

Årsrapport 2018

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsanalys	5
2.1	Väsentliga händelser och bolagets utveckling	5
2.2	Analys av årets utfall	13
2.3	Investeringar	26
2.4	Utveckling inom personalområdet	35
2.5	Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget	38
2.6	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	42
2.6.1	<i>Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll</i>	<i>42</i>
2.6.2	<i>Sponsring</i>	<i>45</i>
2.6.3	<i>Uppföljning av program för e-samhälle.....</i>	<i>48</i>
2.6.4	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	<i>51</i>
2.7	Kommunala ändamålet och befogenheterna	53
2.8	Analys av strategiska framtidsfrågor	56
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget.....	58
3.1	Kommunfullmäktiges mål - tabell	58
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen	62
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag	66
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>66</i>
3.3.2	<i>Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.</i>	<i>67</i>
4	Nyckeltalsredovisning.....	69

1 Sammanfattning

Higab AB

På styrelsemötet i december beslutade styrelsen att utse Christer Svärd som vd för Higab från och med 1 februari 2019.

Higab fick 2018 i uppdrag både från Stadshus AB och Higabs styrelse att utreda ökad samordning och effektivisering inom lokalkoncernen. Utredningen resulterade i att Higabs styrelse 21 januari 2019 tog beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF.

Uppdraget att utreda Framtidens ITs hemvist återrapporterades till Stadshus i slutet av december. Higabs slutsats är att enheten bör ligga kvar inom nuvarande organisation, dvs GöteborgsLokaler.

I september beslutade KF om utökad investeringsram för projektet Kulturhus Bergsjön. Planerad byggstart är hösten 2019. I projektet avseende om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har styrelsen beslutat om utökad investeringsram. Projektet avseende grundförstärkning och ombyggnad av kvarteret Högvakten är nu inne i slutfasen och kostnaden landar inom beslutad budget.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Parkeringshuset i Selma stad (en del av affärshuset) ska drivas i form av en gemensamhetsanläggning där tre parter, Familjebostäder, Keywe och GöteborgsLokaler, är andelsägare. Dessa ska finansiera bygget genom insatser, totalt ca 80 mnkr. En av parterna, Keywe, har hittills inte fullföljt betalningsplanen varför oro finns för deras betalningsförmåga. Åtgärdsplan finns mellan övriga andelsägare.

En utredning om ökad samordning mellan GöteborgsLokaler och Higab har genomförts av Higab. Higabs styrelse har tagit beslut om att föreslå en fusion av de båda bolagen. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Parkering Göteborgs uppdrag handlar om att underlätta människors vardag, att skapa tillgänglighet och ett mer hållbart resande. Om vi vill nå hela vägen kan vi inte låta geografien styra utvecklingen av mobilitetslösningarna. Genom att Parkering Göteborg-appen nu finns tillgänglig även i Mölndal har möjligheter till ett ökat hållbart resande i Göteborg och regionen skapats, och också till den kombinerade resan med bil, kollektivtrafik och Styr&Ställ.

Göteborg och Mölndal har from 2017-10-17 samma betaltjänst för parkering då ett samarbetsavtal tecknats som gäller t o m 2019-01-19. Mölndals Parkerings AB (MPAB) har nu valt att genomföra en direktupphandling genom tjänstekoncession och tilldela Göteborgs Stads Parkering. Genom att lämna anbud och teckna avtal med MPAB erhålls en och samma betaltjänst i kommunerna även framledes, under avtalstiden på ett år. Eftersom samarbetet

med Mölndal utgjort en del i den anmälan som gjorts till Konkurrensverket, kan avtalet eventuellt komma att ifrågasättas. Göteborgs Stads Parkering bedömer dock risken som låg eftersom Mölndal kommer att teckna koncessionsavtal med flera leverantörer på lika villkor.

Älvstranden Utveckling AB

2018 pågick produktion av 2 477 bostäder varav 580 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

Utvecklingen av en övergripande styrning av Älvstaden och stadens leveranser har gått framåt under 2018. SLK leder samordningen av projektet och Färdplan Älvstaden antas nu i KF och ska följas upp inom ramen för stadens ordinarie uppföljning. Ett stadengemensamt system för projektstyrning ger också goda möjligheter till att samordna stadens leveranser. En avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande är att stadens involverade organisationer lyckas vara uthålliga och genomföra initierad utveckling fullt ut.

Under de fyra år som Göteborgs Stadshus har bedrivit sin verksamhet har det blivit tydligt att Älvstranden Utvecklings placering i lokalkoncernen, med Higab som moderbolag, inte är optimal. Styrelsen för Älvstranden Utveckling samt Higabs vd är positiva till att inleda en process för att se över placeringen inom Staden. Syftet är att möjliggöra och skapa rätt förutsättningar för bolagets funktion som strategisk resurs för Göteborgs Stad.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

På styrelsemötet i december beslutade Higabs styrelse att utse Christer Svärd som vd för Higab och lokalkoncernen från och med 1 februari 2019.

I september beslutade KF om utökad investeringsram för projektet Kulturhus Bergsjön. Planerad byggstart är hösten 2019. I projektet avseende om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har Higabs styrelse beslutat om utökad investeringsram på grund av ändrade förutsättningar. Grundförstärkning och ombyggnad av kvarteret Högvakten är nu inne i slutfasen och inflyttningen har påbörjats. Kostnaden landar inom beslutad budget.

Higab fick 2018 i uppdrag både från Stadshus AB och Higabs styrelse att utreda ökad samordning och effektivisering inom lokalkoncernen. Utredningen resulterade i att Higabs styrelse 21 januari 2019 tog beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF.

Uppdraget att utreda Framtidens ITs hemvist har återrapporterats till Stadshus i slutet av december. Higabs slutsats är att enheten bör ligga kvar inom nuvarande organisation, dvs GöteborgsLokaler.

Parkeringshuset i Selma stad ska drivas i form av en gemensamhetsanläggning där tre parter är andelsägare och ska finansiera bygget genom insatser, totalt ca 80 mnkr. En av parterna, Keywe, har hittills inte fullföljt betalningsplanen varför oro finns för deras betalningsförmåga.

Samarbetsavtalet mellan Göteborgs Stads Parkering AB och Mölndals Parkerings AB (MPAB) om samma betaltjänst för parkering har förlängts då MPAB valt att genomföra en direktupphandling genom tjänstekoncession och tilldela Göteborgs Stads Parkering uppdraget. Samarbetet med Mölndal utgör en del i den anmälan som gjorts till Konkurrensverket och som är under behandling.

Utvecklingen av en övergripande styrning av Älvstaden och Stadens leveranser har gått framåt under 2018. Ett stadengemensamt system för projektstyrning ger också goda möjligheter till att samordna Stadens leveranser.

Styrelsen för Älvstranden Utveckling samt moderbolaget Higabs vd är positiva till att inleda en process för att se över bolagets placering inom Staden. Syftet är att möjliggöra och skapa rätt förutsättningar för bolagets funktion som strategisk resurs för Göteborgs Stad.

GöteborgsLokaler, Higab och Göteborgs Stads Parkering har alla gått över till det för staden gemensamma ekonomisystemet Agresso. Älvstranden Utveckling beräknar att ansluta sig vid årsskiftet 2020.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

God samordning, främst mellan olika enheter inom Göteborgs Stad, men även med andra regionala enheter, är avgörande för att bolagen inom lokalkoncernen ska kunna fullfölja sina uppdrag på bästa sätt.

För övriga viktiga framtidsfrågor se respektive bolag.

2.1.2 Higab AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

I samband med ägardialogen med Stadshus 2018 och den framtagna handlingsplanen fick Higab i uppdrag att utreda vilka möjligheter till samordning och synergier som finns inom lokalkoncernen. Bolaget har genomfört tre förstudier i enlighet med uppdraget:

- Förstudie kring ökad effektivisering och samordning mellan Higab och GöteborgsLokaler.
- Utredning kring Framtidens ITs hemvist.
- Förstudie av överföring av fastighetsförvaltning från Älvstranden till Higab.

Utredningen resulterade bland annat i att Higabs styrelse 21 januari 2019 tog beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Bolagens verksamheter har många likheter och utredningen ser fler fördelar än risker med en fusion. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF. Gällande utredningen kring Framtidens ITs hemvist är slutsatsen att enheten bör ligga kvar inom nuvarande organisation vilket återtappporterades till Stadshus i slutet av december.

Under 2018 har Higab genomfört flytt av sin IT-drift till Framtidens IT. Flytten har skapat förutsättningar för att kunna samordna bolagen inom lokalkoncernen inom olika områden. Exempel på samordning som initierats är bland annat gemensamt fastighetssystem för GöteborgsLokaler och Higab.

På styrelsemötet i december beslutade styrelsen att utse Christer Svärd som vd för Higab från och med 1 februari 2019.

I september beslutade KF om utökad investeringsram för projektet Kulturhus Bergsjön. Arbetet fortskrider nu med utsedd entreprenör och planerad byggstart är hösten 2019. I projektet avseende om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har styrelsen beslutat om utökad investeringsram. Förutsättningar har förändrats i form av att bolaget konstaterat väsentligt mer berg i parken vid genomförd projektering än vad som bedömts i förstudien, tillkommande kostnader för installationer samt skillnader i byggkalkylerna mellan förstudie och projektering.

Projektet avseende grundförstärkning och ombyggnad av kvarteret Högvakten är nu inne i slutfasen och första hyresgäst som flyttat in är Stadshus AB. I början av januari 2019 flyttar SLK in. Kostnaden landar inom beslutad budget.

Det gamla Slakthusområdet från 1905 har ett strategiskt läge i Gamlestaden, en del av

Göteborg som växer. Intresset för området är stort och både Higab och Klöver, som är den andra stora fastighetsägaren, ser stor potential att utveckla det. Higab går nu in i nästa fas i arbetet, vilket innebär att ta fram förutsättningar för utveckling av området till en attraktiv destination på både kort och lång sikt.

I den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen gällande Margretebergsdepån och Fastighets AB Rantorget har Higab påbörjat omstrukturering av fastighet och bolag för att kunna genomföra försäljningen.

Under året har bolaget avyttrat mark till fastighetskontoret samt en parkeringsanläggning till Göteborgs Stads Parkerings AB.

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.

Om förslaget om en fusion mellan Higab och GöteborgsLokaler går igenom kommer det innebära stor påverkan på organisationen. Båda bolagen är angelägna om en skyndsam process för att minimera osäkerhetsfaktorer för verksamhet och medarbetare.

2.1.3 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Projekt

Projektering av om- och tillbyggnad av Sten Sturegatan pågår. Styrelsen har tagit en investeringsram om 170 mnkr. Målsättningen för projektet är Miljöbyggnad Silver men det är under utredning.

Ombyggnad av Hammarbadet i Hammarkullen pågår och följer plan vilket innebär att invigning kommer att ske i maj.

Ombyggnad av f d polishuset i Kortedala pågår och följer plan. Beräknas färdigt i mars. Här kommer SDF Östra Göteborg att vara hyresgäst.

Stadsdelshus och affärshus i Semla stad byggs enligt plan. Invigning planeras till 29 augusti 2019. Byggnationen som är certifierad som Miljöbyggnad Silver har godkänts att ingå i en grön obligation i samarbete med Göteborg Stads finansavdelning.

Parkeringshuset i Selma stad som är en del av affärshuset ska drivas i form av en gemensamhetsanläggning där tre parter, Familjebostäder, Keywe och GöteborgsLokaler, är andelsägare. Andelsägarna ska finansiera bygget genom insatser, totalt ca 80 mnkr. En av parterna, Keywe, har hittills inte fullföljt betalningsplanen varför oro finns för deras betalningsförmåga. Åtgärdsplan finns mellan övriga andelsägare.

Övrigt

Efter en utredning om möjlighet till ökad samordning mellan GöteborgsLokaler och moderbolaget Higab tog Higabs styrelse i januari 2019 beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Detta kommer enligt utredningen ge positiva effekter och möjligheter att skapa ett större kunskapsdjup. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB.

Higab har under 2018 blivit "helkund" hos Framtidens IT-support. GöteborgsLokaler och Higab har nu även samma fastighetssystem, vilket innebär fördelar vid samordning av licenser, uppdatering etc.

6 december invigdes det renoverade Vårväderstorget efter markarbeten som pågått sedan mars 2018. Tillgängligheten har förbättrats kraftigt.

Landala Torg har fått Göteborgs första ruta i enlighet med filmregissören Ruben Östlunds idé från filmen The Square. En plats för tolerans och tillit.

Under 2018 har laddstolpar för elbilar uppförts vid två av torgen och utredningsarbete pågår hur vi bäst arbetar vidare med frågan.

Solcellerna vid Brunnsbotorget har varit igång hela året med önskad energibesparing, solceller kommer också att uppföras på fastigheterna i Selma stad.

GöteborgsLokaler arbetar vidare med att minimera avfall och förbättra möjligheterna till sortering för hyresgästerna.

Viktiga framtidsfrågor

Internt: Om förslaget att fusionera Higab och GöteborgsLokaler går igenom är bolagen angelägna om en skyndsam process för att minimera osäkerhetsfaktorer för verksamhet och medarbetare.

Externt: Handläggningstider för detaljplaner och trafikåtgärder vid byggnation är ett bekymmer för GöteborgsLokaler. För att kunna utföra vårt uppdrag gentemot hyresgäster, kunder och de allmännyttiga bolagen på ett effektivt sätt behöver handläggningstider kortas och likaså måste trafikkontorets åtgärder ske i rätt tid för att inte fördröja byggprocessen.

