

2020-04-23

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

Delårsrapport mars 2020

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

att godkänna förslaget till delårsrapport mars 2020 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.

Sammanfattning

-

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

-

Bilagor

1. Delårsrapport mars 2020 för Lokalkoncernen

Expediering

-

Delårsrapport mars 2020

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	<i>Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....</i>	<i>8</i>
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål.....	10
2.2.1	<i>Organisationsmål.....</i>	<i>10</i>
2.2.2	<i>Styrelsespecifika mål från KF</i>	<i>12</i>
3	Övrig uppföljning till kommunledningen	13
3.1	Utveckling inom personalområdet	13
3.1.1	<i>Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv</i>	<i>13</i>
3.1.2	<i>Analys av situationen inom HR-området</i>	<i>15</i>
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	16
3.2.1	<i>Utfall till och med perioden.....</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Prognos</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>Investeringsredovisning</i>	<i>18</i>
3.2.4.1	<i>Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner</i>	<i>18</i>
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	22
3.3.1	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	<i>22</i>
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	23
5	Styrinformation till styrelsen	26

1 Sammanfattning

Higab AB

På grund av rådande samhällssituation med Covid-19 har en stor del av våra kommersiella hyresgäster likviditetsproblem. Prioritet ligger på att hjälpa hyresgästerna och föra en aktiv dialog för att kunna erbjuda individuellt anpassade åtgärder, exempelvis i form av ändrade intervall för hyresinbetalningar eller anstånd med hyra. Andra konsekvenser av situationen är uppskjutna avtalskrivningar med nya hyresgäster vilket även påverkar planerade lokalanpassningsprojekt.

I början av året inleddes ombyggnaden av Sjöfartsmuseet. Ingen påverkan av Covid-19 märks ännu, men underleverantörer har varnat för att det kan bli leveransproblem av material längre fram.

I februari tog KF beslut om den nya hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamheter. Higab samarbetar med IOFF med förberedelserna inför övergången.

I början av mars gick Higab ut med en öppen konceptförfrågan för verksamhet i Feskekôrka när den återöppnar efter upprustningen. På grund av rådande samhällssituation har bolaget tagit beslut att flytta fram slutdatum för konceptförfrågan till hösten.

VD Christer Svärd meddelade i slutet av mars att han tackat ja till en annan tjänst och därmed lämnar Higab under sommaren. Rekrytering av ny VD har inletts.

Göteborgs Stads Parkering AB

Inledningen av året innebar en fortsatt hantering av den oroliga tid för bolaget som präglade slutet av 2019. Ny tf VD, Lars Björklund tillträdde den 9 januari. Budgeten för 2020 har medfört ett behov av starkare bolagsfokus i styrning och prioritering av resurser.

Till följd av granskningen i de förhållanden som uppdagades efter visseblåsartips är årsredovisningen 2019 fortsatt inte fastställd av årsstämma.

Konkurrensverket, KKV, har avskrivit tillsynsärendet kring inköp av de konsulter som omnämns i media. KKV anser inte att vidare granskning är motiverad sett till vilka möjligheterna är att nå resultat.

KKV meddelade i mars att de även skriver av ärendet från 2018 kring huruvida tillhandahållandet av bolagets mobila betallösningar för parkering inom Mölndals kommun kunnat utgöra konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Utredningen visar att verksamheten inte har sådana negativa effekter på konkurrensen att en fortsatt utredning är motiverad.

Sedan mitten av mars upplever bolaget ett kraftigt minskat antal parkerande kunder som en följd av rekommendationerna relaterade till Covid-19. Bolaget följer utvecklingen noga och planerar för att kunna ändra i verksamheten beroende på hur stora konsekvenserna blir.

Älvstranden Utveckling AB

Covid-19 överskuggar perioden. Bolaget aktiverade snabbt en grupp, ledd av VD, för åtgärder utifrån Folkhälsomyndighetens och Stadens riktlinjer. Arbetet pågår med riskanalys och åtgärdsplan, främst kopplat till ett scenario med kraftiga hyresförluster. Fler ekonomiska risker bedöms löpande.

Positivt under perioden är att exploatörer har tillträtt sina bygglotter på Halvön, Masthuggskajen samt att KS i mars beslutade om finansiering av allmän plats Detaljplan Skeppsbron. Därmed kan det pausade arbetet med Skeppsbron åter starta.

En fördjupad utredning för temporär arena i Frihamnen pågår enligt uppdrag från kommunstyrelsen.

De första 44 temporära bostäderna i Frihamnen hade inflyttning i mars, ytterligare 92 har inflyttning under våren.

Stadsrevisionens granskning och interna stickprover påvisar brister inom inköp och upphandling. Åtgärder är vidtagna.

Medarbetarundersökningen 2019 visar att NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har ökat med två enheter till 66. HME (Hållbart-Medarbetar-Engagemang) har ökat från 77 till 80.

Älvstranden Utveckling vann i februari Upphandlingspriset för Älvstadsleveransen. Priset fokuserar på innovativa upphandlingar och goda exempel på leverantörsdialog samt att upphandlingen skapat en god affär.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
NKI	46-80	53-79	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	970 435	1 021 582	1 025 210	1 024 910
Uthyrningsgrad, %	94%	95%	95%	95%
Förvaltade p-platser, antal	48 387	52 023	51 355	-
Bostäder färdigställda, antal	-	189	44	361
Bostäder i produktion, antal	-	981	937	1 032
Verksamhetslokaler färdigställda, Kvm BTA	-	25 000	0	11 465
Verksamhetslokaler i produktion, Kvm BTA	-	158 200	158 200	146 735
Justerad soliditet, %	55%	57%	56%	-

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period fg år	Prognos helår jämfört med helår fg år
Personalvolym, årsarbetare	+9	+4,2

Eventuella nya mått kan tillkomma under året.

