

Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-04-23
Beslutspunkt 19

Handläggare: Fredrik Setterberg, Ekonomichef
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Delårsrapport mars 2021

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att godkänna förslaget till delårsrapport mars 2021 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
- att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

-

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Delårsrapport mars 2021 för Lokalkoncernen

Expediering

-

Delårsrapport mars 2021

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning.....	3
2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen.....	5
2.1 Verksamhetens utveckling.....	5
2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling	5
2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	9
2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen.....	13
2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål.....	14
2.2.1 Organisationsmål.....	14
2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF	15
3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen.....	16
3.1 Utveckling inom personalområdet	16
3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	16
3.1.2 Analys av situationen inom HR-området	17
3.2 Ekonomisk uppföljning.....	19
3.2.1 Utfall till och med perioden.....	19
3.2.2 Prognos	20
3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	20
3.2.4 Investeringsredovisning	21
3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	27
3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag	27
4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	28
5 Styrinformation till styrelsen.....	31

1 Sammanfattning

Higab AB

Higab har beslutat om mål för 2023 inom områdena Hållbarhet, Medarbetare, Fastighet, Kund och Ekonomi. De nya målen innebär bland annat ett ökat fokus på social hållbarhet, prioriterade projekt och kundnöjdhet.

I januari tillkännagav Higab att bolaget skrivit en avsiktsförklaring om hyresavtal i Feskekôrka med Västkustupplevelser. Entreprenörerna bakom bolaget har bl a erfarenhet från att driva Åstols Rökeri och Thorskogs Slott.

I februari godkände KF förslaget att avyttra Odontologen, Biotech Center och Hälsovetarbacken på Medicinareberget. Försäljningsprocessen har initierats enligt beslutet.

Kundundersökningen för 2020, som presenterades i mars, visar att bolagets målmedvetna arbete för ökad kundnöjdhet gett resultat. Antalet nöjda eller mycket nöjda hyresgäster har ökat med 14 % sedan 2018. Även medarbetarenkäten för 2020 visade en positiv ökning med ett HME på 82.

Coronapandemin har fortsatt negativ påverkan på många av Higabs hyresgäster. I april tog regeringen beslut om att återinföra det statliga hyresstödet för första kvartalet 2021. Higab kommer att maximera sin stödsats, vilket innebär full hyresrabatt till de hyresgäster som omfattas. För bolagets del innebär det minskade intäkter på ca 25-30 mnkr för kvartal 1 2021.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Folkhälsomyndighetens restriktioner som infördes i slutet av oktober tillsammans med pandemins andra och tredje våg har slagit hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterades hösten 2020. Parkeringsbolaget prognostiserar en fortsatt påverkan på besöksintäkterna och resultatet till och med årets tredje kvartal. För att minska den negativa resultateffekten arbetar bolaget kontinuerligt med att i möjligaste mån minska kostnaderna.

Arbete fortgår för att uppföra p-hus Masthugget Väst. Förberedande markentreprenad är i sitt slutskede och projektering pågår. Beräknad byggstart Q1 2022.

Förberedelse pågår inför beslut om bolagets investering i den parkeringsanläggning som planeras för att möta Lisebergs och Volvos kommande upplevelsecenters parkeringsbehov

I november 2020 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av Skeppsbroprojektet. Samtidigt tillstyrktes bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i Skeppsbrogaraget. Uppstartsarbete pågår nu inom staden.

Entreprenadupphandling pågår gällande det tillfälliga parkeringshus med 750 p-platser som ska byggas på Heden.

Älvstranden Utveckling AB

Nu är det klart att den två hektar stora Halvön på Masthuggskajen ska byggas med Älvstranden Utveckling som byggherre för all grundläggning på halvön, både för allmän plats

och kvartersmark. Alla avtal med de inblandade byggaktörerna är klara och beställning från fastighetskontoret är undertecknad. Nu väntar upphandling av entreprenör som ska utföra konstruktionsarbetet.

Två stora fastighetstransaktioner har slutförts hittills i år:

- Varvsbyggnaden M1 på Götaverksgatan har sålts till Atrium Ljungberg för 447,5 mnkr.
- Styrelsen har också fattat beslut om försäljning av Magasin 113 i Frihamnen. Avtalstecknande sker i början av april.

Utifrån uppdraget i KF-budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen. Utredningsarbetet påverkar också bolagets samverkansklimat med Stadens förvaltningar negativt.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
NKI	53-79	60-78	75-77*	68-83*
Uthyrningsbar yta, kvm	1 021 582	1 028 492	1 018 939	1 020 802
Uthyrningsgrad, %	95	94	93	94
Förvaltade p-platser, antal	52 023	50 136	49 652	53 702
Bostäder färdigställda, antal	189	361	-	478
Bostäder i produktion, antal	981	1622	1 261	1 742
Verksamhetslokaler färdigställda, kvm BTA	25 000	11 465	-	37 611
Verksamhetslokaler i produktion, kvm BTA	158 200	160 029	160 029	206 304
Soliditet / justerad, %	19 / 58	21 / 50	20 / 52	-
Rörelsemarginal, %	11	15	21	13

*Inkluderar ej hela koncernen

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-	+6
Investeringar, mnkr	+69	+445
Belåningsgrad, %	-0,2	1,3
Resultateffekt covid-19, mnkr	-14	-25

2.1.1.1 Higab AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
NKI	53	60	-	68
Uthyrningsbar yta, kvm	653 978	659 877	650 324	652 187
Uthyrningsgrad, %	93,8	93,6	93,2	95
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715	1 715
Soliditet justerad, %	52	54	53	53
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8	3,5	3,6	3,6
Rörelsemarginal, %	29	30	32	26

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	+1,33	+5
Investeringar, mnkr	+62	+80
Belåningsgrad, %*	-1,3	+2,6
Resultateffekt covid-19, mnkr	-	-22

* Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärde för att få en mer jämförbar och rättvisande bild gentemot kommersiella fastighetsbolag.