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.

2.1.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Tillgänglighet till staden: Stadsutvecklingsprojekten tar p-platser i anspråk. För att behålla en god tillgänglighet skapar bolaget tillfälliga p-platser. Genom samarbete med privata och kommunala fastighetsägare kan deras p-platser bli publika och synliga i appen Parkering Göteborg, när de inte används av deras kunder. Med hjälp av appen och realtidsmätning kan befintliga platser optimeras vilket effektiviserar användningen av stadens resurser och förbättrar tillgängligheten. Diskussioner med Trafikverket om ersättningsplatser för de platser som försvinner till följd av Västlänken har avslutats. Alla platser ersätts inte.

Kunderbjudandet: Utvecklingen av vår digitala plattform har förbättrat servicen samt förenklat och breddat erbjudandet gentemot kunderna. Förutom att hitta och betala parkering med appen kan nu kunderna hitta, starta och betala elladdning, hitta Styr & Ställstation, kollektivtrafikhållplatser och avgångstider. Även Mölndals stad använder vår app. Vi har dessutom gjort en pilot ihop med Västtrafik där man kan betala och starta resa i vår app. Sammantaget har det blivit enklare att resa hållbart. Beläggningen på Parkering Göteborgs p-platser mäts med ny kamerateknik och visas med digitala hänvisningsskyltar som har monterats i centrala staden.

Nya kundbeteenden: Med ökad digitalisering ökar förväntningarna på bolaget. Kunden förväntar sig snabb återkoppling och vill allt mer ha ett individuellt erbjudande. Det i sin tur ökar behovet av tillgänglighet och ökad digitalisering av till exempel erbjudanden och kommunikationskanaler. Vi har utvecklat erbjudanden mot både privat- och företagskunder och ökat öppettiderna till kundtjänst.

Konkurrensverket: Ett klagomål har lämnats in mot bolaget till Konkurrensverket. Klagomålet rubriceras som *Göteborgs stads konkurrensbegränsade utestängning* och menar att bolaget hämmar konkurrensen genom att inte ta in andra betalnings-appar på kommunala ytor samt att Parkering Göteborgs närvaro i Mölndal går utanför lokaliseringsprincipens regler. Bolaget har anlitat extern expertis som ger stöd för vårt agerande och också stöttat oss i svaret till Konkurrensverket. Vi vet inte när vi får respons.

Skeppsbron: Omtaget kring Skeppsbron ökar osäkerheten vad gäller tillgänglighet till området och centrala staden samt kring kostnaden för anläggningen. På uppdrag från KS har en utredning gjorts i bred samverkan om de ekonomiska förutsättningarna, hur garaget påverkar tillgängligheten och att det är en förutsättning för exploatering. KS tar upp ärendet i januari 2019.

Parkering i Masthugget: Trafikkontoret har påbörjat genomförandestudie. Under arbetet med att ta fram detaljplan har bolaget varit en del i parkerings- och mobilitetsfrågorna. Det är tänkt att bolaget ska vara huvudman för två av p-anläggningarna i området.

Köp av p-anläggning: Under året har parkeringsdelen av fastigheten inom Vallgraven 71:3 (Pedagogen) förvärvats från Higab. P-anläggningen innehåller 203 p-platser.

Viktiga framtidsfrågor

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

I både daglig verksamhet och utvecklingsarbete ska vi skapa värde och nytta för kunderna. Vi ska underlätta för boende, besökare och verksamma samt förenkla den hållbara resan. 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: Visionen "En motor för hållbar mobilitet" innebär att vi ihop med andra ska skapa förutsättningar som ökar det hållbara resandet, förbättrar tillgänglighet och förenklar vardagen för boende, besökare och verksamma. Vi samarbetar med offentliga och privata aktörer och utvecklas i takt med att behov förändras. När staden och regionen växer måste den geografiska spridningen för samarbeten öka.

2.1.5 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Aktuella projekt: 2018 pågick produktion av 2 477 bostäder varav 580 färdigställdes i Kvillebäcken, Örgryte Torp, Västra Eriksberg och Lindholmen.

Södra Älvstranden: 2018 blev detaljplanen för Masthuggskajen antagen och förhandlingarna om markfördelnings- och exploateringsavtal med konsortiet var intensiva under andra halvan av året. KFs ställningstagande till Skeppsbrons ekonomi uteblev 2018, vilket påverkar projektets framdrift och bolagets framtida leveranser.

Frihamnen: Under 2018 har ett utredningsarbete av förutsättningarna för Frihamnen gjorts under namnet Kunskapsresan. Innan den första detaljplanen gick till granskning fanns behov av att göra en fördjupad genomlysning av ekonomi och genomförandefrågor i området. Kunskapsresan har genomförts i dialog med berörda förvaltningar och med akademi och bransch. Genom Kunskapsresan finns nu ett omfattande underlag som utvärderas och jämförs med tidigare arbete. Utvärderingen sker under ledning av stadsbyggnadskontoret.

Under hösten blev avtal klara som innebär start av 800 temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen.

Lindholmen: Produktion pågår i Lindholmshamnen där de första lägenheterna färdigställdes 2018. Markförsäljning genomfördes och första spadtaget togs för Geelys europeiska innovationscenter samtidigt som planarbete pågick.

Älvstaden: Utvecklingen av en övergripande styrning av Älvstaden och Stadens leveranser har gått framåt i och med att SLK har tagit grepp om ledningen av projektet, och att KF nu antar Färdplan Älvstaden som ska följas upp inom ramen för Stadens ordinarie uppföljning.

Vidare innebär ett gemensamt system för projektstyrning (XLPM) mycket goda möjligheter till att samordna Stadens leveranser. Utifrån perspektivet att Stadens stadsutveckling inte ägs av någon nämnd eller bolag utan av KS och KF, är det en avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande att vi lyckas vara uthålliga i att utveckla dessa verktyg.

Nöjda kunder: Bolaget har inom delen fastighetsförvaltning de senaste åren arbetat aktivt med kundtillfredsställelse vilket resulterat i att NKI har stabiliserat sig på höga värden. 2018 års mätning låg på 74.

Mer tillit i organisationen: I takt med att stadsutvecklingen i Göteborg går från planering till genomförande utvecklas och förändras kraven på Älvstranden Utveckling. Mot denna bakgrund har vi 2018 tagit ytterligare steg i vårt förändringsarbete och infört en ny ledningsmodell. Det är en modell som kan anpassas till Stadens föränderliga behov och som svarar mot den ökade tydlighet som nu präglar stadsutvecklingen i Göteborg som helhet. Den innebär också att bolagets ledare och medarbetare har fått ett delegerat och större mandat för att möjliggöra effektiv leverans.

Ytterligare en tillitsskapande modell som vi utvecklat under året är ett självstyrande team på en av avdelningarna. Det var ett test under 2018 som har gett många positiva effekter och som har permanentats i organisationen.

Viktiga framtidsfrågor

Internt: I takt med att byggrätter säljs ut och bolaget gör åtaganden i form av att bekosta utbyggnad av allmän plats m m kommer bolagets riskpaket att öka. Inom en snar framtid kommer Älvstranden Utveckling att ha åtaganden som uppgår till mycket stora avsättningar (över 1 mdkr). Bolagets styrning behöver fokusera på att hantera och minimera dessa risker.

Externt: Göteborgs Stadshus AB har bedrivit sin verksamhet sedan 2014. Under den tiden har det blivit tydligt att Älvstranden Utvecklings placering i lokalkoncernen, med Higab som moderbolag, inte är optimal. Styrelsen för Älvstranden Utveckling samt Higabs vd är positiva till att inleda en process för att se över placeringen inom Staden. Syftet är att optimera bolagets funktion som strategisk resurs för Staden.

2.1.6 Fastighets AB Rantorget

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under perioden har bolaget förvärvat fastigheten Slottsskogen 719:5 från moderbolaget Higab. Förvärvet är en del i den pågående försäljningen av bolaget till Västra Götalandsregionen. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat utöver ordinarie verksamhet.

I bolaget finns sedan tidigare fastigheten Vagnhallen i Gårda.

Viktiga framtidsfrågor

I den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen (VGR) kommer bolaget avyttras till VGR vid årsskiftet 2019/2020.

2.1.7 Myntholmen AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Under perioden har moderbolaget Higab tagit beslut om att sälja Fastighets AB Rantorget till Myntholmen AB. Tillträde sattes till början av 2019. I Fastighets AB Rantorget återfinns spårvagnsdepåerna i Gårda och på Margretebergsgatan.

I den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen (VGR) kommer Myntholmen AB att avyttra aktierna till VGR med avträde till årsskiftet 2019/2020.

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

Viktiga framtidsfrågor

Bolaget ska fungera som ett holdingbolag. Bolaget kommer inte bedriva någon verksamhet utan kommer enbart säkerställa att resultatöverföringar inom lokalkoncernen sker på ett optimalt sätt vid försäljning av fastigheter.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Budget 2018	Avvikelse	Bokslut 2017
Intäkter				
Nettoomsättning	1 768 545	1 745 419	23 126	1 712 386
Övriga intäkter	279 406	29 448	249 958	113 186
Summa intäkter	2 047 951	1 774 867	273 084	1 825 572
Kostnader				
Material och tjänster	-675 242	-665 257	-9 985	-658 817
Övriga kostnader	-218 611	-213 887	-4 724	-249 355
Summa kostnader	-893 853	-879 144	-14 709	-908 172
Personalkostnader	-276 806	-294 072	17 266	-258 139
Avskrivningar	-413 990	-320 421	-93 569	-386 140
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-
Rörelseresultat	463 302	281 230	182 072	273 121
Finansiella intäkter	2 718	120	2 598	1 358
Finansiella kostnader	-113 061	-126 435	13 374	-132 845
Resultat efter finansiella poster	352 959	154 915	198 044	141 634

Periodens utfall mot budget

Utfall för perioden januari till december uppgår till 353 mnkr och är 198 mnkr högre än budgeterat resultat för samma period. Resultatökningen beror på bolagens realisationsresultat avseende fastighetsförsäljningar som sammanlagt uppgår till 241 mnkr. Det ger ett utfall exklusive realisationsresultat om 112 mnkr. I koncernens realisationsresultat ingår främst Älvstrandens försäljning av Pumpgatan till Geely (204 mnkr) och en byggrätt på Lindhomen till fastighetskontoret (29 mnkr). Även Higab har sålt mark till fastighetskontoret; på Talattagatan och i Arendal (7 mnkr). Realisationsresultaten utgör största andelen av övriga intäkter och övriga kostnader.

Nettoomsättningens utfall om 1 769 mnkr är 23 mnkr högre än budgeterat för perioden vilket i stort härrör sig till Göteborgs Stads Parkerings ökade intäkter om 26 mnkr från besöksparkeringar på ytor vid fritidsområden till följd av en varm sommar och ökad tillståndsförsäljning på affärspartners ytor.

Material och tjänster uppgår till -675 mnkr och är -10 mnkr högre än budgeterat där bland annat Älvstranden blev ålagt av tingsrätten att betala 10 mnkr plus räntor i ersättning till fd hyresgäst.

Personalkostnadernas utfall om -277 mnkr är 17 mnkr lägre än budgeterat eftersom det varit svårt att rekrytera personal med särskild kompetens. Se även kapitel om Utveckling inom personalområdet.

Avskrivningarna inklusive nedskrivningar uppgår till -414 mnkr vilket är -93 mnkr högre än budgeterat. De två största avvikelserna avser koncernens nedskrivningar om -70 mnkr. Parkeringsbolagets nedskrivningar för garaget på Skeppsbron uppgick till -20 mnkr (2017: -72 mnkr) och Higabs har, efter årets fastighetsvärdering, fått skriva ned fastighetsvärde på Skeppsbron 4 och Billdals Gård om tillsammans -38 mnkr.

Finansnettot uppgår till -110 mnkr och är 16 mnkr bättre än budgeterat. Higab har förskjutit upplåningen på större investeringsprojekt och med en lägre Stibor-ränta än budgeterat har räntekostnaden blivit lägre för både Higab (6 mnkr) och Älvstranden (10 mnkr).

Periodens utfall mot föregående år

Utfall för 2018 uppgår till 353 mnkr och är 211 mnkr högre än utfallet 2017. Resultatskillnaden beror främst på realisationsresultatet vid fastighetsförsäljningar där koncernen i år har realiserat fastighetsvärden för 241 mnkr vilket är 207 mnkr mer än samma period förra året.

Nettoomsättningen om 1 769 mnkr är 56 mnkr högre än för samma period förra året, främst efter färdigställande av idrottshallarna i Santos, men även ökade parkeringsintäkter.

Avskrivningarna inklusive nedskrivningarna om -414 mnkr är -28 mnkr högre än föregående år, främst beroende på ökad omfattning av lokalanpassningar och aktiverat underhåll som utförs under året.

Nedskrivningskostnaderna för Skeppsbroprojektet var lägre än vid samma tid förra året, likaså de jämförelsestörande kostnaderna för torguppdraget. Även årets nedskrivningar av värden i Higab och Älvstranden fastighetsbestånd ökar årets kostnader jämfört med föregående år.

