering och förbättringsförslag har tidigare implementerats och rapporteras månadsvis i Företagsledningen.

Ett beslutsunderlag för beslut om certifiering enligt ISO-standarderna 9001 och 14001 ska tas fram och presenteras till företagsledningen under Q1 2020.

Ett nytt projektverktyg för att skapa tydligare hjälp vid prioritering av projekt har arbetats fram under året och ska sjasättas i början av 2020. Kvalitetssäkring av nytt arbets sätt i projektverktyget kommer att fortlöpa under nästa år.

2.7.1.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Styrkor

Styrelsen får regelbundet relevant information för att ha kontroll över verksamheten. Vid samtliga styrelsemöten presenterar VD en VD-rapport. Ekonomichef/vice VD redogör för budget för ett respektive fem år samt ekonomiska rapporter på års- och delårsnivå.

Bolaget är certifierat enligt ledningssystem ISO 9001 (sedan 2015) och 14001 (sedan 2018). Ledningssystemet tydliggör ansvar, rutiner och arbets sätt och är också ett verktyg för utveckling och ständig förbättring av verksamheten. Utgångspunkten för ledningssystemet bygger på en systematik för att utvärdera mål, planer och aktiviteter och medför externa och interna årliga revisioner för att arbeta mot ständiga förbättringar av verksamheten. Under 2020 kommer bolaget även certifieras inom arbetsmiljö.

Vartannat år genomför bolaget medarbetarundersökningar vilket ger en indikation om hur kulturen är inom bolaget. Var 18:e månad genomförs kundmätningar vilket ger lärdomar om kundernas upplevelse av bolaget och detta analyseras för att åtgärda brister och säkerställa en hållbar utveckling inom bolaget. Bolaget genomför årligen riskbedömningar, tätare vid behov, och rapporterar tillbud och arbetar proaktivt för att säkerställa förbättringsarbete och verksamhetsutveckling. Styrelsen anser sammanfattningsvis att bolaget med god marginal erhåller den rapportering som behövs för att ha behövlig insyn i och kontroll över bolagets verksamhet.

Förbättringsområden

Under 2019 har bolaget påbörjat ett projekt med att implementera ett avvikelssystem för att kartlägga avvikelser och arbeta mot ständiga förbättringar av verksamheten. Avvikelsesystemet heter IA-systemet och under 2020 kommer utrullning att ske till samtliga grupper i bolaget. I dagsläget är det enbart en grupp som har varit pilot i projektet och använt systemet.

2.7.1.3 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 främsta styrkor finns inom de områden som bedömningsmallen benämner *planering & uppföljning* och *riskbaserad styrning*.

Bolagets ledningssystem styr verksamheten så att den lever upp till ställda krav för intern styrning och kontroll. Det tydliggör ansvar, rutiner och arbetssätt. Ledningssystemet är också ett verktyg för utveckling och ständig förbättring av verksamheten. Utgångspunkten för ledningssystemet bygger på samma systematik som stadens styrsystem, det vill säga *Planera, Genomföra, Följa Upp, Förbättra* och utgör också ett verktyg för utveckling och ständiga förbättringar av verksamheten.

Bolaget gör en övergripande riskbedömning för hela bolagets verksamhet en gång per år, med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Utöver detta genomförs riskanalyser vid behov. Metodstöd för riskanalys finns internt.

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande struktur i systemet, vilket ger tydlighet i hur processer och rutiner 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 kvalitetshöjande arbete.

Förbättringsområden

Bolagets förbättringsområden berör områden som bedömningsmallen benämner *kultur, riskbaserad styrning och åtgärder och förbättringsarbete*.

För att kunna lyfta kvaliteten i åtgärds- och förbättringsarbetet ytterligare krävs en förbättring i arbetssätt för att hantera avvikelser och att förmedla en tydlighet kring styrning och befogenheter. Det ska vara lätt att göra rätt. Bolaget behöver även utöka arbetet med riskreducerande åtgärder som utgör en del av bolagets löpande arbete med den interna styrningen och kontrollen. Bolaget har byggt upp strukturer och processer för att förebygga oegentligt beteende och vi behöver i högre grad säkerställa att risker reduceras. Via whistleblowerfunktionen i Staden har en anmälan gjorts på bolaget, vilken vi ännu inte vet resultatet av då en granskning sker av KPMG. Om utredningen visar på brister kommer bolaget arbeta fram en åtgärdsplan.

Bedömningen är att bolaget i stort uppfyller och har förutsättningar för en grundläggande efterlevnad av de krav som ställs på avvikelshantering och riskbaserad styrning. Dock återstår ett förbättringsområde kring att hitta former för att uppnå en ökad systematisk analys och proaktivitet i form av förebyggande åtgärder och stickprovskontroller.

2.7.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

För att säkerställa att vi gör rätt saker, i rätt tid och på rätt sätt arbetar vi utifrån stadens modell för styrning, uppföljning och kontroll. Det omfattar allt ifrån vår affärs- och verksamhetsplanering, budget och prognos, riskhantering, intern styrning och kontroll samt kvalitetsledning.

Detta innebär att bolaget jobbar strukturerat med planering, genomförande, uppföljning och förbättring.