2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
NKI	79	78	75	83
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	50 308	48 421	47 937	51 987
Soliditet justerad, %	95	93	95	95
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,8	-	
Rörelsemarginal, %	21	18	16	17

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-3	-5
Investeringar, mnkr	-3	286
Belåningsgrad, %	0	0
Resultateffekt covid-19, mnkr	-13	2

Bolaget är färre anställda 2021 jämfört med 2020, det gäller både utfall och prognos för årsarbetare.

Rörelsemarginalen prognostiseras till 17% jämfört med budgeterad 21%. De väsentligt lägre intäkterna från besöksparkeringen orsakat av pandemin är anledningen till den lägre rörelsemarginalen. Trots lägre kostnader än budgeterat är bedömningen idag att målet med en rörelsemarginal över 20% inte kommer att kunna uppnås under rådande omständigheter.

Investeringarna prognostiseras bli betydligt högre 2021 jämfört med 2020 vilket främst beror på Parkeringsbolagets engagemang i uppförandet av parkeringsanläggningen för Lisebergs och Volvos räkning.

Resultateffekten av coronapandemin prognostiseras bli 2 mnkr bättre för helåret 2021 jämfört med 2020. Periodens utfall januari - mars jämfört med samma period förra året är 13 mnkr lägre.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
NKI	77	..**	77	-
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	354 000	354 000	344 000
Uthyrningsgrad, %	97,5	93,1	93,1	92,2
Antal bostäder färdigställda	227	361	-	478
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	25 168	11 465	-	37 611
Antal bostäder i produktion	1 304	1 622	1 261	1 742
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	164 540	160 029	160 029	206 304
Soliditet justerad, %	38,2 *	34,6 *	34,1 *	32,6 *

*Enbart marknadsvärden för förvaltningsfastigheter har använts i beräkningen. Värdet på byggrätter anses inte pålitligt eftersom det i värderingen av dessa inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning med mera som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras. Vissa av de framtida byggrättsvärdena är inte färdigutvecklade för avyttring på mycket lång tid.

" Ingen mätning på grund av covid.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	25	95
Investeringar, mnkr	32/22	220/141
Belåningsgrad, %	27/27	27/27
Resultateffekt Covid-19, mnkr	-1	-10/-5

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Se styckets underrubriker för bolagens rapportering.

2.1.2.1 Higab AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Bolaget har inga avvikelser att rapportera.

2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Coronapandemin
Orsak till att avvikelserna uppstått
Orsaken är de åtgärder och rekommendationer som beslutats till följd av coronapandemin.
Konsekvenser för de verksamheterna är till för
Den största konsekvensen på verksamheten till följd av pandemin är av ekonomisk karaktär. Bolaget bedömer inte att det finns några betydande konsekvenser som gäller våra erbjudanden till kunderna.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Bolaget har konstaterat en risk kopplad till de långvariga begränsningarna i att mötas och träffas fysiskt vilken kan påverka den organisatoriska och sociala arbetsmiljön negativt. Brister på socialt sammanhang, bristande fysisk arbetsmiljö vid arbete hemifrån samt risk för bristande engagemang och motivation då man inte möts fysiskt, ställer krav på chefer och medarbetare att arbeta mer proaktivt med täta kontakter och att hitta lösningar på eventuella problem som uppstår. Bolagets krisledning är fortsatt aktiverad och löpande anpassning till gällande rekommendationer sker.
Ekonomiska konsekvenser
Folkhälsomyndighetens restriktioner som infördes i slutet av oktober tillsammans med pandemins andra och tredje våg har slagit hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterades hösten 2020. Parkeringsbolaget prognostiserar en fortsatt påverkan på besöksintäkter och resultat till och med årets tredje kvartal.
Vidtagna åtgärder
För att minska den negativa resultateffekten arbetar bolaget kontinuerligt med att i möjligaste mån minska kostnaderna.

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Frihamnen - Stadens program- och planarbete återupptas inte under 2021
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under 2020 förväntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner. Så har inte skett och kommer inte att ske under 2021 på grund av pågående arbete med åtgärdsplan för Älvstaden.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Stopp i påbörjat planeringsarbete innebär projektförseningar, vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång, både avseende kompetens och ekonomi. Frihamnen är ett av Göteborgs större strategiska utvecklingsområden för att binda ihop staden. Att inte återuppta planeringsarbetet påverkar omvärldens förtroende och förväntningar på Stadens förmåga till framtida tillväxt och utveckling.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
Ekonomiska konsekvenser
Syftet med "omtag" var att söka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär fortsatt ökning av tidsåtgång och resurser.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom staden.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) inte beslutad 2020 och pausad på obestämd tid
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under 2020 förväntades Stadens arbete med Lindholmens programarbete och EFS bli färdigställt. Så har inte skett. I väntan på att detta arbete slutförs tillsätts inga resurser från fastighetskontoret (FK) till annat planeringsarbete på Lindholmen.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Att skjuta på planeringsarbete innebär projektförseningar, vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång för kompetens och ekonomi. Lindholmen är ett av Stadens, regionens och kanske Sveriges större strategiska utvecklingsområden för att skapa utveckling och stärka Sveriges konkurrenskraft med fokus på morgondagens mobilitet för människor och gods. Att inte bedriva planeringsarbete för utvecklingsbara fastigheter i

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) inte beslutad 2020 och pausad på obestämd tid
området påverkar Stadens möjligheter att vidareutveckla och befästa Lindholmens attraktionskraft.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft. Risk för tapp av medarbetare och försvårat rekryteringsarbete.
Ekonomiska konsekvenser
Avvikelsen riskerar att påverka tillväxt och konkurrenskraft negativt. Detta medför också fördröjningar av våra pågående projekt på Lindholmen vilket belastar ekonomin.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom staden.