Räntenettet om -110 mnkr är 21 mnkr bättre än föregående år, bland annat efter omläggning av lån till stadens kontolösning med lägre räntenivå.

Årets utfall mot nästa års budget

Utfall för 2018 om 353 mnkr är 202 mnkr högre än 2019 års budget om 151 mnkr.

I vanlig ordning budgeterar bolagen i lokalkoncernen inte för eventuella fastighetsförsäljningar (241 mnkr), fastighetsförvärv eller nedskrivningar.

I december i år började inflyttningen i nyrenoverade Kvarteret Högvakten vilket är fullt uthyrt från och med nästa år. Kretslopp och vattens nya lokaler i Alelyckan förväntas stå färdig för inflyttning i november. Torguppdraget har belastat GöteborgsLokalers resultat med totalt 50 mnkr de senaste två åren och uppdraget anses nu vara uppfyllt och avslutat. Älvstranden fick i år en tingsrättsdom och ålades att betala ersättning till en hyresgäst, men sådana ersättningar finns inte med i budgeten.

Underhållskostnaderna kommer öka, där Higab budgeterar med högre utfall nästa år, lika så Parkeringsbolaget som ökar i samband med nytt underhållsavtal avseende

parkeringsanläggningen ovanför spårvangsdepån i Gårda. Älvstranden kommer öka kostnaderna med de FoU-projekt som skjuts fram i tidsplanen men även för nya FoU-projekt. Bolaget budgeterar även med ökade kostnader för konsulter inom stadsutveckling och hållbarhet och för personalkostnader i form av rekrytering av vakanta tjänster.

2.2.1 Higab AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	740 485	746 840	-6 355	753 531	735 499
Reavinster sålda fastigheter	7 239	7 240	-1	-	29 515
Fastighetskostnader	-243 674	-255 030	11 356	-275 085	-267 341
Resultat före övriga kostnader	504 500	499 050	5 000	477 970	497 673
Övriga förvaltningskostnader	-64 942	-61 133	-3 809	-55 474	-62 755
Personalkostnader	-66 219	-65 883	-336	-68 107	-60 502
Avskrivningar & nedskrivningar	-190 668	-151 895	-38 773	-141 433	-135 449
Reaförluster sålda fastigheter	-1 953	-1 681	-272	-	-
Rörelseresultat	180 268	218 458	-38 189	212 956	238 967
Finansnetto	-37 446	-67 370	29 924	-72 815	7 850
Resultat efter finansiella poster	142 822	151 088	-8 266	140 141	246 817

Årets utfall mot prognos oktober

Intäkter avviker med -6,4 mnkr och avser en för högt beräknad schablonintäkt avseende aktiverade lokalanpassningar i prognos oktober.

Fastighetskostnader avviker med 11,4 mnkr och den främsta orsaken är ej utförda åtgärder avseende planerat underhåll, 13,4 mnkr. På Hantverkshuset Stampen skjuts projektet avseende upprustning av trappor och korridorer till 2019 på grund av för höga anbud under 2018, 3,1 mnkr. Vidare har prognostiserade energieffektiviseringsåtgärder ej genomförts främst på grund av resursbrist, 3,5 mnkr. Resterande differens är av mindre omfattning fördelat på flertalet projekt. Löpande underhåll ökar med -4,2 mnkr och beror bland annat på en havererad kylkompressor på Kronans Bryggeri. Vidare har renovering av hyreslägenheter i Gathenhielmska Kulturreseptat blivit dyrare jämfört med prognos. På Brevhouse har kostnaderna ökat på grund av reparation av hiss och åtgärder för att eliminera problem med dålig lukt i fastigheten.

Övriga förvaltningskostnader avviker med -3,8 mnkr. Detta beror främst på ännu ej reglerade kostnader från Intraservice under 2018, -1,5 mnkr. Diskussion om prissättningen

pågår och beräknas vara klar under första halvåret 2019. I slutet av året påbörjades också planerat digitaliseringsarbete med intranätet, verksamhetshandboken och ersättning av uppföljningssystem, -1 mnkr. Vidare har energikartläggningen blivit dyrare än lagd prognos, -1 mnkr.

Avskrivningar och nedskrivningar avviker med -38,8 mnkr jämfört med prognos oktober. Orsaken är ej prognostiserade nedskrivningar av fastigheterna Skeppsbron 4 och Billdals Gård, -37,6 mnkr.

Finansnetto avviker med 29,9 mnkr och avser ej prognostiserad utdelning från dotterbolag om 29,5 mnkr.

Årets utfall mot budget

De tre största avvikelserna mot budget 2018 är främst det periodiska underhållet där många projekt skjutits framåt i tiden, +50,9 mnkr. Vidare är nedskrivningarna på fastigheterna Skeppsbron 4 och Billdals Gård ej med i budgeten, -37,6 mnkr. Finansnetto avviker med 35,4 mnkr och avser ej prognostiserad utdelning från dotterbolag om 29,5 mnkr, resterande avser högre budgeterade räntor.

Årets utfall mot utfall föregående år

De stora skillnaderna mellan årets utfall och föregående år beror på följande: Färre fastighetsförsäljningar under 2018 jämfört med 2017, -22,3 mnkr. Fastighetskostnaderna var lägre under 2018, +23,7 mnkr, och beror till största delen på att det löpande och planerade underhållet varierar mellan åren. Högre personalkostnader under 2018 beroende på fler anställda, -5,7 mnkr, jämfört med 2017. Nedskrivningar gjordes under 2018 vilket påverkar resultatet med 37,6 mnkr. Bättre finansnetto 2018 jämfört med 2017 om -45,3 mnkr, vilket främst beror på att utdelningarna från dotterbolagen var högre under föregående år, -53,8 mnkr.

Årets utfall mot nästa års budget

De största förändringarna jämfört med budget 2019 är att intäkterna ökar med cirka 20 mnkr. Kvarteret Högvakten är då fullt uthyrd. Vidare ökar intäkterna då samlokaliseringen av Kretslopp och vattens nya lokaler i Alelyckan förväntas vara färdiga för inflyttning 1 november. På Valands Konsthögskola kommer det nya hyresavtalet som tecknats generera en ökning av intäkterna. För Ullevi, där hyreskostnaden baseras på fastighetens kostnader, ökar intäkterna på grund av ökat planerat underhåll. Vidare beräknas det periodiska underhållet återgå till normalt kostnadsläge jämfört med utfallet för 2018. Vidare budgeteras det ej för nedskrivningar och utdelningar.

2.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	215 231	212 700	2 531	210 519	211 297
Reavinster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-140 942	-137 851	-3 091	-114 835	-122 529
Resultat före övriga kostnader	74 289	74 849	-560	95 684	88 768
Övriga förvaltningskostnader	-12 934	-12 226	-708	-11 048	-8 924
Personalkostnader	-52 294	-54 527	2 233	-56 026	-49 681
Avskrivningar & nedskrivningar	-29 412	-30 635	1 223	-30 094	-33 175
Reaförluster sålda fastigheter	-	-	-	-	-131
Rörelseresultat	-20 351	-22 539	2 188	-1 484	-3 143
Finansnetto	-463	-440	-23	-250	-287
Resultat efter finansiella poster	-20 814	-22 979	2 165	-1 734	-3 430

Årets utfall mot prognos oktober

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en förlust på -20,8 mnkr. För perioden var det prognostiserat en förlust på -23,0 mnkr. Den positiva avvikelsen på 2,2 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 215,2 mnkr och avviker positivt mot prognos med 2,5 mnkr. Hyresintäkterna har en positiv avvikelse på 0,8 mnkr, förvaltningsintäkter avviker positivt med 1,2 mnkr och övriga intäkter avviker positivt med 0,5 mnkr.

Summa fastighetskostnader uppgick i utfallet till -140,9 mnkr och har en negativ avvikelse på -3,1 mnkr jämfört med prognos och avser främst underhållet som har en negativ avvikelse på -3,5 mnkr.

Övriga förvaltningskostnader uppgick i utfallet till -12,9 mnkr vilket avviker negativt mot prognos med -0,7 mnkr.

Personalkostnaderna uppgick i utfallet till -52,3 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 2,2 mnkr.

Utfallet för **avskrivningarna** på -29,4 mnkr vilket avviker positivt mot prognos med 1,2 mnkr.

Räntenettots utfall på -0,4 mnkr vilket är lika med prognos.

Årets utfall mot budget

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en förlust på -20,8 mnkr. För perioden var det budgeterat en förlust på -1,7 mnkr. Den negativa avvikelsen på -19,1 mnkr förklaras främst genom ökade intäkter med 4,7 mnkr, lägre personalkostnader 3,7 mnkr, lägre avskrivningar 0,7 mnkr samt ökade fastighetskostnader med -26,1 mnkr och då främst förskjutning av Torguppdragsåtgärder från 2017 till 2018, ökade snö-, bevaknings- och värmekostnader samt ökade förvaltningskostnader med -1,9 mnkr.

Årets utfall mot utfall föregående år

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en förlust på -20,8 mnkr. Förra årets utfall uppgick till en förlust på -3,4 mnkr. Den negativa avvikelsen på -17,4 mnkr förklaras främst genom ökade kostnader för underhåll med -16 mnkr (främst Torguppdraget).

Årets utfall mot nästa års budget

2019 års budget efter finansiella poster uppgår till en vinst på 16,4 mnkr jämfört med årets utfall som innebar en förlust på -20,8 mnkr. Avvikelsen förklaras främst genom:

Årets utfall inkluderar kostnader för Torguppdraget som nu anses vara avslutat. Sedan finns extra bevakningsinsatser och kostnader för el, värme och snöröjning som ingår i 2018 års utfall och inte i budget 2019. Budgeten ligger inom bolagets normala resultatnivå.

2.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	501 519	496 160	5 359	475 489	469 035
Reavinster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-200 698	-196 158	-4 540	-208 326	-201 035
Resultat före övriga kostnader	300 821	300 002	819	267 163	268 000
Övriga förvaltningskostnader	-79 739	-78 666	-1 073	-68 921	-66 564
Personalkostnader	-73 205	-73 883	678	-75 156	-70 273
Avskrivningar & nedskrivningar	-47 463	-46 232	-1 231	-26 064	-92 118
Reaförluster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	100 415	101 221	-807	97 023	39 043
Finansnetto	25	22	3	-	28
Resultat efter finansiella poster	100 440	101 244	-804	97 023	39 071

Årets utfall mot prognos oktober

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 100,4 mnkr, vilket är 0,8 mnkr lägre än prognos upprättad i oktober.

Intäkterna är 5,3 mnkr högre än prognos vilket främst beror på att vi fått behålla en del av de parkeringsytor som tidigare signalerats om skulle tas i anspråk för annan verksamhet, längre än beräknat.

Fastighetskostnaderna är 4,5 mnkr högre än prognos vilket bland annat beror på att ersättningen till våra uppdragsgivare är högre än beräknat till följd av högre intäkter från parkeringsverksamheten på deras områden.

Övriga förvaltningskostnader är 1,1mnkr högre än beräknat vilket främst beror på tidigarelagda utvecklingsinsatser genom ökad digitalisering.

Personalkostnaderna är 0,7 mnkr lägre än prognostiserat vilket beror på tidsförskjutning i två rekryteringar.

Avskrivningar & nedskrivningar är 1,2 mnkr högre än prognos vilket beror på en bortskrivning av ett bokfört värde på en markanläggning vilken kostnadsförts på grund av att anläggningen tagits i anspråk i samband med byggnation av Västlänken. I posten inkluderas även nedskrivning av utgifter i Skeppsbroprojektet med ca 21 mnkr.

Årets utfall mot budget

Årets resultat efter finansiella poster är 3,4 mnkr högre än budget.

Intäkterna är 26,0 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på ökade intäkter från besöksparkeringar på ytor som vi fått behålla längre än vad tidigare antagits. Även nya ytor bidrar till de ökade intäkterna samt ökad användning av parkeringsplatserna på fritidsområden till följd av en varm sommar. Därutöver har ökad tillståndsförsäljning på våra affärspartners parkeringsytor bidragit till de ökade intäkterna.

Övriga förvaltningskostnader är 10,8 mnkr högre vilket främst beror på att det under året uppstått oförutsedda behov och krav på digitala lösningar, t ex i samband med införandet av GDPR.

Avskrivningar & nedskrivningar är 21,4 mnkr högre än budgeterat vilket beror på nedskrivning i Skeppsbroprojektet som ej budgeterats för samt bortskrivning av bokfört värde på en markanläggning som tagits i anspråk för Västlänken.

Årets utföll mot utfall föregående år

Årets resultat efter finansiella poster är 61,4 mnkr högre än föregående års resultat.

Intäkterna är 32,5 mnkr högre än föregående år vilket beror på ökad tillståndsförsäljning genom utökat samarbete med affärspartners. En annan bidragande orsak är att bolagets digitaliseringsarbete har gjort det möjligt att optimera användningen av befintliga parkeringsplatser och därmed kunnat erbjuda fler kunder möjlighet att parkera på befintliga parkeringsplatser. En varm sommar bidrog till ökad beläggning på besöksparkeringar vid fritidsområden samt badplatser. Även planerad prishöjning har bidragit positivt till de ökade intäkterna.