2.1.1.1 Higab AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
NKI	46	53	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	643 831	653 978	657 606	657 306
Uthyrningsgrad, %	93,6%	93,8%	93,6%	95%
Förvaltade p-platser, antal	2 140	1 715	1 715	-
Justerad soliditet, %	50%	52%	53%	>45%
Fastigheternas direktavkastning, %	3,4%	3,8%	3,7%	>3,5%

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period fg år	Prognos helår jämfört med helår fg år
Personalvolym, årsarbetare	+9	+4,2

2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
NKI	80	79	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	13 604	13 604	13 604	13 604
Uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Förvaltade p-platser, antal	46 247	50 308	49 640	-
Justerad soliditet, %	80%	87%	87%	-
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9%	4,8%	-	-

Antalet förvaltade parkeringsplatser har minskat med 668 jämfört med årsskiftet 2019-12-31 till följd av den stadsutveckling som pågår i staden där ytorna tas i anspråk för annat ändamål.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period fg år	Prognos helår jämfört med helår fg år
Personalvolym, årsarbetare	+/- 0	+/- 0

Nyckeltal årsarbetare följer prognos.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
NKI	74	77	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	313 000	354 000	354 000	354 000
Uthyrningsgrad, %	96 %	97,5 %	97,5 %	95 %
Antal bostäder färdigställda	-	189	44	361
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	-	25 000	-	11 465
Antal bostäder i produktion	-	981	937	1 032
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	-	158 200	158 200	146 735
Justerad soliditet, % **	51,6 %	52,9 %	47,4 %	46,7 %
Fastigheternas direktavkastning, % *	-	-	-	-

* Mätning påbörjas 2020.

** Enbart marknadsvärden för förvaltningsfastigheter har använts i beräkningen. Värdet på byggrätter ingår inte eftersom det i värderingen av dessa inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marsanering, projektledning med mera som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period fg år	Prognos helår jämfört med helår fg år
Personalvolym, årsarbetare	+/- 0	+/- 0

2.1.2 **Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling**

Se styckets underrubriker för bolagens rapportering.

2.1.2.1 *Higab AB*

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Effekter av Coronapandemin
Orsak till att avvikelsen uppstått
Orsaken är de åtgärder och rekommendationer som beslutats till följd av covid-19.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Likviditetsproblem för en stor del av våra kommersiella hyresgäster med överhängande risk för konkurs för företag verksamma inom restaurangbranschen. Risk för eftersläpning av resultat- och likviditetsproblem för samtliga kommersiella verksamheter där man är en del i en leverantörskedja där någon leverantör i kedjan får direkt påverkan av Covid-19.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Bolagets krisledning har aktiverats och har följt de rekommendationer som angetts av centrala myndigheter och stadens krisledning. Sedan 3/4 arbetar de av bolagets medarbetare som har möjlighet hemifrån, med avstämning kring eventuell fortsättning 22/4.
Ekonomiska konsekvenser
Av den aviserade hyran med förfallodag 31/3 är ca 10 mnkr obetalda där anstånd getts eller där diskussion om anstånd pågår. Totalt aviserat belopp för perioden uppgår till ca 200 mnkr.
Vidtagna åtgärder
I dagsläget pågår en dialog med ett stort antal hyresgäster där anstånd ges förbetalning av hyra. Hyresgästerna behandlas individuellt men med stor förståelseutifrån den uppkomna situationen.

2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Effekter av Conronapandemin
Orsak till att avvikelser uppstått
Orsaken är de åtgärder och rekommendationer som beslutats till följd av covid-19.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Bolagets krisledning har aktiverats och löpande anpassat stadens rekommendationer till bolaget. Bolagets medarbetare har givits möjlighet att arbeta hemifrån och bolaget har även beslutat att inte ta några fysiska möten med externa parter.
Ekonomiska konsekvenser
Bolaget upplever kraftigt minskade besöksintäkter. Detta har bolaget försökt att prognostisera för i prognos 1. Ytterligare intäktsbortfall beräknas till följd av att styrelsen den 8/4 fattat ett beslut om en tillfällig sänkning av priserna för perioden 20/4 till och med 30/6. Prissänkningen innebär en halvering av priset dagtid mellan 8.00-18.00 på ett stort antal av våra parkeringar i Göteborg.
Vidtagna åtgärder
Bolaget har främst gått igenom vilka rörliga kostnader som går att minska på kort sikt.

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Hyresgästers försämrade betalningsförmåga till följd av Coronapandemin
Orsak till att avvikelser uppstått
Flera hyresgäster har hamnat i ett akut ekonomiskt läge. Andra ser stora utmaningar på längre sikt.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Främst servicenäringen ser ett dramatiskt tapp av intäkter, men också underleverantörer och konsulter ser stora intäktsbortfall som en följd av större bolags neddragningar i Västsverige.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Utgångspunkten i vårt förhållningssätt och i allt vi gör är Göteborg Stads och Folkhälsomyndighetens riktlinjer samt samverkan inom staden för samstämmig hantering av likartade frågeställningar t ex avseende hyresgäster,
Ekonomiska konsekvenser
Bolaget håller på att arbeta fram olika ekonomiska scenarier. Eftersom hyresintäkterna kommer att minska 2020 till följd av pandemin arbetar nu bolaget med att minska kostnadssidan. Arbetet pågår nu så prognosen för mars 2020 kommer att uppdateras i april när arbetet är klart.
Vidtagna åtgärder
Se svaret under rubriken "Ekonomiska konsekvenser".

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget	74-77	78-80	79-81	80	81	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3%	8,2%	8,1%	7%
Utfall/mål för bolaget	2,2-3,7%	2,3-3,5%	3,0-3,5%	3,0-3,5%	3,0-3,5%	3,0-3,5%

Se även respektive bolags rapportering i styckets underrubriker.

2.2.1.1 Higab AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget	74	78	79	80	81	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3%	8,2%	8,1%	7%
Utfall/mål för bolaget	2,2%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget	75	-	79	80	81	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3%	8,2%	8,1%	7%
Utfall/mål för bolaget	2,8%	2,3%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget	77	80	81	81	81	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3%	8,2%	8,1%	7%
Utfall/mål för bolaget	3,7%	3,1%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.	Älvstranden:	205 000	220 000	237 000	237 000	240 000	Ej klart
	Driftnetto						
	Higab:						
	-						
	P-bolaget:						
	-						

I Göteborgs Stads budget 2020 beskrivs KF:s mål för klustret enligt ovan. Älvstrandens styrelse har beslutat om att använda Driftsnetto som indikator för uppföljning av målet. Higab och Parkeringsbolaget har inte beslutat om några specifika indikatorer.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period i år (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos mars 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	3 - 4,8%	2,3 - 3,6%	3 - 3,5%	2,3 - 3,5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	4	5		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	6	13		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			5,6 - 8,6%	7,1 - 12,5%

3.1.1.1 Higab AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period i år (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos mars 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	4,3%	3,6%	3,5%	3,5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	1	1	8	6
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	7	10	15
Bolagsextern personalomsättning* (%)	1,1%	1,2%	8,6%	7,1%

Vi har en relativt låg sjukfrånvaro. Någon eller några långtidssjukskrivna som påverkar att talet ökat något de senaste åren.