Bolaget har under 2019, utifrån en fastställd processtruktur, utsett processägare och processledare till samtliga processer vilket är en förutsättning för att ha ett väl fungerande kvalitetsledningsledningssystem.

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiv med avseende på att vi är ett utvecklingsbolag och inte ett förvaltande bolag.

Arbete kvarstår i att dels få ett systematiskt arbete i att planera och följa upp ett "Nöjd-Samarbets-Index", dels att arbeta med åtgärdsplan för gemensamma risker över program och projektgränser.

2.7.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

2.7.2.1 Higab AB

Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Bolaget lägger stor vikt vid att säkerställa våra kunders behov och önskemål om kvalitet i vår leverans. Behoven identifierar vi i våra kundundersökningar. Historiskt har vi genomfört en stor undersökning vartannat år och en mindre vartannat. Under 2019 har vi kompletterat med korta, riktade enkäter.

Från undersökningsresultatet identifierar vi vad kunderna främst efterfrågar och utifrån det planerar vi arbetssätt, organisation och verksamhetsmål. Uppföljning sker vid nästa kundundersökning.

2.7.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Bolagets kvalitetsledningsmodell enligt ISO 9001 utgör grunden för hur bolaget kontinuerligt arbetar med att förbättra verksamheten genom planering, genomförande, uppföljning och åtgärder/förbättring.

GöteborgsLokaler genomför vartannat år en lokalhyresgästundersökning. Inför 2019 års undersökning presenterades åtgärder som är gjorda utifrån 2017 års mätning. 2019 års resultat används för att planera vårt arbete utifrån det som betyder mest för våra hyresgäster.

2.7.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Göteborgs Stads Parkering arbetar kontinuerligt för att möta kundbehoven. Kontakterna med kunderna och löpande dialoger med övriga intressenter ger tillgång till viktig kunskap. Bolaget analyserar data över kundbeteenden och tar hand om kundsynpunkter för att utveckla våra erbjudanden och prioritera vår planering av verksamheten. För att bli väl insatta i våra kunders perspektiv och behov genomförs djupintervjuer, kundundersökningar och medborgardialoger med intresseorganisationer.

2.7.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Bolagets kvalitetsledningsmodell utgör grunden för hur vi kontinuerligt arbetar med att förbättra vår verksamhet.

Modellen består av fyra steg: 1) planera, 2) genomföra, 3) följa upp och 4) förbättra.

Vi har indikatorer som vi följer för att förstå kvaliteten av den leverans vi gör utifrån mottagarens perspektiv. Exempel: Nöjd-Kund-Index (NKI), Nöjd-Samarbets-Index (NSI), Styrelsens årliga utvärdering, Nöjd-Medarbetar-Index.

I vår projektmodell summerar vi lärdomar vid avslut.

2.7.3 Sponsring

2.7.3.1 Higab AB

Sponsring

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diariennr avtal	Sponsring-p eriod	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Annedalspojkar och - flickor	Dnr 0052/17	2019	40 000 kr	Visningar av museet i huset samt aktivt arbeta för ökad kännedom om huset, museet och Higab.
BTK Linné	Dnr 0048/17	2019	15 000 kr	Tävlingsarrangemanget Higab Open
Idrottsmuseet	2018-11-21	2019	130 000 kr	Synlighet på plats + webb, 100 entrébilj m guidning, artikel i Idrottsarvet
Konstrundan i Majorna	Dnr 0058/17	2019	50 000 kr	Synlighet som huvudsponsor, prova-på- aktivitet, utställning i Higabs fikarum
Westpride	Dnr 0117/17	2019	50 000 kr	Bronspartner, synlighet i samband med arrangemang knutna till festivalen
Side by Side by El Sistema	2019-09-02	2019	375 000 kr	Ge möjlighet till association, relation, exponering och gemensamma aktiviteter.

2.7.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Sponsring

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diariennr avtal	Sponsring-p eriod	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Ung företagsamhet	2018-10-24	2019	30 000 kr	Framtida hyresgäster, främja näringslivet, Haga julmarknad
Nyföretagarcentrum	2018-10-24	2019	15 000 kr	Framtida hyresgäster, främja näringslivet
Hammarkullekarnevale n	2018-10-24	2019 maj	30 000 kr	GöteborgsLokaler äger och förvaltar Hammarkulletorget och detta är ett sätt att stärka Hammarkulletorget som handels- och mötesplats.

2.7.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Sponsring

För tredje året i rad (2018-07-01 – 2019-06-30) sponsrade bolaget Innovation Game inom ramen för Ung företagsamhet. Det handlar om ett samarbete med en sistaårsklass på Thoréns Innovation School. Uppdraget var att under perioden att se vad som skulle kunna finnas i ett mobilitetshus. Syftet är att eleverna ska ta fram förslag som minskar bilkörningen, behåller god tillgänglighet till, från och inom ett nytt område och beaktar alla tre hållbarhetsperspektiven.

Genom samarbetet med Ung företagsamhet uppfyller bolaget uppdraget att främja nya resvanor och KF-målet att det hållbara resandet ska öka. Beslut har tagits att inte förnya samarbetet som avslutades 2019-06-30. Hela kostnaden belastade år 2018.