Övriga förvaltningskostnader är 13,2 mnkr högre vilket främst beror på ökade kostnader för IT-drift och IT-utveckling. Under året har bolagets digitala plattform och parkerings-app vidareutvecklats vilket gjort det enklare för kunden att hitta lediga platser samt hitta information om byte till andra färdmedel. Digitaliseringen av våra betallosningar, app och betalautomater, omförhandling av kortinlösenavtal och ett ökat användande av appen för betalning har medfört väsentligt minskade transaktionskostnader.

Avskrivningar & nedskrivningar är 44,7 mnkr lägre vilket beror på att nedskrivning i Skeppsbroprojektet gjordes med ett större belopp 2017 jämfört med 2018.

Årets utfall mot nästa års budget

Årets resultat efter finansiella poster om beräknas bli 26,3 mnkr lägre än nästa års budget om 74,1 mnkr vilket beror på lägre intäkter 2019 på grund av ytor som tas i anspråk för annan verksamhet. Underhållskostnaderna beräknas bli högre 2019 vilket beror på planerade åtgärder i syfte att skapa tryggare och attraktivare parkeringsanläggningar i enlighet med bolagets parkeringskoncept. En annan bidragande orsak till de ökade

underhållskostnaderna är att i samband med Higabs planerade försäljning av spårvagnshallen med tillhörande parkeringsanläggning på Willinsbron till Västfastigheter, förlängs hyresavtalet avseende parkeringsanläggningen och Parkeringsbolaget övertar underhållansvaret för anläggningen som har eftersatt underhåll.

2.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	377 041	377 954	-913	367 450	360 017
Reavinster sålda fastigheter	242 834	243 515	319	-	9 842
Fastighetskostnader	-135 972	-130 810	-5 162	-111 212	-120 371
Resultat före övriga kostnader	484 903	490 659	-5 756	256 238	249 488
Övriga förvaltningskostnader	-63 451	-63 218	-233	-84 169	-68 373
Personalkostnader	-84 457	-85 252	795	-94 036	-76 999
Avskrivningar & nedskrivningar	-133 043	-129 376	-3 667	-110 462	-111 473
Reaförluster sålda fastigheter	-5 930	-4 397	-2 533	-	-45 167
Rörelseresultat	197 022	208 416	-11 394	-32 429	-52 524
Finansnetto	-40 370	-41 000	630	-50 700	-53 176
Resultat efter finansiella poster	156 652	167 416	-10 764	-83 129	-105 700

Årets utfall mot prognos oktober

Fastighetskostnader överstiger prognosen med 5,2 mnkr vilket främst beror på tillkommande oförutsedda reparationsåtgärder som inte var kända vid prognostillfället, t ex fasadrenovering på M1:an samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör.

Avskrivningar och nedskrivningar har ett högre utfall än prognos på grund av nedskrivningar relaterat till den årliga värderingen av hela fastighetsbeståndet som sker i samband med årsbokslutet. Värderingen sker efter prognosen för oktober läggs och därför var kostnaderna inte kända i prognos oktober.

Posten reaförlust sålda fastigheter avviker från senaste prognosen på grund av att det i årsbokslutet har reserverats för saneringskostnader som Älvstranden ska stå för vid den sedan tidigare sålda fastigheten Smedjan. Dessa kostnader var inte kända när senaste prognosen lades i oktober.

Årets utfall mot budget

Utfall reavinster sålda fastigheter avser främst försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium till fastighetskontoret. I årsbokslutet har också reserverats för saneringskostnader som Älvstranden ska stå för vid den sedan tidigare sålda fastigheten Smedjan, kostnader som inte var kända när senaste prognosen lades i oktober.

Fastighetskostnaderna överstiger budget med 24,8 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande kostnader i och med tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr och ränta om 1,0 mnkr till hyresgästen samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör. I övrigt förklaras avvikelsen av högre taxebundna kostnader på grund av det kalla vädret under första och sista kvartalet 2018 samt tillkommande kostnader för fastighetsskötsel samt kostnader för väderskador och skadegörelse.

Övriga förvaltningskostnader är 20,7 mnkr lägre än budget vilket främst avser kommunikationsåtgärder som evenemang, fotografering och utställningsproduktion som inte har utförts. Utöver detta är konsultkostnaderna lägre på grund av uteblivna aktiviteter. I övrigt har FoU-projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat på grund av förskjutningar i flera tidplaner.

Avskrivningar och nedskrivningar är 22,6 mnkr högre än budget. Detta beror främst på högre avskrivningar då Idrottshallarna i Santos färdigställts och aktiverats. Projektet klassificeras som hyresgästanpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket genererar högre avskrivningskostnader. Det tillkommer också nedskrivningar om -7,1 mnkr i samband med den årliga värderingen av hela fastighetsbeståndet. Nedskrivningar är en post som inte budgeteras.

Årets utfall mot utfall föregående år

Den största avvikelsen mot föregående år avser reavinster och reaförluster fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely leder till ett högre positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2017.

Hysesintäkterna är 17,0 mnkr högre än utfall föregående år där den största förklaringen är att idrottshallarna i Santos färdigställdes i början av år 2018 och började generera intäkter.

Kostnaderna för avskrivningar och nedskrivningar är 21,6 mnkr högre än föregående år vilket främst förklaras av högre avskrivningar då Idrottshallarna i Santos färdigställts och aktiverats. Projektet klassificeras som hyresgästanpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket genererar högre avskrivningskostnader. Nedskrivningar har gjorts i samband med den årliga värderingen av fastighetsbeståndet och årets nedskrivningar är högre än föregående år.

Reaförluster sålda fastigheter är 39,2 mnkr lägre än föregående år. Detta förklaras av att det 2017 gjordes reservering av kostnader för infrastruktur/allmän plats på Västra Eriksberg

samt försäljning av de sista byggrätterna på Lindholmshamnen vilket påverkade resultatet negativt föregående år.

Årets utfall mot nästa års budget

Budgeterade fastighetskostnader 2019 är 22,6 mnkr lägre än utfall 2018. Detta förklaras främst av att 2018 års utfall innehåller tillkommande kostnader i och med tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr och ränta om 1,0 mnkr till hyresgästen samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör. Även driftskostnaderna är lägre 2019 vilket dels förklaras av att kostnader för väderskador och skadegörelse inte budgeteras samt att ett antal fastigheter sålts och därför inte genererar några kostnader.

Budgeterade övriga förvaltningskostnader är 12,2 mnkr högre än utfall 2018 vilket bl a förklaras av nytillkomna FoU-projekt och FoU-projekt som fått sina tidsplaner förskjutna från 2018 till 2019. Utöver detta tillkommer också ökade konsultkostnader inom främst stadsutveckling och hållbarhet.

Budgeterade personalkostnader 2019 är 11,9 mnkr högre än utfall 2018 vilket förklaras av budgeterade löneökningar och rekrytering av vakanta tjänster.

2.2.5 Fastighets AB Rantorget

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	19 804	19 812	-8	19 447	19 636
Reavinster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-2 013	-1 985	-28	-1 905	-2 286
Resultat före övriga kostnader	17 768	17 827	-36	17 542	17 350
Övriga förvaltningskostnader	-23	-12	-11	-	-
Personalkostnader	-	-	-	-	-
Avskrivningar & nedskrivningar	-5 229	-5 229	-	-5 229	-5 229
Reaförluster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	12 539	12 586	-47	12 313	12 121
Finansnetto	-2 590	-2 364	-226	-2 250	-2 602
Resultat efter finansiella poster	9 949	10 221	-272	9 763	9 519

Årets utfall mot prognos oktober

Resultatet för december följer prognos oktober med mindre avvikelser.

Årets utfall mot budget

Årets utfall ligger i paritet mot periodens budget med mindre avvikelser.

Årets utfall mot utfall föregående år

Årets utfall ligger i paritet mot periodens utfall 2017 med mindre avvikelser.

Årets utfall mot nästa års budget

Årets utfall ligger i paritet mot nästa års budget med mindre avvikelser.

2.2.6 Myntolmen AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	-	-	-	-	-
Reavinster sålda fastigheter	-	-	-	-	47 968
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-1
Resultat före övriga kostnader	-	-	-	-	47 967
Övriga förvaltningskostnader	-3	-10	7	-10	-
Personalkostnader	-	-	-	-	-
Avskrivningar & nedskrivningar	-	-	-	-	-
Reaförluster sålda fastigheter	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-3	-10	7	-10	47 967
Finansnetto	-1	-	-1	-	-
Resultat efter finansiella poster	-4	-10	6	10	47 967

Årets utfall mot prognos oktober

Utfall följer prognos oktober med mindre avvikelser.

Årets utfall mot budget

Utfall följer budget med mindre avvikelser.

Årets utfall mot utfall föregående år

Utfallet skiljer sig mot periodens utfall 2017. Orsaken är försäljningen av Qwigoberga Mark AB som genomfördes under 2017.

Årets utfall mot nästa års budget

Årets utfall följer nästa års budget.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget/Plan 2019
Nyinvesteringar	706	1459	875	1 280
Reinvesteringar	227	809	237	202
SUMMA INVESTERINGAR	933	2268	1112	1 482

Årets investeringar om 933 mnkr är 1 335 mnkr lägre än budgeten om 2 268 mnkr.

Avvikelsen ligger huvudsakligen hos Älvstranden där ett budgeterat markförvärv om 860 mnkr inte genomfördes under 2018. Av olika anledningar har bolaget även fått skjuta fram investeringar för överdäckning ramper Götatunneln, marksanering i Frihamnen och Skeppsbron samt satsningar på Bad 2021 i Frihamnen. Investeringar i Temporära bostäder i Frihamnen p g a väntan på vattendom och satsningar på Magasin 113 har uteblivit.

GöteborgsLokalers tillbyggnad av Engelbrektsgatan har skjutits fram till 2019 och det nya parkeringshuset vid Selma stad om 80 mnkr ska fr o m slutet av 2018 finansieras av en gemensam samfällighetsförening.

2.3.1 Higab AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2019
Nyinvesteringar	406	445	462	361
Reinvesteringar	126	88	93	106
SUMMA INVESTERINGAR	532	533	555	467

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

Reinvesteringarna är högre då vi har aktiverat fler lokalanpassningsprojekt än vad som budgeterats.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Nybyggnad fastighet:				
Samlokalisering Kretslopp & vatten	485	424	485	2019 , Q4
Kulturhus Bergsjön	125	9	145	2020 , Q4
Frölundaborg, ishallar	180	2	180	2020 , Q4
Spårvagnsdepån Ringön	-	-	-	-
Ombyggnad fastighet:				
Kvarteret Högvakten	410	365	432	2019 , Q1
Scandinavium, utveckling	76	112	113	2018 , Q1
Skeppsbron 4	64	33	64	2020 , Q1
Sjöfartsmuséet, om- och tillbyggnad	95	8	136	2020 , Q3
Konserthuset, orgel	35	10	35	2021 ,Q3
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	31	1	43	2020 ,Q2
Villa Majviken, ombyggnad lgh	11	1	11	2019 ,Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Beräknas färdigt år

Kulturhus Bergsjön: revidering av budget har skett efter KF-beslut i september 2018.

Frölundaborg nya ishallar: enbart förstudie i avvaktan på beslut om investering på 320-330 mnkr.

Spårvagnsdepån Ringön: utgår då avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad och VGR tecknats gällande spårvagnstrafik.

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

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

2.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2019
Nyinvesteringar	143	-	13	12
Reinvesteringar	92	339	137	40
SUMMA INVESTERINGAR	235	339	150	162

Budgeterade investeringar för 2018 ligger på 339 mnkr. Nyinvestering avser köp av Kville Saluhall från Älvstranden per 1 maj 2018 samt nybyggnation av Selma stad (belopp har tidigare ingått i reinvestering).

Utfallet för investeringar 2018 är lägre då framförallt tillbyggnad av Engelbrektskatan har framflyttad byggstart till 2019 samt att nybyggnation av parkeringshus Selma stad, som ingått i GöteborgsLokalers rapportering på ca 80 mnkr, fr o m slutet av 2018 finansieras av gemensam samfällighetsförening.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Selma Stad	425	239	453	2019 , Q2
Ombyggnad Hammarkullebadet	43	54	63	2019 , Q1
Påbyggnad Engelbrektskatan	170	2	170	2020 , Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan	34	1	34	2022 , Q4
Kortedala torg, gamla polishuset byggs om för SDF Östers behov	53	28	53	2019 , Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Beräknas färdigt år

Byggnation av Selma stad pågår och beräknas vara klar sommaren 2019. Ombyggnaden av Hammarkullebadet pågår och färdigställs i början på 2019. Gamla polishuset vid Kortedala torg byggs om för SDF Östra Göteborgs behov, beräknas vara klart sommaren 2019.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 170 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta, preliminär byggstart 2019.

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

2.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2019
Nyinvesteringar	84	127	106	131
Reinvesteringar	2	-	-	18
SUMMA INVESTERINGAR	86	127	106	149

Årets nyinvesteringar inkluderar förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 71:3 (p-hus Pedagogen) vilken förvärvats av Higab till ett belopp av 31 mnkr. Tidsförskjutning i ett flertal projekt, bland annat Skeppsbroprojektet, är den främsta orsaken till att budget inte uppnåtts.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Stadsutveckling				
Kajgarage Skeppsbron	628	-	828	2023
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Beräknas färdigt år
Kajgarage Skeppsbron	30	80	250	2023
Parkering Masthugget väst	3	131	200	2022
Köp av P-hus Lindholmen	-	-	84	2021
Heden tillfälligt parkeringshus	40	100	-	2020
Byte fasad Per Dubbs parkeringshus	14	-	-	2019
Digitala parkeringssystem	31	-	-	-
Tillfälliga parkeringslösningar	24	-	-	-

Kommande investeringsprojekt avser beslutade samt planerade/definierade projekt som ej är beslutade i styrelsen.