Celsiusgatan
Orsak till att avvikelsen uppstått
Älvstranden Utveckling (ÄU) ska enligt exploateringsavtal stå för hela den faktiska kostnaden av en spillvattenledning vid genomförandet av detaljplan Celsiusgatan. Vid tecknandet av exploateringsavtalet 2016 uppskattades kostnaden till 3 mnkr av Kretslopp och vatten (KoV) baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiserar KoV kraftigt ökade kostnader om totalt cirka 13 mnkr. Förstudien från 2016 har konstaterats undermålig då den inte tog höjd för en rad tekniskt försvårande förutsättningar samt saknade en rad kostnadsposter som krävs för att genomföra projektet.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Se ekonomiska konsekvenser.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Se ekonomiska konsekvenser.
Ekonomiska konsekvenser
ÄUs ekonomiska resultat för projektet minskar med 10 mnkr.
Vidtagna åtgärder

Celsiusgatan

KoV har på ÄUs begäran tagit fram en rapport som i detalj beskriver kostnadsökningen. Denna rapport har ÄU och KoV gemensamt gått igenom för att ta lärdom om hur Staden undviker motsvarande kostnadsökningar i kommande projekt.

Lindholmshamnen***Orsak till att avvikelsen uppstått***

Älvstranden Utveckling (ÄU) ska enligt exploateringsavtal stå för 95 % av de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gator, parker och kaj i Lindholmshamnen.

2016 uppskattade Trafikkontoret (TK) kostnaderna för kaj och torg till 33 mnkr. Kalkylerna baserades på grova antaganden. TK har under den här perioden inte prioriterat att förfinas kalkylerna - det har varit svårt att ta fram underlag på grund av okända förutsättningar från den byggrätt som kajkonstruktionen är avhängig av.

Byggrätten i vattnet såldes för andra gången sommaren 2020 efter att den första köparen dragit sig ur. För att få bygga i vatten krävs tillstånd från Länsstyrelsen, som gäller i 2 år. Fastighetskontoret (FK) skickade in en ansökan 2018, innan den första köparen av byggrätten drog sig ur, och tillstånd medgavs juni 2019 och går därmed ut i juni 2021. Under tidspress har TK hösten 2020 projekterat klart och tagit fram förfrågningsunderlag.

En kalkyl i ett sent skede visade på 69 mnkr. De största anledningarna till kostnadsökningarna är för lite kännedom om de geotekniska förutsättningarna i tidigt skede samt TKs ändrade krav på teknisk livslängd från 50 till 100 år för att minska på underhållskostnader och därmed anläggningens totalkostnad under dess livslängd.

Konsekvenser för de verksamheten är till för

Se ekonomiska konsekvenser.

Beroende på besparingsåtgärder kan platsens kvaliteter i detaljplanen försvinna, som till exempel sittgradänger mot vattnet och grönska på torg och kaj. Det kan innebära besvikelse från boende och byggherrar som byggt i området. Om TK ändrar på kraven för teknisk livslängd bedöms underhållskostnaderna över tid vara större för kommunen, hur mycket större är oklart.

Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer

Se ovan samt ekonomiska konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

ÄUs ekonomiska resultat minskar med 10-30 mnkr, beroende på vad Trafikkontorets utredning visar.

Vidtagna åtgärder

På grund av den stora skillnaden på beräknade kostnader har ÄU i samråd med TK, FK och Park- och naturförvaltningen beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder. Till semestern ska utredningen vara klar och möjliga åtgärder ska vara beslutade så att FK kan göra en ny vattenanmälan till Länsstyrelsen och TK kan påbörja en omprojektering. Beroende på handläggningstider hos Länsstyrelsen bedöms den här etappen av allmän plats bli försenad 1-2 år.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen**2.1.3.1 Higab AB****Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen**

Regeringen har återinfört det statliga hyresstödet för kvartal 1 2021. Higab avser att maximera sin stödinsats till sina hyresgäster, vilket innebär full hyresrabatt för perioden för de hyresgäster som omfattas. För bolaget innebär detta minskade intäkter på ca 25-30 mnkr avseende kvartal 1 2021. För kvartal 2 finns inga beslut tagna ännu.

Bolaget har ett eget coronaråd som forum för att veckovis fånga in frågor som berör pandemin och som påverkar kund, verksamhet och personal.

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB**Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen**

Inom denna del finns för närvarande ingen förändrad riskbild som med kort varsel kan komma att kräva ett ställningstagande från KF.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling AB**Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen**

Utifrån uppdraget i KFs budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen.

Situationen påverkar även bolagets möjlighet till god samverkan inom Staden där tjänstemän ofta bemöter Älvstrandens Utvecklings personal utifrån att avveckling redan är ett faktum snarare än en utredning.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget	79	78	79	80	81	82
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1	9,6	8,2%	8,1%	8,0%	7%
Utfall/mål för bolaget	3,0 %	2,9 %	3,8 %	3,7 %	3,7 %	3,3 %

Beräkningarna på koncernnivå baseras på bolagens rapportering enligt nedan och att bolagen anses vara jämstora till antal anställda.