Prognos tillsvidareanställda är baserad på hur många anställda vi ska vara efter pågående omorganisation och med hänsyn tagen till ersättningsrekryteringar.

Prognosen tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar är framtagna utifrån de medarbetare som vi vet kommer att sluta under året och en uppskattning av hur många som skulle kunna komma att säga upp sig under året.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period i år (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos mars 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	2,98%	2,30%	3%	2,30%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	3	2	6	11
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	1	4	5	15
Bolagsextern personalomsättning* (%)	1,2%	2,2%	5,6%	12,5%

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period i år (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos mars 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	4,76%	2,96%	3,50%	3,12%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	0	2	7	7
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	2	2	5	10
Bolagsextern personalomsättning* (%)	0%	2,40%	8%	8%

3.1.2 **Analys av situationen inom HR-området**

Se styckets underrubriker för bolagens rapportering.

3.1.2.1 *Higab AB*

Analys av situationen inom HR-området

Situationen med Covid-19 har stor påverkan även på HR-området. Higab följer rekommendationer och föreskrifter från Göteborgs Stad och Folkhälsomyndigheten. Bolagets bedömning är att påverkan på verksamheten i nuläget är måttlig.

Vi har tagit fram restriktioner och rekommendationer för våra medarbetare för att begränsa smittspridning. Alla som har roller som gör att de kan arbeta hemifrån ska göra det i möjligaste mån. I övrigt gäller att begränsa både interna och externa möten så mycket som möjligt om de inte kan genomföras digitalt. Vi har även genomfört en intern enkät bland medarbetarna för att mäta hur de uppfattat informationen från bolagsledningen, hur det fungerar att arbeta hemifrån och andra synpunkter kring hanteringen av situationen.

Resultatet från medarbetarenkäten 2019 visade på en positiv vändning med ett HME-värde på 78 jämfört med 74 2018. Det visar att bolagets omorganisationer och satsning på ledarutveckling fallit väl ut bland medarbetarna.

3.1.2.2 *Göteborgs Stads Parkering AB*

Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron fortsatt låg och följer prognos.

Personalomsättning lägre beroende på att flera rekryteringar pausats. Översyn pågår av organisation och utvecklingsinsatser.

3.1.2.3 *Älvstranden Utveckling AB*

Analys av situationen inom HR-området

Om vi jämför mot förra året så är den totala sjukfrånvaron högre i år. Under 2020 hade vi en markant högre frånvaro jämfört motsvarande period 2019. Orsak är svårt att spekulera i, men fler har varit förkylda generellt.

Vad gäller personalomsättningen ger inte siffran 2,4 % någon större information. Detta då personalomsättning mest är intressant att läsa på helåret för att få en rättvis bild huruvida bolaget har hög eller låg personalomsättning.

Vad gäller hur prognos kring personalomsättning och sjukfrånvaro har tagits fram baseras detta på de data vi har nu och jämför med hur vi taktar mot tidigare år, samt om det skett förändringar i verksamheten som vi ser kan påverka siffrorna.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	421 684	421 543	141	458 734	1 599 837	1 691 570	1 915 111
Kostnader	-184 048	-197 046	12 998	-196 550	-784 586	-789 080	-866 684
Realisationsresultat sålda fastigheter	-131 479	-	-131 479	-687	-129 952	-	-110 492
Personalkostnader	-60 550	-66 351	5 801	-75 986	-256 576	-264 048	-305 121
Av- och Nedskrivningar	-22 897	-82 910	60 013	-89 127	-339 190	-334 115	-424 369
Rörelseresultat	22 710	75 236	-52 526	96 384	89 533	304 327	208 445
Finansiella intäkter	22 045	-	22 045	1 376	45 684	-	5 899
Finansiella kostnader	-28 359	-28 854	495	-26 945	-114 384	-115 414	-128 336
Resultat efter fin. poster	16 396	46 382	-29 986	70 815	20 833	188 913	86 008

Bokslut föregående år inkluderar GöteborgsLokaler och Rantorget.

GöteborgsLokaler ska enligt KFs budget 2020 skyndsamt säljas från Higab till Förvaltnings AB Framtiden. Den formella överföringen av bolaget genomfördes 1 april i år, men bokförings- och rapporteringsmässigt lämnade bolaget lokalkoncernen redan vid årsskiftet.

3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till mars om 16,4 mnkr är 30 mnkr lägre än budgeterat för samma period. Förklaringen till nedgången avser främst realisationsresultatet efter försäljning av byggrätter.

Higab (inkl Myntolmen) har i år sålt två bolag; Rantorget 7/1 och GöteborgsLokaler 1/4. Båda finns med i lokalkoncernens rapportering per mars dock inte i Higabs rapportering. Justering görs på Stadshusnivå.

De viktigaste orsakerna till avvikelserna:

Material och tjänster har ett lägre utfall om 13 mnkr jämfört med budgeterat vilket främst beror på det planerade underhållet av kranarna i hamnen där det mesta arbetet i stället kommer genomföras 2021.

Realisationsresultatet efter försäljningar om -131,5 mnkr avser Älvstranden som sålt framtida byggrätter på halvön i Masthuggskajen (-137 mnkr), där förlusten inkluderar avsättningar för framtida exploateringskostnader, och Higabs försäljning av mark vid Partihallarna till Trafikverket (4,5 mnkr).

Av- och nedskrivningar är för koncernen 60 mnkr lägre än budget. Det förklaras främst genom försäljningen av GöteborgsLokaler som gör att förra årets återföring av nedskrivningar på bolagets fastighetsbestånd nu kan realiseras på koncernnivå.