Skeppsbron

Akkumulerat utfall i projektet uppgår till 102 mnkr varav 93 mnkr är nedskrivet och resterande är kostnadsfört i projektet, dvs bokfört värde per 31 december 2018 är 0. I avvaktan på nytt beslut från KS/KF kvarstår tidigare prognos på 828 mnkr för hela projektet.

2.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2019
Nyinvesteringar	130	1 252	293	689
Reinvesteringar	7	17	7	15
SUMMA INVESTERINGAR	137	1 269	300	704

I budget nyinvesteringar ingick markförvärv om 860 mnkr som inte genomfördes under 2018. För investeringar exklusive markförvärv är utfallet avsevärt lägre än budget till största delen beroende på framskjuten överdäckning ramper Götatunneln, framskjuten marksanering Frihamnen och Skeppsbron och framskjuten satsning på Bad 2021 i Frihamnen. Investeringstakten Temporära bostäder i Frihamnen var lägre p g a väntan på vattendom och satsningar på Magasin 113 uteblev.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Portfölj Utveckla hållbar stad				
Projekt mot avsättning, affärer avräknade				
Västra Eriksberg				
Infrastruktur	476,0	469,0	499,1 *	2020 Q2
Inre Sannegården				
Infrastruktur	89,0	92,2	92,3 **	2019 Q1
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering	125,0	95,9	125,0	2019 Q4
Lindholmen				
Lindholmshamnen	204,2	85,7	204,2	2022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade				
Lindholmen, Pumpgatan Skola	9,2	7,4	9,2	2019 Q2
Sannegården				
Celsiusgatan/Säterigatan	87,1	40,3	87,1	2025 Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	128,3	61,8	128,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	21,8	5,8	21,8	2027 Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	0,0	15,0	2021 Q4

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Temporära bostäder	70,0	48,2	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	22,5	14,5	22,5	2019 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	40,0	34,1	40,0	2019 Q1
Masthuggskajen, detaljplan	40,1	38,5	40,1	2019 Q1
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	50,0	0,7	50,0	2020-2022
Gullbergsvass				
Gullbergsvass, program	34,5	18,0	34,5	2019 Q4
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen				
Idrott i Santos	97,0	90,4	97,0	2019 Q1
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	6,2	6,6	2020 Q4
Portfölj Försäljning av förvaltningsfastigheter				
Magasin 113	30,0	28,4	30,0	2021 Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Beräknas färdigt år
Enligt rapporterad budget, inkl projekt mot avsättningar försäljning byggrätter	771,0	809,0	527,0	

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

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

Kommentarer till projekten

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd. Exploateringen av dessa båda områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 i Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Området beräknas färdigställas helt under år 2019. Trafikkontoret kommer att utföra de sista större arbetena i området som avser infartsrondell och ytskikt gator. Efter genomförd upphandling kan prognos för färdigställande göras mer tillförlitlig. Baserat på kända fakta i dagsläget beräknas budget hållas.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår 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.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut i april 2018. Den del av fastigheten som avser verksamhet är avyttrad till Geely för etablering av innovationscenter och på kvarstående del fortskrider framtagande av detaljplan.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. Detaljplanen Celsiusgatan 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. Planen för Säterigatan har vunnit laga kraft medan Celsiusgatan är överklagad och vi inväntar dom från mark- och miljödomstolen. Prognosen är att planen vinner laga kraft under Q1 2019.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanearbetet under 2019. Parallellt startar arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket där styrelsen tagit beslut om investering i detaljplan. Området håller sig inom budget enligt styrelsens beslut.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av

temporära bostäder 2019 och arrendeavtal är tecknat med beräknad påbörjad inflyttning under 2019.

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.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

KF beslutade i februari 2018 att SLK skulle se över totalekonomin i Skeppsbron. I juni 2018 beslutade KS att återremittera ärendet till SLK. Skeppsbron har varit uppe för beslut i KS i november och december 2018 samt 16 januari 2019, men har bordlagts vid samtliga tillfällen. När KS fattat beslut om Skeppsbron går ärendet vidare till KF. Efter beslutet i KF kommer ett nytt äskande att göras till Älvstrandens styrelse för Älvstrandens del i genomförandet av Program Skeppsbron.

Masthuggskajen

I februari 2018 godkände byggnadsnämnden detaljplanen och i juni 2018 antogs detaljplanen i KF. I april 2018 fattade styrelsen beslut om budget för genomförandestudie allmän plats samt för utredningar och projektering inför överdäckning av Götatunneln. I maj 2018 undertecknades genomförandeavtalet mellan Älvstranden och fastighetsnämnden. I maj 2018 fattade styrgrupp Älvstaden beslut om att tillsätta en för staden gemensam genomförandeorganisation. Älvstranden utsågs till programägare och ansvarar därmed för att tillsätta programledare. Nuvarande budget avseende detaljplanearbetet beräknas hållas. Budget för genomförande för program Masthuggskajen äskas i Älvstrandens styrelse när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar oss 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. Styrelsen har också fattat beslut om hyresgästpassningar i Terminalbyggnaden som ännu inte påbörjats.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Ombyggnationen är färdigställd och innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. Styrelsen har fattat beslut om ett tilläggsäskande och huvudparten av investeringen är aktiverad. Resterande aktiveras under 2019 när slutlig investering är

fastställd.

Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium

Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställande av en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk.

Portfölj Försäljning av förvaltningsfastigheter

Frihamnen

Magasin 113

Genom Magasin 113 i Frihamnen fortsätter Älvstranden Utveckling arbetet att utveckla Vision Älvstaden. Byggnaden blir ett kreativt och kulturellt centrum i den framväxande stadsparken nära vattnet, där idéer kan utvecklas för och av medborgarna. Säkerställande av innehåll och strategisk utveckling av byggnaden sker med utgångspunkt från det befintliga och att låta näringsliv och kulturliv samsas och mötas. Ett ramverk för gestaltning och program för konceptualisering och uthyrning tas fram parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för bygglov. Genom en påbyggnad i tre våningar på befintlig byggnad kan Magasin 113 komma att omfatta ca 16 700 kvm BTA.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	14 784	15 033	15 031
Lönekostnad exkl arvoden	169 285	159 076	151 429
Arbetad tid (årsarbetare)	312	303	286
Lönekostnad per årsarbetare	543	525	529

Konsultarvoden: Koncernens kostnader för konsulter uppgick i år till 14 784 tkr och är 249 tkr lägre än förra året. Higab står för ca 70% av koncernens konsultkostnader vilket används till att täcka bolagets behov för projektledare inom tidiga skeden, chef för drift- och service samt projektledning vid arbetstoppar.

Lönekostnad: Koncernens lönekostnad om 543 tkr/årsarbetare är en ökning om 18 tkr/årsarbetare från förra året. Higabs ökning beror främst på anställningen av en tf vd. Älvstranden har rekryterat mer lönekostnadsintensiva yrkesgrupper under året.

2.4.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Koncernen gör ingen gemensam rapportering av rapporten "Personaldata för bolag till Årsredovisning 2018". Se därför bolagets kommentarer nedan.

2.4.3 Higab AB

Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	9 828	9 200	7 687
Lönekostnad exkl arvoden	41 651	39 569	41 116
Arbetad tid (årsarbetare)	81	80	76
Lönekostnad per årsarbetare	517	496	539

Konsultkostnader. Vi har några vakanta tjänster, bland annat projektledare tidiga skeden och drift- och servicechef, som vi bemannat med konsulter under 2018. Vi har även konsulter för arbetstoppar när det gäller projektledare.

Lönekostnaden per årsarbetare har gått upp, dels på grund av att vi haft en tf vd som varit anställd under större delen av 2018. Under 2017 var vår vice vd tillförordnad vd. Lönekostnaden ligger något högre än prognosen.

Övrig utveckling inom personalområdet

Higab växer och har en större personalomsättning än tidigare år. Bolaget har fortsatt mycket låg sjukfrånvaro.

2.4.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	1 562	2 162	2 082
Lönekostnad exkl arvoden	32 704	30 678	32 164
Arbetad tid (årsarbetare)	59	59	61
Lönekostnad per årsarbetare	554	520	527

Konsultkostnader är 0,6 mnkr lägre än föregående år och avser framförallt ersättning för personal som är långtidssjukskrivna och vakanta tjänster.

Utfallet för årets totala **lönekostnad per årsarbetare** ligger under prognos och något över nivån jämfört med föregående år.

Övrig utveckling inom personalområdet

Bolagets sjukfrånvaro 2018 uppgår till 6,3 % (föregående år 7,2 %), av detta uppgår sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar, till 1,6 % (föregående år 1,4 %).

För närvarande har bolaget inga rekryteringssvårigheter utan har haft många och bra sökande till de tjänster som rekryteras under 2018. Vi kommer att rekrytera till vår IT- och projektavdelning inom kort.

2.4.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	-	-	-
Lönekostnad exkl arvoden	44 126	42 515	35 753
Arbetad tid (årsarbetare)	88	84	72
Lönekostnad per årsarbetare	502	506	497

Lönekostnad: Förändringen beror främst på att digitalisering, stadsutveckling och nya kundkrav ställer krav på nya kompetenser. Nya tjänster har skapats som affärsutvecklare, kvalitetsansvarig, kundansvarig och driftsansvarig för att utveckla nya tjänster och förbättra och vidareutveckla samarbetet med affärspartners och andra aktörer.

Den ökade satsningen på informationssäkerhet kräver kompetens inom området varför bolaget har rekryterat en säkerhetsstrateg.

Övrig utveckling inom personalområdet

Bolaget arbetar aktivt med normkritik, under året har utbildning skett inom normkritisk rekrytering. Extrasatsning har gjorts på friskvårds- och trivselaktiviteter, som seminarier och

fysiska aktiviteter. Bolaget deltog i Regnbågsparaden under Euro Pride.

Ett arbete har pågått med att utveckla bolaget som en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som nya medarbetare vilket medfört att bolaget hittills haft lätt att rekrytera de kompetenser som behövts. Under hösten har bolaget samarbetat med Chalmers entreprenörsskola. Två studenter arbetar tillsammans med verksamheten kring att utveckla idé och koncept för framtidens mobilitetserbjudande. Bolaget har fortsatt låg sjukfrånvaro.

Arbete pågår med att verksamhetsanpassa kontoret till ett mer flexibelt arbetssätt. Alla anställda är involverade i arbetet genom workshops, projektgrupper m m.

Alla anställda har även involverats i arbetet med bolagets affärsplan. Under två dagar i oktober samlades all personal för att tillsammans arbeta fram konkreta förslag på hur bolagets mål ska uppfyllas.

Alla chefer har fått extern utbildning om organisatorisk och social arbetsmiljö.

2.4.6 Älvstranden Utveckling AB

Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	3 394	3 671	5 262
Lönekostnad exkl arvoden	50 804	46 314	42 396
Arbetad tid (årsarbetare)	84	80	77
Lönekostnad per årsarbetare	605	582	551

Den totala **lönekostnaden** i bolaget har ökat under 2018. Detta är en logisk följd av att vi dels har blivit fler medarbetare, dels att lönekostnaden per årsarbetare ökat. Bakomliggande faktorer till att lönekostnaden per årsarbetare ökar ligger i att bolaget rekryterat mer lönekostnadsintensiva yrkesgrupper vilket påverkar genomsnittslönen i bolaget.


Övrig utveckling inom personalområdet

Sett till könsfördelning har bolaget en större andel kvinnliga medarbetare. För chefer är det fråga om en sned könsfördelning då kvinnor är markant överrepresenterade.

Jämfört med tidigare år märks att en liten ökning av nya medarbetare har skett utifrån bolagets behov att tillsätta rätt kompetens. Där kommer dock kurvan att plana ut framgent.






Bolagets sjukfrånvaro ligger på en normal nivå där inga större avvikelser noteras.