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diariennr avtal	Sponsring-p eriod	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Ung Företagsamhet	2018-06-27 Dnr 0032-16	2018-07-01 -- 2019-06- 30	75 000 kr	Genomföra Innovation Game med en klass under läsåret.

2.7.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Sponsring

Älvstranden Utveckling har enbart en sponsringsaktivitet: Göteborgsvarvet.

Älvstranden Utveckling har sedan 1997 haft ett samarbetsavtal med Göteborgsvarvet. Göteborgsvarvet har varit en stor hjälp för oss att integrera Älvstranden i staden. Allt från Eriksberg via Sannegården till Lindholmen – och nu ligger Frihamnen framför oss.

Parterna har samma grundvärderingar i hälsa, integration och barnperspektiv. Om samarbetet fortsätter kommer Göteborgsvarvet att arrangera ett "Mini-varv" i Jubileumsparken i Frihamnen, "Alla kan springa".

Samarbetet är ett styrelsebeslut och tecknas för tre år i taget. Se siffror nedan.

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diariennr avtal	Sponsring-p eriod	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Samarbetsavtal Göteborgsvarvet	2017-11-24 Dnr 0914/17	2018–2021	Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kr per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kr per år för jordningställande före och efter Göteborgsvarvet.	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 kostnad.

2.7.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Under 2019 har det färdigställts projekt för 485 mnkr i Higab som kommer att ingå i stadens portfölj för gröna obligationer. Under 2020 beräknas nya projekt för 120 mnkr. Projekten som avses uppförs enligt gällande krav för Miljöbyggnad Silver.

Redan 2018 hade GöteborgsLokaler ett projekt finansierat med stadens portfölj för gröna obligationer om 239 mnkr. Under 2019 har ytterligare ett projekt tillkommit om 214 mnkr. Bolaget har även påbörjat ett om- och påbyggnadsprojekt för totalt 216 mnkr där uppskattad kostnad 2020 är 45 mnkr och resterande under 2020-2021.

Kostnader

Projekt	Utfall 2019	Prognos 2020
Higab:	485 000 000	120 000 000
GöteborgsLokaler:	214 000 000	45 000 000

Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2019	Beräknat utfall 2020
Higab:	MWh		
GöteborgsLokaler:	MWh		

2.7.5 Övriga beslut och/eller uppdrag

2.7.5.1 Higab AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Aktuellt läge för Feskekôrka

Beslut om upprustning av Feskekôrka togs av Higabs styrelse den 2 maj, tillsammans med uppdrag till VD att arbeta fram förslag till framtida inriktning för Feskekôrka grundad i byggnadens historia – fisk och skaldjur. Då det inte är möjligt att bedriva verksamhet under upprustningsarbetet kommer Feskekôrka att stänga efter sommaren 2020. Den 24 oktober kompletterade styrelsen beslutet med att befintliga verksamheter ska erbjudas möjlighet att flytta tillbaka samt att det ska skapas förutsättningar för verksamheter med större bredd och en sammanflätning av restaurang, uteservering och fisk- och skaldjursförsäljning.

De fem verksamheterna i Feskekôrka har fått erbjudande om återflytt samt ersättningslokal under stängningstiden. Alla har nu svarat. Två fiskhandlare har tackat ja och har fått evakueringslokaler i Saluhall Briggen respektive Stora Saluhallen. Den tredje fiskhandlaren har sedan tidigare bestämt sig för att avsluta verksamheten i Feskekôrka. De två restaurangerna har tackat nej och kommer därmed formellt att sägas upp och erbjudas permanenta ersättningslokaler i Stora Saluhallen respektive Saluhall Briggen.

Arbetet med att ta fram ett framtida koncept för Feskekôrka pågår och beräknas vara klart till sommaren 2020.

2.7.5.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inga övriga beslut eller uppdrag att redovisa.

2.7.5.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inga övriga beslut eller uppdrag att redovisa.

2.7.5.4 Älvstranden Utveckling AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inga övriga beslut eller uppdrag att redovisa.

2.8 Kommunala ändamålet och befogenheterna

2.8.1 Higab AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Higab AB

Higab AB utgör moderbolag för bolagen som ingår i lokalkoncernen och ska 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 slutet av 2018 genomförde Higab förstudier i syfte att genomlysna förutsättningar för utökat samarbete och effektivisering inom lokalkoncernen.

En av förstudierna gällde att utreda förutsättningarna för ökad samordning och effektivisering mellan Higab och GöteborgsLokaler. I olika former av undersökningar och workshops genomlystes tänkbara scenarier för ökad samordning och effektivisering. I en sammanvägd analys av de olika scenarierna blev slutsatsen att en fusion mellan bolagen är det som ger bäst effekt för ökad leveransförmåga, ett effektivare resursutnyttjande samt tydligare och snabbare beslutsvägar. I januari 2019 lades detta fram till styrelsen som förslag, varvid styrelsen beslutade att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler samt att överlämna ärendet för vidare behandling i Stadshus AB.

Som en konsekvens av förslaget och som en del av samma förstudie/utredningsuppdrag beslutades vid samma möte att fastställa en rapport "Samordning och effektivisering inom Lokalkoncernen – Uppdrag gällande Parkeringsbolaget och Älvstranden". Styrelsen beslutade där att överlämna rapporten till Stadshus AB för vidare utredning om var bolagen Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering AB bäst placeras.