Finansiella intäkter har ett utfall om 22 mnkr. Intäktsslaget inkluderar bolagsförsäljningar där Higab i januari sålde bolaget Fastighets AB Rantorget till VGR och tillsammans med försäljningen av GöteborgsLokaler har koncernen en finansiell intäkt om netto 20,8 mnkr.

3.2.2 Prognos

Koncernens Prognos mars uppgår till 20,8 mnkr vilket är -168,1 mnkr lägre än budgeten om 188,9 mnkr. Den främsta orsaken till avvikelsen avser prognosens realisationsresultat efter fastighetsförsäljningar och försäljningen av GöteborgsLokaler, men även effekterna av Coronapandemin.

Nettoomsättningen förväntas bli 1 600 mnkr vilket är 91,7 mnkr lägre än budgeterad. Avvikelsen beror främst på Parkeringsbolagets intäktsfall i innerstad- och evenemangsområdet till följd av Coronapandemin. Deras prognos innehåller stor osäkerhet, men har baserats på samma intäktsfall fram till och med augusti för att därefter återgå till normal nivå. Bolaget har även beslutat om en 50 % prissänkning på stadens besöksparkeringar (där bolaget har full rådighet över prissättningen) under perioden 20 april till 30 juni. Även Älvstranden har i sin prognos beräknat att de befarade kunderförlusterna till följd av Coronapandemin. Ett worst case scenario om 10 % intäktreduktion motsvarar 45 mnkr för bolaget. Higab prognostiserar bolagets befarade kundförluster utifrån de nu aktuella anstånden och återbetalningsplaner som överenskommit om 2,5 mnkr.

Realisationsresultatets prognos om -130 mnkr avser, utöver Älvstrandens försäljning av halvön på Masthuggskajen och Higab försäljning av mark vid Partihallarna, Higabs kommande försäljning av Rösereds Småskola.

Finansiella intäkter om 45,7 mnkr avser främst Higabs försäljning av GöteborgsLokaler.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

tkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab AB	38 989	41 503	-2 514	217 821	166 010	166 010	277 919
Göteborgs Stads Parkering AB	30 755	28 613	2 142	48 868	112 737	112 737	113 511
Älvstranden Utveckling AB	-139 520	-23 340	-116 180	-247 260	-89 833	-89 833	-99 804

Se bolagsspecifika kommentarer till resultaten under stycke 5 Styrinformation till styrelsen.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

3.2.4.2 Higab AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Samlokalisering Kretslopp & vatten	485	479	485	2020 , Q1
Kulturhuset Bergsjön	115	21	145	2021 , Q4
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	95	21	136	2021 , Q4
Konserthuset, orgel	35	18	35	2021 , Q4
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	31	11	43	2021 , Q3
Villa Majviken, ombyggnad lgh	11	5	15	2020 , Q3
Stadsteatern, 3:e scen	90	9	90	2021 , Q3
Slakthuset, utveckling området	32	1	32	2024 , Q4
Station Centralen	6	4	10	2027 , Q4

Projektet Samlokalisering Kretslopp och vatten har avslutats i enlighet med tidsplanen. I övrigt löper investeringar enligt plan. Vissa signaler från entreprenörer om problem med att få fram material vilket kan leda tills viss tidsförskjutning.

3.2.4.3 Göteborgs Stads Parkering AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling				
Kajgarage Skeppsbron	628	105	828	2025 , Q4
Masthugget väst	395	11	297	2023 , Q4
Heden tillfälligt parkeringshus	185	5	194	2021 , Q4

Skeppsbron

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

Masthugget väst

Under 2019 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 2019 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 2019.

3.2.4.4 Älvstranden Utveckling AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Projekt mot avsättning				
Västra Eriksberg, Infrastruktur *	476,0	483,2	509,7	2020 , Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	125,0	108,9	125,0	2020 , Q2
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	98,7	204,2	2023 , Q1
Masthuggskajen ***				
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln **	50,0	16,7	50,0	2020-2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader **	64,6	4,6	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön FFU2 **	21,4	8,2	21,4	2020 , Q3
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av Delprogram Kvarter **	144,5	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	6,6	125,0	2028
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning	34,0	1,3	34,0	2021 , Q1
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	12,9	14,2	2021 , Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	2,0	11,3	2023 , Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	39,3	87,1	2025 , Q4
Frihamnen Detaljplan etapp 1 och program	128,3	74,9	128,3	2022 , Q4

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Frihamnen Genomförande etapp 1	21,8	6,9	21,8	2027 , Q4
Frihamnen Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	3,8	15,0	2021 , Q4
Frihamnen Temporära bostäder	70,0	62,3	70,0	2021 , Q4
Skeppsbron, genomförande del 1	51,2	40,3	51,2	2020 , Q2
Gullbergsvass Programarbete	43,8	20,1	43,8	2020 , Q4
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	1,0	16,0	2021 , Q1
Gullbergsvass Rivningsprojekt	67,0	0,6	54,1	2021 , Q4
Gullbergsvass Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden	12,9	0,7	12,9	2021 , Q2

* 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 2020-03-31 redovisas 73,18 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 73,18 % av total BTA har avyttrats per 2020-03-31. Resterande 26,82 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".

Kommentarer till pågående projekt

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

På Västra Eriksberg avslutas färdigställande av gator, kajer och bryggor under 2020 efter att det sista kvarteret färdigställdes 2019. Genomförande av Färjenäsparken projekteras under 2020 men avslutas först under 2021. Avsättningen har 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.

Innan Genomförandeavtal tecknades skrevs en principöverenskommelse mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden. Principöverenskommelsen reglerar hur delning av intäkter och kostnader mellan Älvstranden och Fastighetsnämnden ska göras när området är färdigställt. Reglering förväntas ske under Q2 2020.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden 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.

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 LSP 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 är påbörjad.