2.2.1.1 Higab AB

Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget	78	82	80	-	83	-
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1	9,6	8,2%	8,1%	8,0%	7%
Utfall/mål för bolaget	3,5 %	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget	-	77	80	81	81	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1	9,6	8,2%	8,1%	8,0%	7%
Utfall/mål för bolaget	2,3 %	2,8 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget	80	76	78	78	78	78
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1	9,6	8,2%	8,1%	8,0%	7%
Utfall/mål för bolaget	3,12 %	3,77 %	5,5 %	5 %	5 %	4 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål, mnkr	Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter							
Higab:	Ökat driftsnetto jfm 2020	480	479	+7,5	+16,5	+25	-
Göteborgs Stads Parkering*	Driftsnetto	247	195	241			
Älvstranden Utveckling:	Driftsnetto (före avskrivningar)	252	263	245,9			

* Bolaget ser svårigheter att uppnå budgeterat mål för driftsnetto på grund av pandemin. Nytt prognostiserat mål för driftsnetto är 213 mnkr.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	1,1 - 6,0	3,0 - 4,8	3,0 - 5,5	2,2 - 3,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	12	4		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	10	6		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			7,5 - 9,0	5,8 - 11,8

Sjukfrånvaron i Älvstranden Utveckling påverkas av en ökning i antalet långtidssjukskrivna. I övrigt anses koncernens sjukfrånvaro vara normal med hänsyn taget till pågående pandemi.

Personalomsättningen visar redan nu en ökande trend jämfört med föregående år.

3.1.1.1 Higab AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	1,1	4,3	3,0	2,0
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	5	1		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	2	3		
Bolagsextern personalomsättning (%)			9,0	11,8

Bolagets sjukfrånvaro är hittills mycket låg. Prognosen ligger på 3,0 procent utifrån erfarenheten att det brukar bli mellan 2-3 % på helår.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	3,4	2,98	3,0	2,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	5	3		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	1		
Bolagsextern personalomsättning (%)			7,5	5,8

Sjukfrånvaron förväntas vara på samma nivå som budget, vilken är 3,0, då bolaget förutsätter att de anställda är vaccinerade i slutet av sommaren och sjukfrånvaron därmed lägre under hösten 2021.

Personalomsättningen förväntas vara högre 2021 på grund av att fler har slutat under 2020 och ersättningsrekryteringar inte gjorts i samma takt som avgångar skett samt att ytterligare några anställda har slutat under 2021. Rekryteringar planeras genomföras under 2021. Några har påbörjats och full bemanning beräknas till senare delen av hösten.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	6,0	4,8	5,5	3,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	2	0		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	5	2		
Bolagsextern personalomsättning (%)			9,0	8,9

Vad gäller sjukfrånvaro på bolaget ser korttidssjukfrånvaron bra ut, men långtidssjukfrånvaron har ökat. Vi har fler längre sjukskrivningar som påverkar den totala sjukfrånvaron negativt.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Se under respektive bolag.

3.1.2.1 Higab AB

Analys av situationen inom HR-området

Higab bedömer möjligheterna att utföra bolagets grunduppdrag som goda utifrån ett HR-perspektiv. Vid den senaste medarbetarenkäten hade Higab näst bäst resultat inom Staden med ett HME på 82, vilket visar att bolaget målmedvetna arbete med att öka medarbetarnas nöjdhet gett resultat.

Restriktionerna att alla medarbetare som kan ska arbeta hemifrån på grund av pandemisituationen gäller fortfarande. Uppföljning av den fysiska och psykosociala arbetsmiljön utifrån restriktionerna görs kontinuerligt i ordinarie dialog mellan chef och medarbetare.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron är fortsatt låg, ca 3 %, trots coronapandemin.

Restriktionerna att alla medarbetare som kan ska arbeta hemifrån på grund av pandemisituationen gäller fortfarande. Bolaget arbetar med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön utifrån restriktionerna.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Analys av situationen inom HR-området

Resultatet från medarbetarundersökningen visar att bolaget ligger på bra värden vad gäller engagemang och motivation som är viktiga parametrar. De sjönk något mot förra året, men över åren sett ligger värdena stabilt vilket är positivt och en styrka som bolaget tar med framåt.

Utifrån ett kompetensförsörjningsperspektiv finns flera aspekter att beakta. Dels skapar den pågående granskningen av bolaget diskussion och oro kring vad som händer framgent, dels måste en eventuell tillsättning av resurser som behövs inom ramen för Halvön och den genomförandefasen beaktas.

Vad gäller sjukfrånvaron på bolaget ser korttidssjukfrånvaron bra ut, men långtidssjukfrånvaron har ökat. Det finns ett antal längre sjukskrivningar som påverkar den totala sjukfrånvaron negativt.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvik	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	404 837	424 518	-19 681	421 684	1 661 276	1 712 034	1 716 645	1 605 135
Kostnader	-166 369	-201 508	35 139	-184 048	-821 384	-808 317	-808 317	-703 547
Realisationsresultat sålda fastigheter	-6 306	-	-6 306	-110 638	-13 821	-9 200	-8 000	-67 053
Personalkostnader	-64 029	-65 359	1 330	-60 550	-259 161	-261 484	-261 484	-239 750
Av- och nedskrivningar	-84 827	-86 822	1 995	-22 897	-347 690	-347 717	-347 717	-299 092
Rörelseresultat	83 306	70 829	12 477	43 551	219 220	285 316	291 127	295 693
Finansiella intäkter	882	48	834	1 204	520	192	192	4 416
Finansiella kostnader	-26 513	-26 368	-145	-28 359	-102 712	-105 477	-105 477	-104 384
Resultat efter fin. poster	57 675	44 509	13 166	16 396	117 028	180 031	185 842	195 725

3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens utfall per mars 2021 visar en vinst om 58 mnkr vilket är 13 mnkr högre än periodens budget om 45 mnkr. Periodens realisationsresultat från försäljning av bolag, fastigheter och byggrätter uppgår till -6 mnkr vilket bl a inkluderar försäljningarna av mark till fastighetskontoret vid Masthugget, men även förluster inom Älvstranden Utveckling (se spec 4.1).