Efter budgetbeslutet under hösten att återföra GöteborgsLokaler till Framtidenkoncernen är förslaget om fusion inte längre aktuellt.

Utöver detta har vi under året haft fortsatt samverkan inom de sex områdena IT, Ekonomi, HR, Kommunikation, Inköp samt Hållbarhet.

Rollen som fastighetsbolag

I verksamhetsplanen för 2019 har styrelsen prioriterat följande övergripande mål för bolaget inför 2019.

- aktivt främja och tillgodose fastighetsbehov för mindre företag och organisationer
- att vårda och förvalta fastigheter med stort kulturhistoriskt värde
- ta fram nyckeltal för vakansgrad i jämförelse med branschen

Aktivt främja och tillgodose fastighetsbehov för mindre företag och organisationer

Arbetet med att ställa om nuvarande verksamhetsinriktning i Slakthuset har under året intensifierats. Tanken är att på kort sikt förändra nuvarande lokaler för industriell verksamhet till lokaler för mindre företag och organisationer med inriktning mat, hantverk och kultur.

Vidare arbetar vi med att hitta nya verksamheter till två av våra centralt belägna byggnadsminnen, Dicksonska Palatset och Wernerska Villan. Skeppsbron 4 är en annan byggnad där vi för konkreta dialoger med ett företag verksamt inom startup-sektorn, i syfte att fullfölja uppdraget från KS om ny inriktning för byggnaden. Higab har under året kommit överens med Musikens Hus kring ett långsiktigt hyresavtal med en hållbar hyresnivå. Detta öppnar upp för möjligheten att skapa ett nytt och långsiktigt samarbete kring utvecklingen av byggnad och verksamhet.

Att vårda och förvalta fastigheter med stort kulturhistoriskt värde

Att vårda och förvalta fastigheter med stort kulturhistoriskt värde är en av Higabs styrkor. Bland annat har vi under 2019 organiserat om vår drift- och serviceorganisation för att stärka kompetensen och ytterligare förbättra vår skötsel och tillsyn av denna typen av fastigheter.

Under 2019 har ett flertal strategiska underhållsprojekt genomförts, några exempel:

- Renovering av trädetaljer och däck på Barken Viking.
- Renovering och upprustning av Gathenhielmska trädgården.
- Återskapande av Allégårdens ursprungliga och exteriöra al frescomålningar (kalkmålning på våt puts).
- Återställande och restaurering av dekormålningar på Börsen.

Ta fram nyckeltal för vakansgrad i jämförelse med branschen

Uthyrningsgrad är ett centralt nyckeltal för Higab, där vi hade en uthyrningsgrad i december 2019 på 93,81 %. Mål för 2020 är satt till 95 %. Detta nyckeltal jämför vi löpande med branschen, bland annat via vår ramavtalskonsult Newsec som också förser oss med jämförelsehyror och analyser för Göteborgsmarknaden.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med Stadens ändamål med ägandet av bolaget.

2.8.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunala ändamålet och befogenheterna

GöteborgsLokaler är ett dotterbolag till Higab AB som i sin tur har Stadshus AB som hela stadens moderbolag. GöteborgsLokaler äger och förvaltar fastigheter runt 25 torg runtom i Göteborg och bolagets uppdrag är att bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppgift består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för systerbolagen inom lokalkoncernen, bolagen inom Framtidenkoncernen samt förvaltningar i staden.

Bolaget ska även tillse att handelsplatsernas utformning är anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på mötes- och handelsplatserna för att säkerställa trygghet, tillgänglighet och attraktivitet.

GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya områden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Bolaget har ett särskilt uppdrag att svara för lokal- och Framtidenkoncernernas gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar.

Bolagets kärnverksamhet utgår mycket från social hållbarhet med trygghet och evenemang tillgängliga för alla. Under året har fokus även riktats mot såväl ekologisk som ekonomisk hållbarhet där arbetet mot ökad cirkularitet har intensifierats vid renovering och ombyggnation, liksom ett utvecklingsarbete kring hur bolaget kan bidra till de globala målen.

GöteborgsLokaler har under 2019 färdigställt stadsdelshus, affärshus och fiskhus i Selma stad, liksom ombyggnationen av Hammarbadet och av gamla polishuset vid Kortedala torg som har byggts om för SDF Östra Göteborgs behov. Inom Framtidens IT har den nya kunden Higab integrerats under året och verksamheten genomlysts ur olika hållbarhetsperspektiv. Inom centrumutveckling har flertalet nya uppdrag tillkommit och nyrekrytering skett. I övrigt är bolaget delaktigt i olika stadsutvecklingsfrågor.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

2.8.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Göteborgs Stads Parkering AB är ett dotterbolag till Higab AB som i sin tur har Stadshus AB som moderbolag. Ytterst utövar Göteborgs Stad styrning i alla kommunala bolag genom att utfärda ägardirektiv och genom att det är KF som utser styrelseledamöter och lekmannarevisorer i alla kommunala bolagsstyrelser. I frågor som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska alltid KFs ställningstagande inhämtas. I bolagsordningen anges anledningen till kommunens ägande av bolaget. Enligt Göteborgs Stads Parkerings ABs bolagsordning är det kommunala ändamålet att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten och bolaget ska i sin verksamhet förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar inom Göteborgs Stad samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Med kommunens riktlinjer för kommunal parkering enligt stadens beslutade parkeringspolicy från 2009, anges de förutsättningar som krävs för att uppfylla ägardirektivet och det kommunala ändamålet. Kommunstyrelsen prövar årligen om den verksamhet som bedrivits varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Kommunstyrelsen i Göteborg svarar för löpande uppsikt över alla Stadens bolag.