Eriksberg

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 man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanearbetet samt starta en revidering av det tidigare planprogrammet. Parallellt pågår arbetet med detaljplanen längs Hjalmar Brantingsgatan. Området håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut och i april 2020 kommer budgetmedel omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder

På Kvillepiren är infrastrukturen färdigställd enligt tidigare styrelsebeslut för byggnation av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och kvartersbyggnation pågår. Det var inflyttning i de första 44 lägenheterna under mars och i slutet av maj kommer hela det första kvarteret vara inflyttat vilket innefattar 136 lägenheter. Under hösten kommer nästa kvarter vara färdigställt och inflyttat.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Den 25 mars 2020 beslutade Kommunstyrelsen att gå vidare med Stadsledningskontorets förslag enligt yrkande från S, M, L, C samt KD. Under våren 2020 är förhoppningen att även Kommunfullmäktige ska fatta beslut om Skeppsbron. Senaste beslut om budget för Skeppsbron från februari 2019 förväntas räcka en del av år 2020 eller hela 2020 beroende på vad Kommunfullmäktige fattar för beslut avseende Skeppsbron.

Masthuggskajen

I maj 2018 signerades genomförandeavtalet mellan Älvstranden och Fastighetsnämnden och i juni 2018 fattade Kommunfullmäktige beslut om att godkänna detaljplanen för Masthuggskajen. Detaljplanen vann laga kraft den 1 mars 2019. Det pågår en genomförandestudie för allmän platsmark som utförs av Trafikkontoret. Genomförandestudien 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 skall bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. I november 2019 godkände styrelsen budgetmedel avseende 2020.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att förbättra inneklimatet i fastighet Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet. Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats. Dessutom är befintligt system gammalt och omodernt. Förutom ventilationen ska även nya fläktmotorer installeras, byte av samtliga lysrörsarmaturer till LED och nytt undertak i samtliga rum och korridorer. Själva ombyggnaden startar sommaren 2020.

Gullbergsvass

Rivningsprojekt

För att bygga ut Kämpegatan behövs delar av Terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva Terminalbyggnadens västra del så att Fastighetskontoret kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021, inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Utan detta beslut kan inte hyresgästanpassningen för Gokartcentralen genomföras då verksamheten idag bedrivs i den delen som ska rivas.

Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av Gokartverksamheten i terminalbyggnaden.

Detta p.g.a. förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen i koncernen har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2019

Datum för beslut	
Higab AB	2019-11-28
Göteborgs Stads Parkering AB	2019-11-20
Älvstranden Utveckling AB	2019-11-22

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	7 068	6 656	7 277
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet	185,4	298,7	
Investeringsverksamhet	-288,5	-605,7	
Finansieringsverksamhet	63,7	75,8	
SUMMA	-39,4	-231,2	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning mark	Partihallarna	4,5	Extern
Halvölotterna Masthuggskajen	Masthugget 31:6, Masthugget 43:6, Masthugget 43:4	-137,0	Extern
Avsättning V Eriksberg	-	-4,0	-
Upplösning avsättning Kvillebäcken	-	4,0	-
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	-	-0,2	-

4.1 Higab AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	4 757,7	4 345,7	4 967
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet	94,8	131,8	
Investeringsverksamhet	-219,8	-233,6	
Finansieringsverksamhet	125	101,8	
SUMMA	0,0	0,0	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Försäljning mark	Partihallarna	4,5	Extern

4.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	-	-	-
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet	158,6	104,9	
Investeringsverksamhet	-80,7	-105,1	
Finansieringsverksamhet	-61,3	-	
SUMMA	16,6	-0,2	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
-			

4.3 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	2 310	2 310	2 310
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet	-68	62	
Investeringsverksamhet	12	-267	
Finansieringsverksamhet	0	-26	
SUMMA	-56	-231	
Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Halvölotterna Masthuggskajen	Masthugget 31:6, Masthugget 43:6, Masthugget 43:4	-137,0	Extern
Avsättning V Eriksberg	N/A	-4,0	N/A
Upplösning avsättning Kvillebäcken	N/A	4,0	N/A
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,2	N/A

5 Styrintegration till styrelsen

5.1 Higab AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	200 483	197 998	2 485	191 071	791 233	791 990	765 353
Driftskostnader	-94 506	-83 702	-10 804	-73 843	-336 592	-334 810	-355 529
Driftsnetto	105 977	114 295	-8 318	117 228	454 641	457 180	429 824
Av- och nedskrivningar	-43 936	-42 225	-1 712	-39 718	-168 528	-168 898	-165 560
Bruttoresultat	62 040	72 071	-10 030	77 510	286 114	288 282	264 264
Realisationsresultat sålda fastigheter	4 530	-	4 530	-	7 824	-	50
Centraladministration	-8 884	-9 637	753	-9 174	-37 760	-38 549	-41 758
Övriga rörelseintäkter	119	31	88	172	124	124	404
Övriga rörelsekostnader	-320	-2 181	1 861	-1 203	-8 575	-8 725	-1 754
Rörelseresultat	57 486	60 283	-2 797	67 305	247 187	241 133	221 206
Finansnetto	-18 497	-18 781	284	-14 966	-29 366	-75 122	56 714
Resultat efter finansiella poster	38 989	41 503	-2 514	52 339	217 821	166 010	277 919

Utfall till och med perioden

Årets utfall mot budget

Intäkterna är cirka +2,5 mnkr högre än budget. På Scandinavium löper ett antal ombyggnadstillägg ut under året. Då intäkterna periodiseras månadsvis, utan hänsyn till när i tid de löper ut, kommer intäkterna succesivt att minska för att i slutet av harmonisera med helårsbasis, +1,3 mnkr. Vidare ökar intäkterna på Kvarteret Högvakten då mer är uthyrt jämfört med budget, +0,6 mnkr.

Driftskostnaderna är cirka -10,8 mnkr högre än budgeterat där de största förändringarna är:

- **Mediakostnader** avviker med -4,3 mnkr och avser fjärrvärmens som av misstag periodiserades utan hänsyn till säsongsvariationerna. Avvikelsen kommer således att avta under året.
- **Risikkostnader** avviker med -1,3 mnkr och avser ej budgeterad ersättning till hyresgäst i Stora Saluhallen i samband med avflytt.
- **Reklam och PR** avviker med -0,8 mnkr och beror på att vi är framtunga kostnadsmissigt i början av året.
- **Övriga externa tjänster** avviker med närmare -2 mnkr och beror bland annat på stora konsultkostnader avseende utvecklingen av Slakthusområdet i början av året.
- **Personalkostnader** avviker med -0,8 mnkr och stor del avser semesterlöneskulden som bokas upp i början av semesteråret för att sedan nyttjas under året.