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

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
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)	 Ej påbörjad	Älvstranden Utveckling. Ingen tidsplan för genomförande finns framtagen.
<i>Från 2016 riktas till Byggnadsnämnden, Miljö- och klimatnämnden, GREFAB och klusterbolag Higab AB</i>		
KF Higab AB uppdras att - iordningställa samtliga tomma lokaler i Kvibergs Park, som är lämpliga att hyra ut till föreningslivet, till uthyrbart skick.	 Pågående	Higab, Q2 2019
<i>Från 2016 riktas till Higab AB</i>		
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.	 Pågående	Higab och SLK fick 2017-01-26 av KF i uppdrag att ta fram en ny modell/princip för hyressättning till föreningsliv och kulturverksamhet. Förslaget presenterades för KS 2018-05-16 men bordlades fyra gånger innan det 2018-08-22 återremitterades till SLK för ytterligare utredning. Idag finns ingen tidsplan för när ärendet kan tänkas vara klart. Higab samverkar med SLK som ansvarar för att slutgiltigt rapportera frågan.
<i>Från 2017 riktas till Higab AB</i>		
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.	 Pågående	Göteborgs Stads Parkering, Q2 2019
<i>Från 2017 Riktas till klusterbolag Göteborg & Co, Trafiknämnden samt Higab AB</i>		
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	 Pågående	Higab, Q4 2019
<i>Från 2018 riktas till Higab AB</i>		

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>▶ Pågående</p>	<p>Higab, Q4 2019</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>Göteborgs Stads Parkering, Q3 2019</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 REFAB</i></p>	<p>▶ Pågående</p>	<p>Göteborgs Stads Parkering, Q4 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>Higab, Q4 2022</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>Higab, Q4 2021</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>▬ Ej påbörjad</p>	<p>Higab. Uppdraget är i startfasen och någon tidsplan är ännu inte framtagen.</p>

2.5.1 Avslutade uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
KS Hemställa åt Higab att utreda om utbyggnaden av Frölundaborg kan utformas på ett sådant sätt att den kan bli en temporär ersättning för Lisebergshallen Från kompletteringsbudget vinter 2016 Riktas till klusterbolag Higab AB	 Avslutad	Higabs styrelse 2018-02-09. Rapporteras vidare till KS.
KF Göteborgs Stads Parkerings AB uppmanas att avvakta med ytterligare beslut tills rättsläget kring eventuella myndighetsbeslut är klargjort (Saltholmen) Från 2016 Riktas till klusterbolag Higab AB	 Avslutad	KFs beslut rapporterat till Parkeringsbolagets styrelse 2016-06-08
KF Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Älvstranden Utveckling AB Uppdras att - värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higab:s samlade avvecklingsplan, på kort och lång sikt, som svar på tilläggsyrkandet från M, L, och KD. Från 2016 Riktas till klusterbolag Higab AB	 Avslutad	Higabs styrelse beslutade 2017-04-24 att fastställa listan. KF fastställde beslutet 2018-09-13.
KF Higab AB uppdras att - hantera hyrorna för föreningsliv och kulturverksamheter enligt tidigare normalprincip och därmed avstå från alla större justeringar, till dess att en ny modell/princip för hyressättning är beslutad Från 2017 riktas till Higab AB	 Avslutad	Higabs styrelse 2017-11-29
KF Fastighetsnämnden i samverkan med Förvaltnings AB GöteborgsLokaler får i uppdrag att beräkna kostnaden för uppförande av trygghetsfrämjande kameror på platser som utpekats i remissvaren samt att återkomma till KS med förslag till genomförandeplan för ökad förekomst av trygghetsfrämjande kameror i Göteborg Från 2017 Riktas till klusterbolag Higab AB och Fastighetsnämnden	 Avslutad	GöteborgsLokaler Uppdraget är utfört, avslutat och rapporterat genom fastighetskontoret.

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
<p>KS Uppdrag att för 2018 och framåt höja friskvårdsbidraget med 300 kr så att det uppgår till 1500 kr per person och år</p> <p><i>Kompletteringsbudget hösten 2017</i> <i>Riktat till samtliga nämnder och bolag</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Beslutat i budget</p>
<p>KF Higab AB får i uppdrag att i enlighet med principavtalet, genomföra införsäljning av fastigheten Göteborg Slottsskogen 719:5 till Fastighets AB Rantorget; samt senast i november 2018, återkomma till fullmäktige med förslag till beslut avseende aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Fastighets AB Rantorget till Västfastigheter</p> <p><i>Riktas till Higab AB</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Inväntar OK från SLK om att teckna avtal om försäljning av aktier med VGR.</p>
<p>KF Higab AB får i uppdrag att inte sälja fastigheterna Styrö 3:183 och Röd 135:1</p> <p><i>Riktas till Higab AB</i></p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Behandlad och klar för GöteborgsLokalers räkning.</p>

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

2.6.1.1 Higab AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Styrkor

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

Kundundersökning genomförs av extern part en gång/år. Medarbetarundersökning görs regelbundet med enkät som Göteborgs Stad 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.

Internrevisioner 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

Under 2019 kommer internkontroll och internrevision att slås samman till ett område och benämnas internkontroll för att underlätta hantering och minska eventuellt dubbelarbete.

Införande av avvikelshantering och förbättringsförslag implementerades under året och rutiner finns framtagna för hanteringen. Arbeta pågår med att säkerställa att beslutade rutiner efterlevs.

Ett årshjul håller på att tas fram för Kvalitets- och Miljöhandboken anpassat efter bolagets

processer för att säkerställa att informationen uppdateras vid rätt tidpunkt. Arbetet är ett led i att nå en certifiering enligt ISO-standarderna 9001 och 14001 under 2019.

Ett nytt projektverktyg för att skapa ett mer enhetligt och effektivt arbetssätt har införts under året. Kvalitetssäkring av nytt arbetssätt i projektverktyget kommer att fortlöpa under 2019.

2.6.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

GöteborgsLokaler är sedan maj 2018 certifierade enligt ISO 14001 och sedan flera år enligt ISO 9001.

I linje med dessa har en internrevision genomförts under maj 2018 med fokus på hyresekonomi för att säkerställa att vi har en effektiv och väl fungerande process. Vissa avvikelser kunde iakttas vilka har behandlats under flertalet sammankomster under hösten. Under första kvartalet 2019 planeras ytterligare internrevision för att säkerställa önskad kvalitetsförbättring. Stickprov kommer även att genomföras inom andra verksamhetsområden.

Kundundersökning genomförs vartannat år. Medarbetarundersökning görs regelbundet med enkät som Göteborgs Stad tillhandahåller. Resultaten från undersökningarna följs upp av ledning och styrelse. Handlingsplaner tas fram för de områden där resultatet inte är tillfredsställande och följs upp kontinuerligt.

Under 2019 kommer även ett systematiskt arbetsmiljö- och förbättringssystem att implementeras, IA-systemet, ett arbete som påbörjats under 2018. Under 2019 kommer arbetet med certifiering inom ISO 45001, arbetsmiljö, att påbörjas.

2.6.1.3 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*.

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

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande struktur i systemet, vilket ger en

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

Förbättringsområden

Bolagets förbättringsområden finns främst inom det område som bedömningsmallen benämner *åtgärder och förbättringsarbete*.

Under året har arbete pågått för att lyfta kvaliteten i åtgärds- och förbättringsarbetet. Arbetssätten för att analysera de underlag som finns tillgängliga har utvecklats sedan förra utvärderingen. Förbättrade systemstöd ger möjlighet att genomföra en djupare analys av underlagen som helhet för att uppnå en systematisk proaktivitet.

2.6.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiv.

Arbete kvarstår för 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.

2.6.2 Sponsring

2.6.2.1 Higab AB

Sponsring

Sponsringsaktivitet	Beslutsdag/ Diariennr avtal	Sponsring period	Sponsrings- åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Föreningen Annedalspojkar och -flickor	2017-09-27 0052/17	2018	65 000	Visa lägenhetsmuseum för skolklasser, driva programverksamhet
Idrottsmuseet	2017-09-27 0057/17	2018	130 000	Bära och förmedla Göteborgs idrotts- och arenahistoria
BTK Linné		2018	15 000	Arrangera en inkluderande pingistävling
Kulturkalaset & Julstaden	2016-11-29 0064/17	2018	850 000	Arrangera två stads-arrangemang för göteborgare och besökare
Side by Side by El Sistema (GSO)	2018-05-31 0249/18	2018	250 000	Arrangera musikläger för barn och unga
Westpride		2018	50 000	Arbete för mångfald och lika värde
Konstrundan i Majorna		2018	50 000	Utåtriktat konstarrangemang med utgångspunkt från Sockerbuket
Göteborgsoperan		2018	50 000	Bidra till bredd i Göteborgs kulturliv
Brewhouse Award 2017 (utdelat jan 2018)		2018	50 000	Tävling för ung företagsamhet, kreativitet och entreprenörskap

2.6.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Sponsring

Sponsringsaktivitet	Beslutsdag/ Diariern avtal	Sponsring period	Sponsrings- åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Ung Företagsamhet	2017-10-24	20180101-12-31	30 000 ex moms	Framtidahyresgäster, främja entreprenörskap
Nyföretagarcentrum	2017-10-24	20180101-12-31	15 000 ex moms	Framtidahyresgäster, främja entreprenörskap
Hammarkullekarnevalen	2017-10-24	Karnevalsperi oden 2018	20 000 ex moms	Stärka Hammarkulletorget som en handels- och mötesplats

2.6.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Sponsring

För tredje året i rad sponsrar bolaget Innovation Game inom ramen för Ung företagsamhet. Det handlar om ett samarbete med en sistaårsklass på Thoréns Innovation School. Uppdraget var i år 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. En vinnare tas fram genom en pitch inför jury.

Genom samarbetet med Ung företagsamhet uppfyller bolaget uppdraget att främja nya resvanor och KF-målet att det hållbara resandet ska öka.

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

2.6.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Sponsring

Älvstranden Utveckling har haft två sponsringsåtaganden under 2018:

1. Samarbetsavtal Göteborgsvarvet. 100 000 kronor per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kronor per år i iordningställande före och efter Göteborgsvarvet.
2. Volvo Ocean Race stop over 2018 (14–22 juni). 1,6 mnkr, exklusive moms och skatt.

Genom att delta bidrar vi till KFs mål (91 KF15) att öka göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad – Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.

Sponsringsaktivitet	Beslutsdag/ Diariernr avtal	Sponsring- period	Sponsrings- åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Samarbetsavtal Göteborgsvarvet	2017-11-24 0914/17	2018–2021	Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kronor per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kronor per år för iordningställande 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 pris.
Volvo Ocean Race stop over 2018	2018-02-09 0037/18	14–22 juni 2018	1,6 mnkr, exklusive moms och skatt. Vi hyr ut aktuell mark till Göteborg & Co och har rustat upp delar av ytan (klottersanering, asfälläggning etc). Vi var en del av Göteborgs Stads stads- paviljong och hade en monter/container på plats med Älvstadens budskap + publika seminarier.	Aktiv exponering av Älvstaden/Älvstranden Utveckling med möjlig-het att dels sprida kunskap om vår verk-samhet och stärka våra relationer med omvärlden, dels möta göteborgarna och prata stadsutveckling. Det finns även en tydlig koppling till vår verksamhet, eftersom evenemanget ägde rum på vår mark i Frihamnen.

2.6.3 Uppföljning av program för e-samhälle

2.6.3.1 Higab AB

Uppföljning av program för e-samhälle

Higab har utvecklat våra digitala erbjudanden för att kunna möta olika målgrupper. Tre saker som kan nämnas är:

- Digitaliserad intresseanmälan för lokalintressenter
- Digitaliserad felanmälan för bolagets kunder
- Utvecklad stadsvandringsapp

Digital intresseanmälan finns tillgänglig på Higabs webbplats och underlättar en mer systematisk handläggning av intressentanmälningar. Felanmälan nås också via Higabs webbplats och innebär att kunderna kan göra felanmälan dygnet runt och anmälan går då direkt till rätt person och kan följas upp i systemet.

Stadsvandringsappen finns för både iphone och android och är gratis att ladda ner. Med hjälp av den kan både göteborgare och besökare turista i staden och lära sig mer om historiska hus och miljöer. Appen finns i både svensk och engelsk version och har även talfunktion.

Under året har Higab flyttat sin IT-drift till Framtidens IT för att tillsammans med övriga bolag i lokalkoncernen och Framtidenkoncernen kunna ta ytterligare steg i digitaliseringen.

Utöver de nyttor och effekter som de digitala tjänsterna ger externa parter innebär de även ökad struktur och effektivare arbetssätt internt.

2.6.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Uppföljning av program för e-samhälle

GöteborgsLokaler har under 2018 uppgraderat sitt fastighetssystem. Detta ger möjlighet att kunna erbjuda kunderna följande tjänster:

- Se och skriva ut sina hyresavier
- Se sitt/sina avtal
- Felanmäla
- Följa sina ärenden
- Ansöka om P-plats
- Se sin kontaktperson (kundansvarig/förvaltare)

När dessa tjänster är implementerade kommer kunden att kunna nyttja dessa tjänster dygnet runt.

2.6.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Uppföljning av program för e-samhälle

I appen Parkering Göteborg har funktioner lagts till så att kunderna nu kan se Styr & Ställstationer och närmaste hållplats för kollektivtrafik samt avgångar. Syftet är att möjliggöra och förenkla den kombinerade och mer hållbara resan. Kunder kan även enkelt se laddplatser och också starta laddning i appen vilket främjar elektrifieringen av transportsektorn. På direkt återkoppling från kunder har skillnaden mellan tomt- och gatumark tydliggjorts i appen för att ytterligare göra det enklare för kunderna att göra rätt. Med en funktion i appen är det nu enklare för parkeringskunderna att reklamera parkering.

För att tillgodose företagskundernas behov har tjänster utvecklats som riktar sig specifikt till företagskundernas unika behov. Det kan till exempel vara att en administratör på ett företag kan dela ut digitala tillstånd till personalen och på så sätt få bättre kontroll på vilka som har tillstånd och hur de används. Ett annat exempel som är under utveckling är att företag kan få betala parkering på faktura för att underlätta den administrativa bördan för företaget.

Bolaget har också förbättrat hemsidan för privatkunderna genom utökade självservice-tjänster som gör det enklare för kunderna att själva använda de tjänster man behöver när man själv vill och kan.