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget främja ett hållbart resande och möjliggöra resande med flera färdstätt. Mot bakgrund av detta, och med utgångspunkt i de förutsättningar bolagets kraftfulla digitala plattform ger, prövar bolaget möjligheterna att utveckla det kombinerade resandet genom att bl a möjliggöra betalning av Västtrafiks biljetter i bolagets app.

Göteborgs Stads Parkering har under 2019 förvaltat sina parkeringsanläggningar och anlagt tre tillfälliga markparkeringar. I övrigt arbetar bolaget mycket med stadsutvecklingsfrågor och ersättningsplatser. Det finns beviljat men överklagat bygglov för tillfällig parkeringsanläggning på Heden och i Masthugget finns en detaljplan som medger byggnation av bl a parkeringsanläggning tillsammans med andra parter i staden. Bolaget har vidare fortsatt samarbetet om appen Parkering Göteborg med Mölndal Parkering AB, till nytta för kommunmedlemmarna i Göteborg. Under våren 2018 anmäldes bolaget till Konkurrensverket men ärendet har avskrivits i den del som avsåg missbruk av dominerande ställning. Endast frågan om Mölndalssamarbetet återstår av Konkurrensverkets tillsynsärende. Konkurrensverket har även öppnat ett nytt tillsynsärende gällande frågan om vissa inköp av konsulter. I övrigt arbetar bolaget även med stadsutvecklingsfrågor och ersättningsplatser för de platser som försvinner under byggtiden av Västlänken.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med Stadens ändamål med ägandet av bolaget.

2.8.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framförallt genom att förverkliga Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad direkt genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med hjälp av bolagets spetskompetens inom hållbar stadsutveckling förädlas/utvecklas Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets delområden. Genom modellen omvandlas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram. Den ekonomiska styrningen ska balansera ekonomin över tid så att bolagets ekonomiska resurser utnyttjas maximalt för att uppnå mesta möjliga av Vision Älvstaden.

SLK har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Vision Älvstaden och 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.

Under 2019 har Älvstrandenkoncernen bland annat påbörjat utbyggnaden av Masthuggskajen, genomfört en risk och konsekvensanalys av föreslagen struktur i Frihamnen, förberett för att bolaget ska kunna uppföra Masthuggskajens halvö och drivit programmet Fusion Point Gothenburg som är ett forskningsprogram med praktisk inriktning inom arkitektur och stadsbyggnad.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av § 3 i bolagsordningen.

2.9 Analys av strategiska framtidsfrågor

2.9.1 Higab AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

I bolagets plan som sträcker sig till 2021 pekas perspektiven Medarbetare, Arbetssätt, Kund och Ekonomi ut som strategiska framtidsområden. Här finns flera utmaningar:

Medarbetare - att vara ett attraktivt bolag med starkt varumärke.

Arbetssätt - att förbättra rutiner och arbeta än mer strukturerat.

Kund - att erbjuda ändamålsenliga och attraktiva lokaler och leverera önskad service.

Ekonomi - fortsatt omförhandling av hyresavtal är viktigt för att säkerställa att vi ligger i fas med marknaden samt än mer öka kostnadsmedvetenheten genom planering och upphandling.

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

2.9.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Analys av strategiska framtidsfrågor

Trygghetsarbetet är oerhört viktigt för att kunna fortsätta tillhandahålla trygga och attraktiva torg runtom i staden. För att frigöra mer tid för detta har bolaget anställt en person med ansvar för bolagsstöd för att avlasta säkerhetschefen.

Under 2020 tar bolaget fram en ny energiplan för 2021-2030 utifrån Göteborgs Stads nya miljöprogram och mot målsättningarna i Agenda 2030. Målsättningen är att öka andelen förnybar energi väsentligt och att fördubbla takten av energieffektivisering till 2030.

Handelns utveckling går snabbt och påverkar de lokala torgen och handlarna. E-handeln tar en större andel av handeln vilket kan få dubbla effekter för vissa av våra hyresgäster då de både förlorar omsättning och får minskade marginaler.

2.9.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Snabb teknisk utveckling, fokus på hållbarhet och trängsel samt förändringar i människors behov och beteenden ger nya förutsättningar för parkeringens roll.

Arbetet behöver fortsätta med att tydliggöra bolagets roll som ett verktyg för Staden. Parkeringens strategiska betydelse för att stödja en omställning till ett mer hållbart transportsystem behöver kommuniceras. Samarbete med både privata och offentliga aktörer är viktigt för att nå framgång.

De komplexa stadsutvecklingsprojekten i staden ställer krav på en gemensam och tydligare styrning. Många aktörer är inblandade och bolaget bedömer att det behövs en tydligare och sammanhållen beslutsprocess för staden som skapar gemensam framdrift och säkerställer genomförande av hela projektet.