Av- och nedskrivningar avviker med -1,7 mnkr jämfört med budget. Orsaken är att på Scandinavium blir ett antal ombyggnadstillägg helt avskrivna under olika delar av året, vilket kommer att minska avskrivningarna i slutet av året och då harmonisera med helårsbudgeten.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker med +4,5 mnkr och avser ej budgeterad försäljning av mark på Partihallarna till Trafikverket.

Övriga rörelsekostnader avviker med +1,9 mnkr och beror på ännu ej startade förstudiersamt vård- och underhållsplaner på fastigheterna.

Årets utfall mot föregående års utfall

Intäkterna är cirka 9 mnkr högre jämfört med utfall föregående år. Det beror främst på att Kretslopp och Vatten har flyttat in i sina nya lokaler i början av 2020.

Driftskostnaderna är cirka 20 mnkr högre jämfört med föregående års utfall för perioden. Den främsta orsaken är det planerade underhållet där utfallet för i år är -12 mnkr jämfört med -2 mnkr föregående år. Orsaken är större projekt under första kvartalet 2020 på Lindholmskolan och Ullevi. Det löpande underhållet har också ökat jämfört med tidigare år och beror främst på ökade försäkringsärenden -1,2 mnkr samt mindre åtgärder på flertalet fastigheter, -0,8 mnkr. Vidare är fastighetskatten 2 mnkr högre jämfört med tidigare års utfall på grund av Skatteverkets omtaxering under 2019. Riskkostnaderna är högre jämfört med tidigare beroende på ersättning till hyresgäst i samband med avflytt från Stora Saluhallen, -1,2 mnkr.

Av- och nedskrivningar ökar med -4 mnkr jämfört med utfallet föregående år. Orsaken är Kretslopp och Vatten som är färdigställd och därmed börjas det också att skrivas av, -3,7 mnkr.

Finansnettot är 3,5 mnkr högre jämfört med utfallet föregående år. Orsakerna är lägre STIBOR ränta samt mindre aktiverad ränta på projekten föregående år.

Prognos för året

Årets prognos jämfört med aktuell budget

Higabs prognos mars för 2020 visar på ett resultat om +217,8 mnkr, vilket är +51,8 mnkr högre än budget. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna beräknas minska med -0,8 mnkr. På Hälsovetarbacken som är ett självkostnadsavtal ökar det planerade underhållet vilket således ökar intäkterna med samma belopp, +1,8 mnkr. Kretslopp och Vattens senarelagda inflyttning minskar intäkterna med -2,1 mnkr vilket dock vägs upp av en storleksmässigt lika stor ökning på Kvarteret Högvakten, +2,1 mnkr. Vidare har det tagits höjd för i prognosen för eventuella rabatter och förluster i samband med rådande samhällssituation, -2,5 mnkr.

Driftskostnader beräknas öka med -1,8 mnkr där de största förändringarna är:

- **Taxebundna kostnader** minskar och avser fjärrvärmens, +1,8 mnkr, då de tre första månaderna varit varmare än budgeterat.
- **Planerat underhåll** ökar med -2,9 mnkr och avser ökning på mindre planerat underhåll och då främst på Gathenhielmska Reservatet där växthus kommer att byggas och kök att renoveras. Totalt ligger det planerade underhållet i paritet med budget om cirka 194 mnkr. Dock har det skett tidsmässiga förskjutningar samt omklassificeringar sedan lagd budget och

nuvarande prognos. På komponentsidan skjuts ett antal projekt framåt till 2021 bland annat grundförstärkningarna av KTB (-9,2 mnkr) och Kronhusbodarna (-5 mnkr) samt renoveringen av Dicksonska Palatset (-7 mnkr). Förskjutningen till 2021 kompenseras dock av att andra projekt tidigareläggs såsom grundförstärkning och renoveringen av Wernerska Villan (+10,2 mnkr), fasadrenoveringen av Allégården (+6,5 mnkr) samt grundförstärkning av Sjömanshuset (+4,5 mnkr).

- **Risikkostnader** ökar med -1,2 mnkr och avser ersättning till hyresgäst i Stora Saluhallen i samband med avflyttning.
- **Avgälder** ökar med -2,2 mnkr och avser höjd arrendavgift på Stora Teatern, -1,5 mnkr samt en tillkommande avgift på Kretslopp och Vatten om -0,6 mnkr.
- **Konsultkostnader** minskar med + 2,7 mnkr och avser en generell minskning.

Realisationsresultat sålda fastigheter ökar med +7,3 mnkr och avser försäljning av mark på Partihallarna till Trafikverket, + 4,5 mnkr. Vidare kommer Rösereds Småskola att avyttras till Koptiska Föreningen under juni månad.

Finansnetto minskar med +0,3 mnkr. Minskade räntekostnader om +1,3 mnkr på grund av lägre STIBOR ränta vägs upp av en tillkommande slutlig reglering vid försäljningen av Fastighets AB Rantorget, -1 mnkr. Vidare har vi en realisationsvinst i samband med försäljningen av GöteborgsLokaler AB till Förvaltnings AB Framtiden, +45,5 mnkr.

Periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen

Periodens resultat stämmer bra överens med lagd helårsprognos.