Allt bolaget gör syftar till att underlätta vardagen för kunderna. Det ska vara så enkelt, och smidigt som möjligt att använda tjänsterna och det ska finnas flera valmöjligheter. Det går att ringa, e-posta eller sköta sina ärenden direkt på webben eller i appen. Bolaget märker att allt fler vill göra sina ärenden digitalt och det är anledningen till att hemsidan och appen utvecklas (och fortsätter att utvecklas). Bolaget har mycket kundkontakt vilket gör att vi hela tiden kan vara uppdaterade på kundernas uppfattning, önskemål och behov och baserat på det utveckla och förbättra tjänsterna och lösningarna så att de ska vara så kundanpassade som möjligt. Med de nya funktioner som införts i appen, och den realtidsinformation om parkeringsplatsernas användning som installerats och visas, bidrar tjänsten till stadens övergripande mål om mer hållbara resor och mindre klimatpåverkan.

2.6.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning av program för e-samhälle

Att den digitala servicen ska vara så enkel, öppen och effektiv som möjligt för boende, besökare, företagare och medarbetare är en självklarhet och vi arbetar kontinuerligt för att förbättra den. Exempel:

- Älvstadens och Älvrummets webbplats för medborgare och investerare.
- Stadsutvecklingsinformation och filmer.
- Älvstrandens webbplats för bland annat medborgare, hyresgäster, investerare och arbetssökande.
- Smartsigns för hyresgäster och besökare – bolagsinformation och filmer.
- E-faktura som är enkelt och miljövänligt för oss och våra kunder.

- Ärendehantering och kommunikation med hyresgäster sker med hjälp av ett digitaliserat ärendehanteringssystem. Det har bidragit till att NKI ökat från 72 till 74.
- Markanvisningar publiceras alltid på fastighetskontorets webbplats vilket bidragit till att investerare upplever en väg in till Stadens mark.

Bolagets interna arbetsflöden har sedan 2014 setts över och succesivt har IT-system ändrats eller bytts ut för att stödja en effektiv och välskött helhet. Exempelvis har ett portfölj- och projektsystem införts (Antura) gemensamt med övriga stadsutvecklingsorganisationer inom Göteborg Stad. Även en plattform för all intern kommunikation är under uppbyggnad för att det ska vara lätt att göra rätt samt transparens över expertområden. Systemet har möjliggjort att flera interna processer kunnat digitaliseras.

Nyttan för samtliga intressenter är att informationen är transparent och lätt att hitta, vilket bidrar till tillit och öppenhet. För våra medarbetare möjliggör digitaliseringen att vi nu kan jobba mobilt.

2.6.4 Övriga beslut och/eller uppdrag

2.6.4.1 Higab AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

2.6.4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Övriga beslut och/eller uppdrag

Torguppdraget är utfört!

Efter knappt två år av intensivt arbete går GöteborgsLokaler i mål med det vi kallar Torguppdraget. 22 torg och 65 olika delprojekt har genomförts (vi har två projekt som kommer fortsätta in på 2019 pga av leveransförseningar, upphandlingar, bygglov).

En slutrapport i form av en film finns på GöteborgsLokalers hemsida. På hemsidan går det även att följa hela processen med före-bilder, skisser och resultat.

Så här summeras det riktade uppdraget GöteborgsLokaler fick av vår ägare Göteborgs Stad:

- Det har varit kort tid att genomföra så många projekt på.
- En tydligare förankring uppifrån kring processägarskap i ett tidigt skede hade kunnat underlätta arbetet.
- Det fanns en otydlighet och olika besked kring hur Torguppdraget skulle finansieras. Förutsättningarna förändrades.
- Det har varit mycket klokt att utgå från redan gjorda undersökningar och dialogarbeten. Vi jobbar dagligen på torgen så våra medarbetare hade en mycket god kunskap kring platserna och vad som saknades.
- Det har varit betydligt lättare att göra projekt där bolaget själva äger frågan, marken och hela flödet.
- Det har blivit betydligt mer tidsödslande och komplicerat där vi behövt samverka med flera parter, t ex de tekniska förvaltningarna. Det är också kostnadsdrivande.
- Tufft att få korrekta leveranstider och få fram material i tid från leverantörer och underleverantörer.
- Stor kommunikativ insats som varit mycket lyckad. Det är värt att lägga mycket tid här, både internt och externt. På möten, på plats och digitalt.
- För vår organisation har det varit utvecklande, samverkande, positivt, synligt, tufft, knöligt, en test-arena, kunskapsbyggande...och mycket mer.

2.6.4.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

2.6.4.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

2.7.1 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 mars fastställde KF nya ägardirektiv till dotterbolagen som antogs på styrelsemöte 2018-03-22. Under april genomfördes ägardialoger med dotterbolagen och handlingsplaner utifrån ägardialogerna beslutades av styrelsen 2018-09-24.

Som moderbolag är Higabs uppdrag att ta initiativ till ökad samordning och effektivisering inom koncernen. Under 2018 har Higab genomfört flytt av sin IT-drift till Framtidens IT. Flytten har skapat förutsättningar för att kunna samordna bolagen inom lokalkoncernen inom olika områden. 21 januari 2019 tog Higabs styrelse beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Bolagens verksamheter har många likheter och utredningen ser fler fördelar än risker med en fusion. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF.

Rollen som fastighetsbolag

42 % av Higabs lokaler hyrs av Göteborgs Stads verksamheter. Under 2018 har Higab utfört planerat underhåll för cirka 110 mnkr för att säkra fastigheternas långsiktiga värden och brukbarhet. Lokalanpassningar för befintliga och nya hyresgäster genomfördes för cirka 60 mnkr under året. Flera för Staden strategiska projekt pågår, till exempel Samlokalisering av Kretslopp och vatten i Alelyckan och Kulturhus Bergsjön. Grundförstärkningen och ombyggnaden av kvarteret Högvakten är i avslutningsfasen och verksamheterna påbörjade inflyttning i slutet av december. Underhåll och tillgänglighetsanpassning på Röhsska museet befinner sig i slutfas och återöppning av museet kommer att ske i februari 2019. I Slakthusområdet i Gamlestaden pågår arbetet med att utveckla området på kort och lång sikt. Higab deltar även i arbetet med utvecklingsplanen för ny arena.

Arbetet med att utveckla och tillgängliggöra kulturmiljöerna har framför allt koncentrerats till Västra Nordstan, där Higab äger flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Förutom evenemang som Kronhusjul och Västra Nordstan Revival är Higab en av parterna i utvecklingsplanen Den befästa staden Göteborg, som är en samarbetsplan mellan Statens Fastighetsverk och Göteborgs Stad. Syftet är att öka kunskapen om och tillgängligheten till

tio historiska miljöer i Göteborg inför, under och efter stadens 400-årsjubileum 2021.

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

2.7.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunala ändamålet och befogenheterna

GöteborgsLokalers uppdrag utgår från ägardirektivet där det står att bolaget ska "utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet". De kommersiella lokaler bolaget äger och förvaltar är till stor del belägna i lägen där intresset från kommersiella fastighetsaktörer är begränsat. Detta innebär att utan GöteborgsLokalers aktiva roll som ägare och förvaltare skulle många bostadsnära handelsplatser i Göteborg stå utan en fungerande närservice.

GöteborgsLokalers största hyresgäst är Göteborgs Stad som står för ca 40 % av hyresintäkterna, VGR är näst störst med drygt 10 %. Stadens och VGRs lokala verksamheter är en grundpelare i torgens utbud. Flera stora fastighetsprojekt pågår där staden är uppdragsgivare/hyresgäst. Bland annat stadsdelshus Selma stad, renovering av Hammarbadet, ombyggnad av 4000 kvm för att SDF Östra Göteborg ska flytta in och byte av fasader på kommunalt äldreboende i Hammarkullen.

Genom att aktivt arbeta för en god närservice och bra lokaler för offentlig service möter bolaget sitt uppdrag och kommunallagens krav. Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med Stadens ändamål med ägandet av bolaget.

2.7.3 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 hela stadens moderbolag. Ytterst utövar Göteborgs Stad styrning i alla kommunala bolag genom att utfärda ägardirektiv och genom att KF utser styrelseledamöter och lekmannarevisorer i alla kommunala bolagsstyrelser. I frågor som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska alltid kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas. I bolagsordningen anges anledningen till kommunens ägande av bolaget. Enligt Göteborgs Stads Parkering AB:s bolagsordning är det kommunala ändamålet att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten. 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. KS prövar årligen om den verksamhet som bedrivits varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. KS svarar för löpande uppsikt över alla stadens bolag.

Göteborgs Stads Parkering har under 2018 förvaltat sina parkeringsanläggningar men inte uppfört några nya. Bolaget har vidare fortsatt app-samarbetet med Mölndal Parkering AB till nytta för kommunmedlemmarna i Göteborg. Under våren 2018 anmäldes bolaget till Konkurrensverket och verket utreder fortfarande frågan om bolaget kan ha brutit mot konkurrenslagen ifråga om bl a dominerande ställning på marknaden. I övrigt arbetar bolaget mycket med stadsutvecklingsfrågor och ersättningsplatser för de platser som försvinner under byggtiden.

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

2.7.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framförallt genom förverkligande av 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 måste balansera ekonomin över tid så 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 förlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Under 2018 har Älvstrandenkoncernen bl a avyttrat fastigheter och byggnader, genomfört en fördjupad genomlysning av ekonomi och genomförandefrågor i Frihamnen, tecknat genomförandeavtal med Göteborgs Stad avseende detaljplaneområdet vid Masthuggskajen, startat upp strategiskt detaljplanearbete på Centrala Lindholmen, 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.

2.8 Analys av strategiska framtidsfrågor

2.8.1 Higab AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

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

För perspektiv Medarbetare är en av de stora utmaningarna att vara ett attraktivt bolag med starkt varumärke. För perspektiv Kund är det att erbjuda ändamålsenliga och attraktiva lokaler och leverera önskad service. För perspektiv Ekonomi är fortsatt omförhandling av hyresavtal viktigt för att säkerställa att vi ligger i fas med marknaden samt att 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.

2.8.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Analys av strategiska framtidsfrågor

Bolagets kompetens används vid planering och utformning av lokaler inom Framtidens uppdrag. Bolaget behöver tillräcklig kompetens för att delta i hela processen från detaljplaner till förvaltning. För detta krävs förmåga att rekrytera och behålla personal. Bolaget konkurrerar på den kommersiella fastighetsmarknaden vilket kräver att löner och förmåner är konkurrenskraftiga.

Med ett ökat byggande följer att bolaget kommer att ha en ökande investeringsverksamhet. Detta kräver finansiell styrka vilket fordrar kontinuerlig förbättring av hyresnivåer.

Stadsdelstorgen är mycket väsentliga för att säkra trygga och attraktiva bostadsområden. Med den snabba förändringen av handeln måste torgens innehåll och utformning hela tiden följa utvecklingen.

2.8.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

De komplexa stadsutvecklingsprojekten ställer krav på en gemensam och tydligare styrning. Många aktörer är inblandade i olika skeden och bolaget bedömer att det behövs en gemensam beslutsprocess för alla inblandade som säkerställer parternas intressen i varje skede såväl som i genomförandet av hela projektet.

Arbetet fortsätter med att definiera vad den nya mobiliteten betyder för bolaget, samarbetspartners och affärspartners. Behovet finns att se vidare än bara inom kommungräns som mobilitetsområde och att se potentialen i att nyttja den digitala

plattformen för att skapa tillgänglighet i regionen. Utvecklingen har påbörjats genom den digitalisering som genomförts och de samarbeten som etablerats med t ex Västtrafik och Mölndals Parkering.

2.8.4 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 - tabell

3.1.1 Higab AB

Uppföljning Kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	 Viss	
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter	 God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	 God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	 Viss	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper	 God	
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	 God	
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare	 Svårbedömd	
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential		Ej relevant för bolaget.
Äldres livsvillkor ska förbättras	 Svårbedömd	
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	 God	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre		Ej relevant för bolaget.
Det hållbara resandet ska öka	 God	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	 God	
Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	 God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	 God	
Tillgängligheten till kultur ska öka	 God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	 God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	 Viss	För upphandlingar som planerats under 2018 har vi identifierat de entreprenader och tjänsteupphandlingar där det kan lämpa sig med krav på social hänsyn, men vi har inte under året kunnat skapa mer än ett (1) arbetstillfälle. Bedömning

		av vilken kravformulering som är mest lämplig görs från "fall till fall". Bolaget upplever att det finns en svårighet att frigöra de interna resurser och kompetenser som behövs, för att kunna uppfölja ställda krav inom socialhänsyn.
--	--	--

3.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Uppföljning Kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter	■ God	-
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	■ God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper		ej relevant för bolaget
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ God	
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare	■ Svårbedömd	
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential		ej relevant för bolaget
Äldres livsvillkor ska förbättras		ej relevant för bolaget
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ God	
Det hållbara resandet ska öka	■ God	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ God	
Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	■ God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ God	
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	

















3.1.3 Göteborgs Stads Parkerings Ab

Uppföljning Kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter	■ God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	■ God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper		Ej relevant för bolaget
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ God	
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare		Ej relevant för bolaget
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential		Ej relevant för bolaget
Äldres livsvillkor ska förbättras		Ej relevant för bolaget
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre		Ej relevant för bolaget
Det hållbara resandet ska öka	■ God	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ God	
Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	■ God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ Viss	
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ Viss	

3.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning Kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	 Viss	
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter	 God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	 God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	 God	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper	 God	
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	 Viss	
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare	 Viss	
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential		Ej relevant för bolaget
Äldres livsvillkor ska förbättras		Ej relevant för bolaget
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	 Viss	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	 Viss	
Det hållbara resandet ska öka	 Viss	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	 Viss	
Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	 God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	 God	
Tillgängligheten till kultur ska öka	 God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	 God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	 God	

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

3.2.1 Higab AB

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.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs Stads lokaler står oanvända.	Nej. Uppdraget att ta fram en hyresmodell för föreningar och kulturverksamhet pågår tillsammans med SLK.
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Nej. Plan har ej tagits fram. Åtgärder som gjorts är att bolaget har skapat fem biträdande arbetsroller samt att social hänsyn finns med som del i upphandlingen vid stora projekt.
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Ja
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja, arbetas med när möjlighet ges dvs vid rekrytering av ny chef.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja, arbetas med när möjlighet ges vid rekrytering av ny chef.