Intäkterna om 405 mnkr är -20 mnkr högre än budget och beror främst på Göteborgs Stads Parkerings lägre besöksintäkter och andra intäktsförluster efter ökade restriktioner i samband med pandemin som påverkat omsättningen med totalt -20 mnkr.

Kostnaderna om -166 mnkr är 35 mnkr lägre än budget där Älvstranden Utvecklings planerade underhåll av kranarna kommer påbörjas under april (totalt budget 44 mnkr). Göteborgs Stads Parkerings arrendekostnader minskar i takt med intäkterna och tillsammans med Higab kommer mycket av underhållsarbetet påbörjas nu under våren och sommaren.

Personalkostnaderna om -64 mnkr är 1 mnkr lägre än budget där coronapandemin har påverkat antalet utbildningar, rekryteringar och dylikt.

Av- och nedskrivningar om -85 mnkr är 2 mnkr lägre än budget och beror främst på ej ännu färdigställda lokalanpassningar för några av Higabs kunder.

Finansnetto (exkl. bolagsförsäljningar) om -26 mnkr är 0,7 mnkr lägre än budget där främst Göteborgs Stads Parkering har fått ränteintäkter på inestående kapital.

3.2.2 Prognos

Lokalkoncernens prognos per mars visar ett resultat om 117 mnkr vilket är -69 mnkr lägre än budgeterat. Vid prognostillfället visade bolagens försäljningar av fastigheter och byggrätter att vi ökar förlusten med -6 mnkr till totalt -14 mnkr.

Förändringen i övrigt rör sig främst om reducerade intäkter i samband med reducerade parkeringsintäkter, vakanta ytor och hyresstöd under första och andra kvartalet 2021 till följd av coronapandemin. Kostnaderna ökar också något till följd av många mindre justeringar, men främst ökade kostnader för olika underhåll däribland Bockkranen.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	46 925	36 024	10 901	146 149	151 128	151 128	313 175
Göteborgs Stads Parkering	17 592	27 191	-9 599	84 337	111 185	111 185	82 472
Älvstranden Utveckling	-5 969	-20 878	14 909	-110 023	-82 362	-76 453	-170 672

Se bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer till resultaten i stycke 5. Styrinformation till styrelsen.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

3.2.4.2 Higab AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Kulturhuset Bergsjön	115	73	145	2022 , Q2
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	95	96	136	2022 , Q2
Konserthuset, orgel	35	30	35	2021 , Q4
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	31	25	43	2021 , Q3
Stadsteatern, 3:e scen	90	68	90	2021 , Q3
Slakthuset, utveckling området	32	1	32	2024 , Q4
Billdals Gård, fas 2	32	3	32	2022 , Q1
Masthugget Väst	300	1	300	2024 ,Q1
Slottsskogsrinken	140	1	140	2023 , Q3
Magasin för kulturnämnden	540	3	540	2023 , Q3

Samtliga projekt ser ut att hålla senaste prognos och även senast lagda tidplan.

Masthugget Väst, kommersiella lokaler

Projektet drivs av tre intressenter: Göteborgs Stads Parkering, idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restauranglokaler.

Slottsskogsrinken, ny ishall

Uppdraget är utreda en ny ishall i området runt Frölundaborg. Hallen ska placeras antingen där Slottsskogsrinken eller Slottsskogshallen ligger idag.

Magasin för kulturnämnden

Kulturförvaltningen behöver en långsiktigt hållbar magasinlösning för stadens fyra museer: Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseet Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet.

3.2.4.3 Göteborgs Stads Parkering AB

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling				
Kajgarage Skeppsbron	628	105	828	2027 , Q4
Masthugget Väst	395	47	-	2024 , Q1
Heden tillfälligt parkeringshus	185	5	-	2022 , Q2
Liseberg	429	-	500	2023 , Q1

Uppgift om prognos för projekten tillfälligt parkeringshus på Heden och parkeringsanläggning på Masthugget väst lämnas inte på grund av upphandlingssekretess.

Skeppsbron

Genomförandet av Skeppsbroprojektet, dess kostnader och förutsättningar, har utretts på uppdrag av KF och bolaget har särskilt genomlyst och tydliggjort de ekonomiska förutsättningarna för det så kallade Skeppsbrogaraget inom området. Uppdragen har återredovisats och vid sitt sammanträde den 12 november beslutade KF om utbyggnad av allmän plats under vissa förutsättningar och med vissa kompletterande uppdrag. KF tillstyrkte även bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i garaget. Ackumulerat utfall i projektet uppgår till 105 mnkr varav 95 mnkr är nedskrivet och resterande är kostnadsfört i projektet, dvs bokfört värde per 2021-03-31 är 0.

Masthugget väst

Förra året förvärvades fastigheten där ett nytt parkeringshus ska uppföras och investeringsbeslut fattades. Byggnaden ska förutom parkering innehålla verksamhetslokaler i Higabs regi och en gymnastikhall i idrott- och föreningsförvaltningens regi. Projektering pågår, förberedande entreprenad avslutas i april 2021 och förberedelser inför huvudentreprenad pågår.