5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Parkeringsintäkter	113 740	118 279	-4 539	109 885	402 013	491 593	477 316
Hysesintäkter	6 068	5 754	314	5 921	23 631	23 015	22 820
Övervakningsintäkter	4 696	6 110	-1 414	6 262	16 888	24 090	23 265
S:a Intäkter	124 504	130 143	-5 639	122 068	442 532	538 698	523 400
Arrendeavgifter	-27 693	-29 208	1 515	-25 352	-108 498	-128 238	-120 462
Personalkostnader och övrig driftadministration	-12 168	-11 838	-330	-11 509	-45 681	-44 792	-47 212
Skötsel & drift fastigheter, skyltar, fastighetsskatt	-12 854	-12 006	-848	-10 948	-43 946	-46 995	-42 983
Reparation och underhåll	-4 256	-3 689	-567	-2 516	-23 016	-25 517	-19 508
Kostnader för betalsystem	-8 475	-9 181	706	-7 673	-37 356	-36 737	-35 269
Övervakningskostnader	-2 419	-3 124	705	-2 931	-9 507	-12 711	-10 559
S:a Driftskostnader	-67 865	-69 046	1 181	-60 930	-268 004	-294 992	-275 994
Driftsnetto	56 639	61 097	-4 458	61 139	174 527	243 706	247 407
Av- och nedskrivningar	-9 577	-8 815	-763	-7 634	-39 711	-37 735	-31 528
Bruttoresultat	47 062	52 283	-5 221	53 505	134 817	205 972	215 879
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	-
Personalkostnader administration	-4 861	-8 301	3 440	-7 167	-28 386	-35 239	-34 623
Övriga kostnader central administration	-5 707	-6 925	1 218	-4 294	-26 264	-27 338	-21 874
S:a Centraladministration	-10 568	-15 226	4 658	-11 461	-54 650	-62 577	-56 497
Övriga rörelseintäkter	-	54	-54	-	582	215	196
Verksamhetsutveckling	-3 208	-4 348	1 140	-8 543	-16 391	-15 214	-28 182
Personalkostnader utveckling	-3 297	-3 765	468	-4 825	-14 933	-14 210	-18 303
Övriga köpta tjänster	-181	-385	204	-672	-1 503	-1 449	-1 172
S:a Övriga rörelsekostnader	-6 686	-8 498	1 812	-14 040	-32 827	-30 873	-47 657
Rörelseresultat	29 808	28 613	1 195	28 003	47 921	112 737	111 920
Finansnetto	947	-	947	142	946	-	1 590
Resultat efter finansiella poster	30 755	28 613	2 142	28 146	48 868	112 737	113 511

Utfall till och med perioden

Utfall jan - mars 2020 jämfört med budget för samma period

Resultatet efter finansnetto är ca 2,1 mnkr högre än budget.

Intäkterna avviker negativt med ca 5,6 mnkr vilket beror på att intäkterna från besöksparkering och övervakning är lägre än förväntat på grund av den effekt Covid-19 fått på människors rörelsemönster.

Driftkostnaderna är ca 1,2 mnkr lägre än budgeterat vilket främst beror på de lägre arrendeavgifterna, vilka har en direkt påverkan av de lägre intäkterna från bolagets affärspartners.

Avskrivningarna är ca 0,8 mnkr högre vilket beror på högre investeringstakt i parkeringsinventarier än beräknat.

Administrationskostnaderna är ca 4,6 mnkr lägre vilket främst beror på styrelsens beslut om att avsluta anställningen av tidigare VD. Kostnaden för slutlön och avgångsvederlag bokfördes som kostnad 2019 men kommer inte att betalas ut, vilket får en positiv resultatpåverkan på årets resultat med 2,8 mnkr. Därutöver har bolaget lägre kostnader för konsulter och marknadsföring än budgeterat för perioden.

Övriga rörelsekostnader är ca 1,8 mnkr lägre än budget vilket främst beror på tidsförskjutning av konsulttjänster för utveckling.

Ej budgeterat **finansnetto** uppgår till 0,9 mnkr.

Utfall jan - mars 2020 jämfört med resultatet för samma period 2019

Resultatet för perioden jan-mars 2020 jämfört med samma period 2019 är ca 2,6 mnkr högre.

Intäkterna är ca 2,4 mnkr högre jämfört med föregående år, främst beroende på högre intäkter från tillståndsförsäljning.

Driftkostnaderna är ca 6,9 mnkr högre än 2019 vilket främst beror på högre arrendeavgifter vilka har en direkt påverkan av de högre intäkterna från bolagets affärspartners. Därutöver är kostnaderna för reparation och underhåll högre. Det beror bland annat på att ett antal projekt senarelades från 2019 till 2020 på grund av överklagande av betongreparationsavtal som nu finns på plats.

Avskrivningarna är ca 1,9 mnkr högre än föregående år vilket beror på högre investeringstakt i parkeringsinventarier.

Administrationskostnaderna är ca 0,9 mnkr lägre vilket främst beror på styrelsens beslut om att avsluta anställningen av tidigare VD. Kostnaden för slutlön och avgångsvederlag bokfördes som kostnad 2019 men kommer inte att betalas ut, vilket får en positiv resultatpåverkan på årets med 2,8 mnkr. Därutöver har en omfördelning av konsult- och lönekostnader gjorts från utvecklings- till administrativa kostnader vilket får en negativ påverkan på administrations-kostnaderna.

Övriga rörelsekostnader är ca 7,3 mnkr lägre än föregående år. Bortsett från ovan nämnda omfördelning minskar utvecklingskostnaderna mot föregående år med ca 5,8 mnkr. Detta kan förklaras av minskade IT-utvecklingsinsatser.

Finansnettot är ca 0,8 mnkr högre än 2019.

Prognos för året

Prognos jämfört med budget

Bolaget prognostiserar ett resultat efter finansiella poster på 48,9 mnkr vilket är en försämring med 63,9 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna beräknas minska med ca 96,2 mnkr.

Det försämrade resultatet kan förklaras av ett intäktsbortfall på ca 96,2 mnkr på bolagets besöksparkeringar främst i innerstad- och evenemangsområdet till följd av Covid-19. Årets prognos innehåller stor osäkerhet men har baserats på scenariot att den försämrade intäktsutvecklingen håller i sig till och med augusti månad för att därefter återgå till en normal nivå. Prognosen innehåller även intäktsminskning till följd en av styrelsen beslutad tillfällig prissänkning om 50%. Prissänkningen gäller klockan 8-18 samtliga veckodagar på stadens besöksparkeringar (bolagets egna och på arrenderad mark där bolaget har full rådighet över prissättningen) under perioden 20 april tom 30 juni.

Driftkostnaderna prognostiseras minska med ca 27 mnkr vilket främst beror på lägre arrendeavgifter vilket är en direkt effekt av de lägre intäkterna från våra affärspartners. Därutöver har ett effektiviseringsarbete utförts i bolaget vilket bidrar till lägre kostnader för bland annat fastighetskötsel och inköp av skyltar. Även kostnaderna för reparation och underhåll minskar till följd av besparingar samt omförhandlade avtalspriser för reparationer.