2.9.4 Älvstranden Utveckling AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Älvstranden Utveckling bedriver verksamhet som har stora effekter på förutsättningarna för stadens och regionens utveckling och är därmed av stor strategisk vikt för Göteborgs Stad.

För att maximera utkomsten från bolaget behöver ägaren Göteborgs Stad vara aktiv i och arbeta tätt ihop med bolaget som ett strategiskt verktyg.

Om man från ägarens sida inte nyttjar bolaget som en strategisk resurs riskerar Göteborg att hamna snett i stora framtidsfrågor, vilket kan innebära att man går miste om stora värden och missar leveranser i enlighet med Vision Älvstaden.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål/inriktningar

3.1.1 Higab AB

Kommunfullmäktiges mål/inriktningar

Higabs styrelsen har tagit fram ett mål- och inriktningsdokument som uttrycker hur bolaget ska arbeta med de mål och inriktningar som återges i stadens budget för 2019.

Nedanstående återges de mål och inriktningar som styrelsen har lagt särskilt fokus på.

Göteborg ska vara en stad för företagare

Ska nås genom att:

- Undersöka behovet av kommunalt ägda industribyar.
- Utvecklingsplanen för Slakthusområdet ska förädlas med tänkbara inriktningar på verksamheter som är lämpliga i området och med beaktande av de kulturhistoriska värdena.

Fler ska delta

Ska nås genom att:

- Erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.

Långsiktigt hållbar stadsutveckling

Ska nås genom att:

- Anlägga gröna tak på fastigheter.

Stadens egen verksamhet ska ha höga klimatambitioner

Ska nås genom att:

- Genomföra energieffektiviseringsprogram för minst 10 mnkr.
- Skapa möjligheter för källsortering för alla hyresgäster.
- Inleda ett samarbete med Göteborg Energi för att ta fram förslag till alternativ el- och uppvärmning t ex solceller.

Måluppfyllelsen har varit hög för de berörda målen och inriktningarna i stort. Ett område som vi särskilt vill belysa är den påbörjade omdaning av Slakthusområdet, där vi under 2020 förväntas genomföra de första nyuthyrningarna. Tanken där är att på kortare och längre sikt förändra nuvarande lokaler för industriell verksamhet till lokaler för mindre företag och organisationer med inriktning mat, hantverk och kultur.

3.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunfullmäktiges mål/inriktningar

Styrelsen har tagit fram ett mål- och inriktningsdokument som uttrycker hur bolaget ska arbeta med respektive mål och inriktningar som följer.

GöteborgsLokaler ska inom ramen för bolagets uppdrag att utveckla stadens lokala handelsplatser aktivt bevaka den pågående, dynamiska omdaning av detaljhandels förutsättningar, och kreativt medverka till en framsynt anpassning till dessa nya verksamhetsförutsättningar.

KF gör en kraftig prioritering av insatser för en tryggare stad, inte minst vad gäller stadens mest utsatta områden. GöteborgsLokalers verksamhet är i konsekvens med detta redan inriktad på att aktivt medverka till tryggare miljöer genom en mängd pågående insatser.

GöteborgsLokaler ska fortsätta arbeta för att hålla ihop staden genom att förbättra möjligheten till service och möten mellan människor i hela staden.

GöteborgsLokalers inventering av enkelt avhjälpta hinder ska ligga till grund för anpassningar.

Många äldre använder sig gärna av de lokala torgen och GöteborgsLokaler ska fortsätta värna om deras möjligheter att använda torgen både för service och som mötesplats.

GöteborgsLokaler ska fortsätta utveckla dialogen med invånarna kring vårt förvaltande av de lokala torgen.

GöteborgsLokaler ska fortsatt se positivt på kultur och samverka med andra kring kultur på de lokala torgen och verksamheterna kring dessa.

GöteborgsLokaler ska fortsatt samverka med Framtidenkoncernen för att hjälpa till att få fram fler bostäder.

GöteborgsLokaler ska fortsätta att minska sina utsläpp, dels genom vår egen verksamhet både i transporter och i fastighetsdelen. Men också genom att på kreativa sätt möjliggöra för invånarna att kunna genomföra sina inköp utan att begagna sig av transporter som har en negativ miljö- och klimatpåverkan. Vidare ska GöteborgsLokaler se över på vilka av bolagets tak solceller kan monteras.

GöteborgsLokaler bör, i den mån det är möjligt, endast genomföra hållbara upphandlingar.

Styrelsens inriktning är att försöka utveckla torghandeln. GöteborgsLokaler ska verka för att upprätthålla och utveckla salutorgen. Bolaget har fått i uppdrag att ta fram en plan för att behålla och utveckla en levande torghandel.

Måluppfyllelsen har varit hög för de berörda målen och inriktningarna i stort. Vad gäller torghandeln så har GöteborgsLokaler genomfört en utredning för att kartlägga vad som krävs för att upprätthålla och utveckla salutorgen. Utredningen har distribuerats också till Higab som är involverade exempelvis vid Kungstorget. Utredningen visar att investeringar krävs för att utveckla salutorgen och har presenterats för bolagets presidie. Ett annat projekt, att utreda var bolaget bäst kan sätta solceller på bolagets fastigheters tak, kommer att genomföras under 2020.