Tillfälligt parkeringshus Heden

En tillfällig parkeringsanläggning planeras byggas på Heden. Bygglovets har vunnit laga kraft och upphandling av entreprenör pågår. Byggtiden är beräknad till drygt ett år.

Liseberg

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo, planeras för en parkeringsanläggning om ca 1500 parkeringsplatser i området söder om Liseberg. KF fattade den 15 oktober beslut om bolagets investering i denna anläggning och arbete för att genomföra detta pågår nu gemensamt i bolagen.

3.2.4.4 Älvstranden Utveckling AB

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Portfölj Utveckla hållbar stad				
Projekt mot avsättning				
Västra Eriksberg, infrastruktur	494,0	502,7	528,0 *	2021 , Q3
Örgryte Torp, infrastruktur och sanering	125,0	110,0	110,3	2021 , Q2
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	104,7	204,2	2024 , Q4
Masthuggskajen	1 759,0 **			
Avgår: del av exploateringsbidrag direkt till FK samt prisavdrag	-128,8 ***			
Summa Masthuggskajen	1 630,3	167,1	1 630,3	2028 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	13,7	125,0	2028 , Q4
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning och pumpstation	34,0	8,4	34,0	2021 , Q2
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	13,7	14,2	2021 , Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	3,7	11,3	2024 , Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	40,7	87,1	2025 , Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1 och program	138,2	94,8	138,2	2021 , Q4
Genomförande etapp 1	21,8	6,9	21,8	2021 , Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	3,9	15,0	2021 , Q4
Temporära bostäder	70,0	65,4	70,0	2022 , Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	51,2	41,1	51,2	2021 , Q4
Gullbergsvass				
Gullbergsvass programarbete	43,8	27,2	43,8	2021 , Q4
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Ombyggnad fastigheter				
Lindholmen				

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	10,8	16,0	2021 , Q3
Gullbergsvass				
Rivningsprojekt	67,0	1,0	67,0	2022 , Q2
Hysesgästanpassning Terminalbyggnaden	12,9	0,8	12,9	2022 , Q2
Eriksberg				
Bockkranen Eriksberg	61,9	3,3	61,9	2021 , Q4

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom de 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebesluten. Detta beroende på att andra kostnader som belastar exploateringen blivit lägre.*

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

**** Exploateringsbidrag från övriga markägare som betalades direkt till fastighetskontoret istället för till SUAB som ursprungliga exploateringskalkylen förutsatte.*

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken pågår, som bolagets sista åtagande, genomförande av en avslutande etapp under innevarande år. Projektet bedöms hålla sig inom beslutad budget.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Det kvarstår endast ekonomisk slutreglering mellan fastighetskontoret och Älvstranden avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel. Projektet bedöms hålla sig inom beslutad budget.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen, som omfattar parker och torg är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och preliminär kalkyl pekar mot en kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet. På grund av den stora skillnaden på beräknade kostnader har bolaget i samråd med TK, FK och park- och naturförvaltningen beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder.

Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter återstår att påbörja.

Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde resterande markanvisade lotter förväntas pågå t o m 2024. För ännu ej markanvisade lotter beräknas tillträde ske under perioden 2021 - 2023.

Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeaftalet

och Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

Vid extra styrelsemöte 1 mars 2021 ställde sig styrelsen bakom bolagets planer på att bygga ut Halvön i särskild ordning och bedömningen att bolaget uppfyllt KFs krav på möjlighets- och riskfördelning. Beställningen på utbyggnad av Halvön från FK till Älvstranden Utveckling AB har erhållits, vilket innebär att Älvstranden tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för TK.

Upphandling av totalentreprenör för Halvön pågår och beräknas vara avslutad i slutet av 2021.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen efter beslut i styrelsen i november 2018. Detta ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

På Lindholmen pågår också arbete med ansökan om planbesked för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut från april 2018 och beslut om tillägg från april 2019.

Just nu är planarbetet på Lindholmen pausat eftersom inga resurser är avsatta från Staden. I dagsläget råder osäkerhet när beslut om fortsatt framdrift kommer.

Eriksberg - Celsiusgatan

Detaljplanen möjliggör att hamnbanan förläggs i en tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Norra Älvstranden Utveckling ska enligt undertecknat exploateringsavtal stå för hela den faktiska kostnaden av en spillvattenledning vid genomförandet av detaljplan.

Celsiusgatan: Vid tecknandet av exploateringsavtalet 2016 uppskattade Kretslopp och vatten (KoV) denna kostnad till 3 mnkr baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiserar KoV kraftigt ökade kostnader om totalt cirka 13 mnkr. Förstudien från 2016 har konstaterats undermålig då den inte tog höjd för en rad tekniskt försvårande förutsättningar samt saknade en rad kostnadsposter som krävs för att genomföra projektet.

Frihamnen

Detaljplan- och planprogramarbete har pausats i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden och fram till dess fokuseras arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas för att samordna pågående projekt med kommande planering, som Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Smyrnakyrkan och Magasin 113.

Projektet arbetar också med tillståndsansökan för omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen för att kunna tillgodogöra planerade överskottsmassor från Göteborgs hamn till detta projekt.

Budget enligt styrelsens tidigare beslut bedöms tillräcklig tills dess att detaljplan- och planprogramarbete återupptas, varefter ytterligare budgetmedel kommer att behöva beslutas av styrelsen.

Frihamnen temporära bostäder

Byggnationen av de temporära bostäderna går enligt plan med i nuläget 232 bostäder färdigställda och inflyttade av beräknade ca 970 bostäder.