3.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

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.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.	Ja. Se slutfilm på GöteborgsLokalers hemsida.
Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs Stads lokaler står oanvända.	GöteborgsLokaler har en reell vakansyta på 2,1 % per 2018-12-31. Det är en låg vakansgrad men möjliggör att det går att byta lokal för våra hyresgäster.
Inomramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämligt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Ingen plan med berörd nämnd men ett aktivt arbete med praktikanter, Grogrunden etc.
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Nej
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja, arbetas med när möjlighet ges, dvs vid rekrytering av ny chef.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Nej, ingen chefsrekrytering gjord under 2018. Arbetas med när möjlighet ges, dvs vid rekrytering av ny chef.

3.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

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.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs Stads lokaler står oanvända.	Ej relevant för bolaget
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Ja
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Ja
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Nej, detta arbetssätt är inte förenligt med diskrimineringslagen.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja

3.2.4 Älvstranden Utveckling AB

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.
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Ja
Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs Stads lokaler står oanvända.	Ja, vakansgraden är nästan noll för tillfället.
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Nej. Vi har kontaktat nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. Nämnden återkommer om vi kan bidra med insatser. Vi deltar i projektet "På rätt plats". En person har under 2018 fortsatt arbeta i bolaget i en projektanställning.
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Inte genomfört.
Andelen chefer födda utanför nordnorge ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja, arbetas med när möjlighet ges, dvs vid rekrytering av ny chef.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja, bolaget har fler kvinnliga chefer än manliga.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag

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

3.3.1.1 *Higab AB*

Enkelt avhjälpna hinder i Higabs alla offentliga verksamheter är åtgärdade. Alla publika lokaler har inventerats ur ett tillgänglighetsperspektiv och åtgärder utförts. Inventering av mark där allmänheten har tillträde pågår.

3.3.1.2 *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

GöteborgsLokaler har inom ramen för Torguppdraget gått igenom och åtgärdat där det har funnits behov för åtgärd som exempelvis vid Vårväderstorget där torgytan nu har tillgänglighetsanpassats.

3.3.1.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Bolagets egna lokaler har inventerats med hjälp av kompetens från fastighetskontoret och detta finns med i tillgänglighetsdatabasen. Under 2019 planerar bolaget att inventera enkelt avhjälpna hinder i parkeringshusen och utifrån inventeringen ta fram en handlingsplan för genomförande.

3.3.1.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Vi tillgänglighetsanpassar bolagets fastigheter och tomtmark kontinuerligt via en underhållsplan. Med andra ord är det inbyggt i vår arbetsprocess. Vid större ombyggnader följer vi regelverken runt tillgänglighet.

Frihamnen är ett så kallat planlöst område och är därmed inte enligt definition allmän platsmark. Vi har dock i de publika ytorna (Jubileumsparken) genomfört följande åtgärder:

- Park 113 har anpassade toaletter.
- Roller derby-banan har "mjuka kanter" att rulla över.
- Berget står på en mjuk matta som är lätt att ta sig upp på. Bergets regngardin och experimentvägg är tillgängliga.
- Playan har två ramper upp på trädäcket. Inne på badkultur tar man sig fram på de små vägarna.
- Det finns inga trösklar till någon anläggning. Det finns stora och rymliga toaletter.
- Bastun och badet har en hiss.
- Bryggan ner till seglingen är anpassad precis som segelbåtarna vi använder. På plats hjälper instruktören de seglande att komma i båten.

3.3.2 Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.

3.3.2.1 Higab AB

Bolagets bidrag till ett utvecklat samarbete mellan civilsamhället och Staden är i första hand att vi tillhandahåller lokaler för fri kultur och föreningsliv. Bland föreningar som hyr hos oss finns verksamheter med erbjudanden till många olika grupper i samhället.

Vid utåtriktade aktiviteter som t ex Kulturkalaset bjuder vi in allmänheten till visningar av intressanta hus och kulturmiljöer i vårt bestånd. Vi har också en stadsvandringsapp med historisk information om fyra olika göteborgsmiljöer.

När möjlighet finns skapar vi dialog med medborgarna. Under året var ett sådant tillfälle i samband med arbetet med upprustning av Seminarieparken i Annedal.

3.3.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Chef affärsutveckling är utsedd till samordnare av samarbetet med civilsamhället. Kontakten med civilsamhället är för GöteborgsLokaler fokuserad på vårt uppdrag. Genom våra 24 lokala handelsplatser möter vi dagligen de verksamma på torgen, deras kunder och besökare till torget. Genom företagarföreningar och marknadsråd sker ett organiserat samarbete med företrädare för torgets verksamheter.

I övrigt sker också en rad möten med civilsamhället. GöteborgsLokaler tar emot praktikanter från fastighetsinriktade utbildningar liksom från utbildning med inriktning på besöksnäring.

Vd deltar i Fokusområde 4, bolaget har samarbete med polisen kring trygghetsfrågor liksom med allmännyttan i Göteborg.

GöteborgsLokaler samarbetar också med andra utbildningar, exempelvis stöder vi Alla Ateljé i Bergsjön, ett initiativ från Konstepidemin som vänder sig till barnen. Genom examensarbete på Högskolan i Trollhättan har en animerad film om ett av våra torg tagits fram.

I Bergsjön Centrum har vi extra städning genom att anlita Grogrunden, ett arbetsmarknadsinitiativ för personer som står långt från arbetsmarknaden.

3.3.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Möjligheterna har utretts att anlita sociala företag genom reserverade upphandlingar och kring vilka tjänster och/eller produkter som sociala företag skulle kunna leverera. Områden som kan vara tänkbara för detta är t ex leverans av fruktkorgar och växtskötsel. Det finns idag ingen möjlighet att reservera upphandlingar inom de områden där Göteborgs Stad har ingått ramavtal. Däremot har Göteborgs Stad planer på att anlita sociala företag inom ovan nämnda områden och då kan bolaget bidra genom att avropa på dessa ramavtal.

Bolaget deltar i ett samverkansprojekt med andra företag och stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen. Ett erbjudande har gått ut till flera skolor där de deltagande företagen erbjudit praoplatser. Ett samarbete har inletts med Svartedalsskolan i Biskopsgården och deras

åttondeklassare. Eleverna ska aktivt söka de erbjudna praoplatserna för att känna på hur en rekryteringsprocess går till. Arbetsuppgifterna som bolaget planerar erbjuda tre elever under vecka 12 2019 är inom områdena tryggt och säkert och att hjälpa äldre med digitaliseringens utmaningar.

3.3.2.4 Älvstranden Utveckling AB

På Älvstranden Utveckling har vi delat våra erfarenheter från IOP-upphandlingen i Frihamnen till SDN Västra Göteborg.

Bolaget har under flera år arbetat med Passalen som har skött delar av Jubileumsparken. Dialogansvarig för bolaget är Chef Urban Planering. I området dialog ingår att samarbeta med civilsamhället. Som regel gör vi det via stadsdelarna, till exempel Lundby för Frihamnen. Det är något bolaget gör som en naturlig del av flera av våra processer, till exempel platsbyggnadsprocessen som används i Frihamnen. Här är det processledaren som samarbetar med civilsamhället.

4 Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	1 425 091	-	1 418 819	1 380 103	1 376 616
Uthyrningsgrad, %	94 %	-	93 %	92 %	92 %
Förvaltade p-platser, antal	50 796	-	49 159	41 945	42 427
Medarbetare/ Personal					
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	527 287	281 230	273 121	608 354	309 641
Rörelsemarginal	29 %	16 %	16 %	37 %	18 %
Resultat efter finansiella poster	352 959	154 915	141 634	516 876	580 912
Nettomarginal	17 %	9 %	8 %	31 %	33 %
Kassalikviditet	67 %	-	58 %	27 %	35 %
Soliditet	20 %	-	18 %	18 %	16 %
Eget kapital	2 343 152	-	2 038 231	1 935 435	1 649 970

4.1 Higab AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
NKI	-	-	49	55	63
Verksamhet/ Processer					
Förvalttad totalyta, kvm	674 091	-	672 719	673 095	672 044
Uthyrningsgrad, %	94 %	-	93 %	93 %	94 %
Förvaltade p-platser, antal	2 140 *	-	2 519 *	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	Ingen mätning 2018	-	-	62	59
HME	Ingen mätning 2018	-	-	77	78
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	180 268	212 956	238 967	208 840	163 668
Rörelsemarginal	24 %	28 %	32 %	28 %	23 %
Resultat efter finansiella poster	142 824	140 141	246 817	115 387	71 545
Nettomarginal	19 %	19 %	34 %	15 %	10 %
Kassalikviditet	7 %	-	9 %	2 %	6 %
Soliditet	26 %	-	25 %	23 %	22 %
Eget kapital	1 918 199	-	1 723 728	1 509 038	1 354 537

* 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 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
Värdindex	-	-	68	-	71
Verksamhet/ Processer					
Förvaltd totalyta, kvm	432 000	434 000	435 000	435 000	435 000
Uthyrningsgrad, %	93 %	93 %	93 %	89 %	91 %
Förvaltade p-platser, antal	1 777	1 777	1 500	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	Nästa mätning 2019	-	66	59	-
HME	Nästa mätning 2019	-	75	71	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	-20 351	-1 484	-3 143	19 143	20 422
Rörelsemarginal	-9 %	-1 %	-1 %	9 %	10 %
Resultat efter finansiella poster	-20 814	-1 734	-3 430	18 464	18 470
Nettomarginal	-10 %	-1 %	-2 %	9 %	9 %
Kassalikviditet	101 %	-26 %	41 %	59 %	69 %
Soliditet	40 %	35 %	48 %	52 %	52 %
Eget kapital	455 633	419 532	430 532	419 532	420 074

Värdindex möts vartannat år.

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

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

4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
NKI	-	-	79	80	83
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	Förvaltas av GbgLokaler	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	-	-	-	-	-
Förvaltade p-platser, antal	46 423	-	44 684	41 945	42 427
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	59	64	65
HME	-	-	76	78	78
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	100 414	97 022	39 043	273 457	178 200
Rörelsemarginal	20 %	20 %	8 %	46 %	39 %
Resultat efter finansiella poster	100 439	97 022	39 071	273 584	177 872
Nettomarginal	20 %	20 %	8 %	46 %	39 %
Kassalikviditet	325 %	266 %	347 %	320 %	231 %
Soliditet	78 %	76 %	80 %	78 %	72 %
Eget kapital	1 014 163	1 070 462	994 852	954 341	706 482

Bolaget visar på fortsatt god lönsamhet och uppnår med marginal budgeterat resultat trots en ej budgeterad nedskrivning i Skeppsbroprojektet med 21 mnkr. Den goda resultatutvecklingen beror främst på utökat samarbete med affärspartners, effektivare nyttjande av befintliga parkeringsplatser samt att vi fått behålla parkeringsytor längre än vad som tidigare aviserats. Antalet förvaltade platser har ökat med 1 739 st vilket främst beror på utökat samarbete med affärspartners.

4.4 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
NKI	74	75	72	62	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltd totalyta, kvm	319 000	285 000	340 000	300 908	337 989
Uthyrningsgrad, %	96 %	96 %	94 %	94 %	90 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkeringsbolaget	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	Inget resultat 2018	65	63	63	56
HME	Ingen mätning 2018	76	77	75	70
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	197 022	-32 429	-52 524	172 740	391 449
Rörelsemarginal	52,3 %	Neg	Neg	20 %	32 %
Resultat efter finansiella poster	156 652	-83 129	-105 700	109 778	324 280
Nettomarginal	42 %	Neg	Neg	13 %	26 %
Kassalikviditet	99,6 %	36 %	56 %	88 %	116 %
Soliditet	25 %	15 %	22 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 019 144	731 500	847 259	890 152	823 112

4.5 Fastighets AB Rantorget

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/mål värde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
NKI	Mäts ej	-	-	-	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	Förvaltas av Higab	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Förvaltade p-platser, antal	456 *		456 *		
Medarbetare/ Personal					
NMI	-	-	-	-	-
HME	-	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	12 539	12 315	12 121	13 373	10 069
Rörelsemarginal	63 %	63 %	62 %	63 %	56 %
Resultat efter finansiella poster	9 949	9 765	9 519	10 227	9 098
Nettomarginal	50 %	50 %	49 %	48 %	51 %
Kassalikviditet	4 962 %	-	744 %	26 %	30 %
Soliditet	1 %	-	1 %	1 %	1 %
Eget kapital	431	-	906	1 359	1 808

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