3.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Kommunfullmäktiges mål/inriktningar

Styrelsen ansvarar för uppföljning och rapportering av kommunfullmäktiges mål, inriktningar och uppdrag. Styrelsen har tagit fram ett mål- och inriktningsdokument för 2019 som innehåller konkreta och kvantifierbara mål samt beskrivning hur de ska nås. Det beskriver hur Göteborgs Stads Parkering AB ska samverka och föra dialog med processägare och andra relevanta förvaltningar och bolag i syfte att nå god måluppfyllelse. Särskild prioriterande områden som bolaget ska vara med att påverka är inom miljö/klimat, hållbart resande och ekonomisk långsiktighet.

Inriktningen från styrelsen under 2019 har varit att Göteborgs Stads Parkering AB ska ha en aktiv roll i stadsutveckling och bidra till en långsiktigt hållbar stad. Vidare ska bolaget drivas på ett sådant sätt att det skapar ekonomiskt utrymme för att kunna agera långsiktigt för stadens bästa. Bolaget har också ett ansvar för att stadens boende och besökare har god tillgänglighet till staden och för att tillhandahålla lösningar som ger god service och underlättar val av reseslag och parkering.

För att åstadkomma detta behövs också ett utökat samarbete med relevanta aktörer i den geografiska regionen för att kunna arbeta för den sömlösa resan genom digitala lösningar och pendelparkeringar. Göteborgs Stads Parkering AB ska minska fossila utsläpp genom att erbjuda lösningar för mer hållbart resande.

Energiåtgången ska minska i Göteborgs Stads Parkering ABs anläggningar och solceller ska fortlöpande installeras på fler anläggningar. Vid nybyggnation av parkeringsanläggningar ska lösningar med solceller ingå. Söktrafiken ska minska genom smarta P-ledningssystem och bolagets parkerings-app, för att informera om var det finns lediga platser.

Utbyggnaden av elladdning för kunder fortsätter och kommunikationsinsatser ska göras för att uppmärksamma fler kunder på hur de kan bidra till minskad klimatpåverkan genom att byta till elbil.

Det hållbara resandet ska öka genom att bolaget bidrar med god tillgänglighet till staden med trafiklösningar som underlättar för resenärer att enkelt växla mellan bil, kollektivtrafik, cykel och gående genom smarta mobilitetslösningar.

Bolaget ska samarbeta med relevanta aktörer för att åstadkomma pendelparkeringar där resenärer enkelt kan byta till kollektivtrafik, cykel och gående samt bidra till att med hjälp av digitala tjänster och erbjudanden öka attraktiviteten i det hållbara resandet.

Bolaget ska erbjuda lösningar för cykelparkeringar och verka för att andelen bilpoolsplatser ökar.

Måluppfyllelsen för målen och uppdragen som formulerats för 2019 utifrån inriktningen bedöms god. Flertalet av uppdragen är genomförda medan några pågår och är till viss del genomförda.

3.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunfullmäktiges mål/inriktningar

Bolaget har utifrån KFs budget 2019 fått två inriktningar att bidra till:

1. Område: Stadsutveckling och bostäder.
2. Område: Flera ska delta.

1. Område: Stadsutveckling och bostäder.

Styrelsens målsättning:

Älvstranden Utveckling levererar sin del av den beslutade Färdplan Älvstaden.

Målet är delvis uppnått.:

Antal färdigställda bostäder i Älvstaden under 2019 (i parentes prognos vid halvårsuppföljningen):

- Frihamnen: 0 (36) lägenheter (temporära).
- Lindholmen: 88 (67) lägenheter.
- Kvillebäcken: 113 (113) lägenheter.

Utfall av antal färdigställda bostäder i Älvstaden blev 2019:

- 201 (216) färdigställda lägenheter.

Temporära bostäder i Frihamnen har ändrat planen så att samtliga 86 lägenheter färdigställs samtidigt i april 2020.

Notera att bolaget inom sina samtliga områden levererat 302 bostäder totalt.

2. Område: Flera ska delta.

Målet är uppnått:

Vi har erbjudit 25 praktikplatser under 2019.

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktiges budget	Har uppdraget genomförts? JA/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts
Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga	Ja, för alla bolag inom lokalkoncernen

4 Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/målvärde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	1 478 607	-	1 425 091	1 447 719	1 409 003
Uthyrningsgrad, %	94 %	-	94 %	93 %	92 %
Förvaltade p-platser, antal	54 088	-	50 620	46 238	42 423
Medarbetare/ Personal					
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	208 445	270 083	527 287	273 121	608 354
Rörelsemarginal	11 %	15 %	29 %	16 %	37 %
Resultat efter finansiella poster	86 008	150 710	352 959	141 634	516 876
Nettomarginal	4 %	8 %	17 %	8 %	31 %
Kassalikviditet	44 %	-	67 %	58 %	27 %
Soliditet	19 %	-	20 %	18 %	18 %
Eget kapital	2 338 032	-	2 343 152	2 038 231	1 935 435