Grundläggningsarbete för det 3:e kvarteret i utbyggnadsordningen är klart och nu pågår montage av modulerna samt kompletterande arbeten. Inflyttning i det 3:e kvarteret, som också är det största kvarteret, kommer ske i etapper under sommaren. Bygglov har även erhållits för ytterligare två kommande kvarter. Projektet bedöms hålla sig inom beslutade budgetmedel.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

KF beslutade 12 november 2020 om investering för genomförande allmän plats på Skeppsbron. Planeringsarbetet startas nu upp och för detta finns medel från senaste styrelsebeslut om budget för Skeppsbron från februari 2019. Detta arbete ska under början av 2021 utmyнна i en uppdaterad kalkyl och resurs- och tidplan.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden som fastighetsägare och där vårt fokus är att bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. Av styrelsen beslutade budgetmedel bedöms med nuvarande aktivitetsnivå tillräckliga även innevarande år.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att förbättra inneklimatet i fastighet Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet. Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats enligt dagens standard. Förutom ventilationen installeras även nya fläktmotorer, lysrörsarmaturer och nytt undertak.

Ombyggnaden startade sommaren 2020 och projektet är nu inne på tredje etappen av fyra. Delbesiktningar sker efter varje färdigställd etapp som sedan tas i bruk. Slutbesiktning beräknas bli i början av juli 2021.

Gullbergsvass

Rivningsprojekt Terminalbyggnaden

För att bygga ut Kämpegatan behöver delar av Terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva byggnadens västra del så att FK kan tillträda marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021 inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenadupphandling klar, tilldelning gjordes före jul och kontrakt tecknas under januari 2021. Färdigställande av projektet, inklusive ny fasad, beräknas bli under första kvartalet 2022.

Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av gokartverksamheten i Terminalbyggnaden. Detta på grund av förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av byggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgäst Anpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Projektet genomförs ihop med rivningsprojektet och byggnationen utförs av samma entreprenör. Färdigställande av projektet beräknas bli under första kvartalet 2022.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Lokalkoncernen har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2020

Datum för beslut	
Higab	2020-12-17
Göteborgs Stads Parkering	2020-11-18
Älvstranden Utveckling	2020-11-23

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	6 952	7 147	6 658
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet	639	614	
Investeringsverksamhet	-654	-1 214	
Finansieringsverksamhet	127	476	
SUMMA	112	-124	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/St adshuskoncernen)
Försäljning mark	Masthugget, vid Lagerhuset	2,9	N200
Prisavdrag tidigare erhållen köpeskilling		-7,7	xxxx
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	-	-5,5	-

4.1 Higab AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	4 642	4 837	4 348
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet	337	295	
Investeringsverksamhet	-479	-786	
Finansieringsverksamhet	142	491	
SUMMA	0	0	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Försäljning mark	Lagerhuset	2,9	N200

4.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	0	0	0
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet	117,8	146,3	
Investeringsverksamhet	-55	-326,1	
Finansieringsverksamhet	-47,3	-47,4	
SUMMA	15,5	-227,2	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
0	0	0	0

4.3 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	2 310	2 310	2 310
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet	184,3	172,9	
Investeringsverksamhet	-119,7	-102,0	
Finansieringsverksamhet	32,0	32,0	
SUMMA	96,6	102,9	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Prisavdrag tidigare erhållen köpeskilling		-7,7	xxxx
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	-	-5,5	-

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Higab AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	203 194	204 388	-1 194	200 483	821 351	817 553	773 532
Driftskostnader	-87 605	-94 129	6 523	-94 506	-387 720	-376 514	-351 074
Driftsnetto	115 589	110 260	5 329	105 977	433 631	441 039	422 458
Av- och nedskrivningar	-43 384	-45 078	1 694	-43 936	-180 076	-180 314	-165 926
Bruttoresultat	72 205	65 181	7 024	62 040	253 555	260 725	256 532
Realisationsresultat sålda fastigheter	2 931	-	2 931	4 530	3 416	-	7 328
Centraladministration	-9 357	-9 827	471	-8 884	-39 311	-39 310	-37 028
Övriga rörelseintäkter	139	28	111	119	113	110	4 564
Övriga rörelsekostnader	-657	-1 088	431	-320	-4 153	-4 353	-1 208
Rörelseresultat	65 261	54 293	10 968	57 486	213 620	217 172	230 188
Finansnetto	-18 336	-18 269	-66	-18 497	-67 471	-66 044	82 987
Resultat efter finansiella poster	46 925	36 024	10 901	39 798	146 149	151 128	313 175

Utfall till och med perioden

Periodens utfall mot budget

Intäkterna är cirka -1,2 mnkr lägre än budget. På Biotech Center har tillfälliga vakanser uppkommit under första kvartalet, -0,5 mnkr. Resterande differens om -0,7 mnkr är fördelad på flertalet fastigheter och av mindre karaktär.

Driftskostnaderna är cirka +6,5 mnkr lägre än budgeterat där de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel** avviker med +1,5 mnkr och avser åtgärder för yttre miljö som beräknas komma igång mer intensivt under den stundande våren.
- **Mediakostnader** avviker med -7 mnkr och avser fjärrvärmen som är periodiserad utan hänsyn till säsongsvariationerna i kombination med kalla vintermånader i början av året. Avvikelsen kommer således att avta under året och säsongsvariationen korrigeras i prognos mars.
- **Planerat underhåll** avviker med +11,9 mnkr och avser projekt som kommer att påbörjas under våren bland annat på HDK, Ullevi, Valhallabadet och Kviberg.