Avskrivningarna beräknas öka med ca 2 mnkr till följd av högre investeringstakt i parkeringsinventarier.

Administrationskostnaderna prognostiseras bli ca 7,9 mnkr lägre än budget vilket främst beror på styrelsens beslut om att avsluta anställning av tidigare VD. Kostnaden för slutlön och avgångsvederlag bokfördes som kostnad 2019 men kommer inte att betalas ut, vilket får en positiv resultatpåverkan på årets resultat med 2,8 mnkr. Därutöver minskar personalkostnaden ytterligare med ca 4 mnkr på grund av avslutade tjänster. Även kostnaden för marknadsföring beräknas minska med ca 1 mnkr.

Övriga rörelsekostnader förväntas bli ca 1,9 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på ökning av konsultinsatser som ersättning för avslutade anställningar.

Periodens resultat i förhållande till helårsprognos

De lägre intäkterna till följd av Covid-19 har inte visat sig fullt ut i utfallet tom mars månad. En väsentlig resultatförsämring under april till augusti är prognostiserad till följd av de förväntade lägre intäkterna men osäkerheten i prognosen är stor.

5.3 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	104 007	105 973	-1 966	98 372	410 802	405 963	389 316
Driftskostnader	-39 038	-50 378	11 340	-37 236	-156 144	-182 048	-144 075
Driftsnetto	64 969	55 595	9 374	61 136	254 658	223 915	245 241
Av- och nedskrivningar	-33 266	-31 585	-1 681	-30 983	-133 036	-126 345	-119 960
Bruttoresultat	31 703	24 010	7 693	30 153	121 622	97 570	125 281
Realisationsresultat sålda fastigheter	-137 236	-	-137 236	-784	-137 236	-	-81 388
Centraladministration	-31 111	-36 574	5 463	-29 624	-148 607	-146 301	-131 394
Övriga rörelseintäkter	6 898	-	6 898	329	6 929	-	33 162
Övriga rörelsekostnader	-159	-203	44	-6 261	-49 677	-811	-7 487
Rörelseresultat	-129 905	-12 767	-117 138	-6 187	-206 969	-49 542	-61 826
Finansnetto	-9 615	-10 573	958	-9 967	-40 291	-40 291	-37 978
Resultat efter finansiella poster	-139 520	-23 340	-116 180	-16 154	-247 260	-89 833	-99 804

Utfall till och med perioden

Årets utfall mot budget

Realisationsresultat sålda fastigheter är en post som inte budgeteras. Utfallet per mars uppgår till -137,2 mnkr. Utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen har påbörjats under förra året och kommer att ske i takt med utbyggnadsordningen under kommande fem år. Framtida exploateringskostnader fördelas utifrån antal BTA per lott. De lotter som hittills sålts är avsedda för kontor vilka har ett förhållandevis lågt marknadspris varför kostnaderna överstiger intäkterna på dessa lotter. Lotter med positivt resultat kommer att avyttras först i slutet av femårsperioden. Under 2020 har lotter på halvön sålts till Stena Fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson. Den totala förlusten på Masthuggskajen per 31 mars uppgår till -137,0 mnkr. I övrigt består posten av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar.

Driftskostnaderna understiger budget med 11,3 mnkr vilket främst förklaras av att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr på helåret inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer att utföras under 2021.

Centraladministration understiger budget med 5,5 mnkr vilket har ett flertal orsaker:

- lägre personalkostnader på grund av vakanser som ännu ej tillsatts
- lägre inköp av konsulter
- lägre utfall för FoU-projekten som inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats
- lägre IT-kostnader då budgeterad IT-flytt till Intraservice samt uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett
- lägre kommunikationskostnader på grund av lägre aktivitet samt att budgeterat arbete med ny bolagshemsida inte har påbörjats ännu

Övriga rörelseintäkter budgeteras inte. Utfallet består i huvudsak av ersättning för försäkringsskador samt återförda befarade kundförluster.

Årets utfall mot utfall föregående år

Hysesintäkterna överstiger föregående års utfall med 5,6 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande hyresintäkter från de förvärvade fastigheterna Renova och Lindholmen 1:22 som förvärvades under senare halvan av 2019.

Övriga rörelseintäkter överstiger föregående års utfall med 6,6 mnkr vilket förklaras av de tillkommande ersättningar för försäkringsskador och återförda befarade kundförlusterna som omnämns ovan i analys utfall mot periodens budget.

Övriga rörelsekostnader understiger föregående års utfall med 6,1 mnkr vilket förklaras av att det föregående år här redovisades kostnader för projektet Områdesgemensamma kostnader för Lindholmen som avslutades och klassificerades som resultatpåverkande. I år ligger i utfallet endast mindre utraneringskostnader.

Prognos för året

Helårsprognos mot budget helår

Driftskostnaderna har i prognosen sänkts med 25,9 mnkr vilket främst förklaras av att underhållskostnaderna för kranarna sänkts (se förklaring under utfall jfr budget perioden). Det motverkas något av tillkommande kostnader för den förvärvade fastigheten Lindholmen 1:22, för en vattenläcka i Gullbergsvass samt prognostiserade kostnader för försäkringsskador.

Avskrivningarna höjs med 6,7 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande avskrivningar för den förvärvade fastigheten Lindholmen 1:22.

Övriga rörelsekostnader höjs med 48,9 mnkr där 45 mnkr avser befarade kundförluster med anledning av Covid-19 (se ytterligare förklaring nedan) och resterande 3,9 mnkr förklaras av tillkommande kostnader för utranerat restvärde i samband med fasadbyte på Kajskjul 107.

Helårsprognosen har ändrats för att ta hänsyn till händelser som tillkommit i utfallet. Med anledning av Covid-19 har 45 mnkr som en försiktighetsåtgärd reserverats som befarade kundförluster. Arbete pågår för att även minska på kostnadssidan men detta arbete kommer vara klart först under april månad. Detta görs med anlednings av den enormt stora osäkerhet som råder just nu.