4.1 Higab AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/mål värde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
NKI	-	-	46	49	55
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta, kvm	687 907	-	674 091	672 719	673 095
Uthyrningsgrad, %	94 %	-	94 %	93 %	93 %
Förvaltade p-platser, antal	1 715 *	-	2 140 *	2 519 *	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	resultat feb 2020	-	58	-	62
HME	78	-	74	-	77
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	221 206	199 321	180 268	238 967	208 840
Rörelsemarginal	29 %	26 %	24 %	32 %	28 %
Resultat efter finansiella poster	277 920	108 270	142 824	246 817	115 387
Nettomarginal	36 %	14 %	19 %	34 %	15 %
Kassalikviditet	12 %	-	7 %	9 %	2 %
Soliditet	29 %	-	26 %	25 %	23 %
Eget kapital	2 128 660	-	1 918 199	1 723 728	1 509 038

* En genomlysning har gjorts av bolagets bestånd av p-platser. Utöver de parkeringsplatser som Higab själva förvaltar, tillkommer ett antal parkeringsplatser förvaltade av Göteborgs Stads Parkering.

4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/mål värde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
Värdindex	70	68	-	68	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta, kvm	436 700	443 000	432 000	435 000	435 000
Uthyrningsgrad, %	91 %	93 %	93 %	93 %	89 %
Förvaltade p-platser, antal	1 609	1 777	1 777	1 500	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	65	-	66	59
HME	82	75	-	75	71
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	26 520	20 103	-20 351	-3 143	19 143
Rörelsemarginal	11 %	9 %	-9 %	-1 %	9 %
Resultat efter finansiella poster	7 896	16 390	-20 814	-3 430	18 464
Nettomarginal	3 %	7 %	-10 %	-2 %	9 %
Kassalikviditet	24 %	20 %	101 %	41 %	59 %
Soliditet	32 %	28 %	40 %	48 %	52 %
Eget kapital	417 884	386 947	455 633	430 532	419 532

Värdindex är vad GöteborgsLokalers hyresgäster tycker om bolaget som hyresvärd vilket mäts varannat år. Årets mätning blev klar i juni.

Uthyrningsgrad fr o m 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 Parkeringsbolaget förvaltar åt GöteborgsLokaler men avser då kundparkering/p-automat.

4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/mål värde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
NKI	79	79	80	79	80
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	Förvaltas av Gbglokaler	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	-	-	-	-	-
Förvaltade p-platser, antal	50 308	-	46 247	41 763	41 967
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	58	59	64
HME	-	-	75	76	78
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	111 920	74 141	100 414	39 043	273 456
Rörelsemarginal	21 %	15 %	20 %	8 %	59 %
Resultat efter finansiella poster	113 510	74 141	100 439	39 071	273 583
Nettomarginal	22 %	15 %	20 %	8 %	59 %
Kassalikviditet	471 %	-	325 %	504 %	320 %
Soliditet	87 %	-	80 %	87 %	78 %
Eget kapital	1 098 989	-	1 014 158	994 852	954 341

Högre intäkter, lägre underhållskostnader och avskrivningar är den främsta förklaringen till att rörelseresultatet och rörelsemarginalen är högre än budget. Bolaget visar även på fortsatt god kassalikviditet och soliditet.

Antalet förvaltade parkeringsplatser har totalt ökat med ca 4 000 trots att ett stort antal platser tagits i anspråk för annan verksamhet. Ökningen beror delvis på nya parkeringsytor vid Centralen, Lindholmen och Lundby Hamngata samt att nya områden tillkommit i takt med utökat samarbete med nya affärspartners.

4.4 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/mål värde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
NKI	77	75	74	72	62
Verksamhet/ Processer					
Förvaltd totalyta, kvm	354 000	297 000	319 000	340 000	300 908
Uthyrningsgrad, %	97,5 %	96 %	96 %	94 %	94 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkeringsb olaget	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	64	65	Inget resultat 2018	63	63
HME	77	77	Ingen mätning 2018	77	75
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	-61 827	-27 529	197 022	-52 524	172 740
Rörelsemarginal	Neg	Neg	52,3 %	Neg	20 %
Resultat efter finansiella poster	-99 805	-69 529	156 652	-105 700	109 778
Nettomarginal	Neg	Neg	42 %	Neg	13 %
Kassalikviditet	79,8 %	32,1 %	99,6 %	56 %	88 %
Soliditet	24,0 %	22,6 %	25 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 034 224	933 900	1 019 144	847 259	890 152

4.5 Fastighets AB Rantorget

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/mål värde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
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 *	-	456 *	456 *	456 *
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	-	-	-
HME	-	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	12 861	13 000	12 539	12 121	13 373
Rörelsemarginal	56,9 %	58 %	63 %	62 %	63 %
Resultat efter finansiella poster	10 473	10 478	9 949	9 519	10 227
Nettomarginal	46,4 %	46,7 %	50 %	49 %	48 %
Kassalikviditet	26 %	-	4 962 %	744 %	26 %
Soliditet	0,4 %	-	1 %	1 %	1 %
Eget kapital	686	-	431	906	1 359

* En genomlysning har gjorts av bolagets parkeringsplatser. Utöver de parkeringsplatser som Higab förvaltar själva, tillkommer ett antal parkeringsplatser förvaltade av Parkeringsbolaget.