Av- och nedskrivningar avviker med +1,7 mnkr jämfört med budget. Orsaken är ej färdigställda lokalanpassningar på bland annat på Kviberg.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker med +2,9 mnkr och avser försäljning av mark på Lagerhuset till fastighetskontoret.

Periodens utfall mot föregående års utfall

Intäkterna är cirka 3 mnkr högre jämfört med utfall föregående år. Främsta orsaken är det nya hyresavtalet på Odontologen som börjat gälla from 1 januari 2021, +2,1 mnkr. På Kretslopp och vattens nya kontorsanläggning, erläggs full hyra under det första kvartalet 2021, +1 mnkr.

Driftskostnaderna är cirka 6,9 mnkr lägre jämfört med föregående års utfall för perioden. Den främsta orsaken är det planerade underhållet, +6,5 mnkr. Under första kvartalet 2020 genomfördes två större projekt, på Lindholmskolan och Ullevi.

Prognos för året

Prognos jämfört med budget

Higabs prognos mars 2021 visar på ett resultat om +146,2 mnkr, vilket är -4,9 mnkr lägre än budget för 2021. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna beräknas öka med +3,8 mnkr och avser hyresintäkter för Hagabion/Viktoriahuset som 1 april förvärvades från fastighetskontoret, +2,0 mnkr. Vidare beräknas förvaltningsintäkterna öka med +2,0 mnkr då Parkeringsbolaget hyr projektledare av Higab.

I nuvarande prognos har det inte beaktats för effekter av tillämpningen av det statliga hyresstödet då beslut kom i april. Det beräknas dock påverka bolaget med 25-30 mnkr i minskade intäkter.

Driftskostnader beräknas öka med -11,2 mnkr där de största förändringarna är:

- **Löpande underhåll** ökar med -2,3 mnkr. På Partihallarna har en akut vattenläcka åtgärdats, -0,5 mnkr. Vidare har det på Angered Arena uppstått läckor i taket som behöver åtgärdas akut, -0,5 mnkr. På Gathenhielmska Reservatet putsas skorstenar om och en vattenläcka har åtgärdats, -0,8 mnkr. Resterande ökning är mindre justeringar på flertalet fastigheter.
- **Planerat underhåll** ökar med -3,9 mnkr och avser omföring mellan det resultatförda underhållet och det balansförda. Det totala underhållet för 2021 ligger i paritet med lagd budget med en viss förskjutning mellan projekten som dock inte påverkar totalen.
- **Riskkostnaderna** ökar med -1,9 mnkr och avser höjda försäkringspremier.
- **Övriga externa tjänster** ökar med -4,3 mnkr och avser främst uppstarts- och driftskostnader för ny affärsmodell på Kronhuset.

Realisationsresultat sålda fastigheter ökar med +3,4 mnkr och avser avyttringen av Lärje Östergård om +0,5 mnkr. Vidare har det på Lagerhuset avyttrats mark till ett värde av +2,9

mnkr.

Finansnetto ökar med -1,4 mnkr och avser främst ökad borgensavgift i samband med förvärvet av Hotell Heden AB, -1 mnkr. Vidare ökar upplåningen i projekten, -0,5 mnkr, bland annat på Masthugget Väst som tidigare lagts.

Periodens resultat i förhållande till helårsprognosen

Periodens resultat stämmer bra överens med lagd helårsprognos. Men hyresstöd för hyresgäster som drabbats av coronapandemin finns inte med i prognosen på grund av sent beslut. Om det blir samma förutsättningar som föregående år kommer bolaget få en minskning av intäkter i storleksordningen runt 25-30 mnkr.

5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Parkeringsintäkter	94 994	114 727	-19 733	113 740	443 981	489 422	408 714
Hysesintäkter	6 030	6 029	1	6 068	24 248	24 117	22 971
Övervakningsintäkter	4 553	5 315	-762	4 696	19 283	21 260	19 050
S:a Intäkter	105 577	126 071	-20 494	124 504	487 512	534 799	450 735
Arrendeavgifter	-24 806	-27 710	2 904	-27 693	-114 098	-123 748	-106 564
Personalkostnader och övrig driftadministration	-11 124	-11 531	407	-12 168	-47 669	-47 071	-42 551
Skötsel & drift fastigheter, skyltar, fastighetsskatt	-11 289	-11 911	622	-12 854	-41 796	-41 717	-39 959
Reparation och underhåll	-3 228	-6 011	2 783	-4 256	-25 583	-34 125	-22 373
Kostnader för betalsystem	-7 966	-9 288	1 322	-8 475	-35 693	-36 772	-35 139
Övervakningskostnader	-2 853	-2 589	-264	-2 419	-10 306	-10 755	-9 769
S:a Driftskostnader	-61 266	-69 040	7 774	-67 865	-275 145	-294 188	-256 355
Driftsnetto	44 311	57 031	-12 720	56 639	212 367	240 611	194 378
Av- och nedskrivningar	-9 711	-10 026	315	-9 577	-40 745	-40 534	-38 325
Bruttoresultat	34 600	47 005	-12 405	47 062	171 622	200 077	156 053
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-8 000	-8 000	-1 326
Personalkostnader administration	-8 034	-8 083	49	-4 861	-34 177	-31 999	-26 099
Övriga kostnader central administration	-5 150	-5 456	306	-5 707	-23 517	-23 691	-20 867
S:a Centraladministration	-13 184	-13 539	355	-10 568	-65 694	-63 690	-48 292
Övriga rörelseintäkter	-	30	-30	-	89	120	924
Verksamhetsutveckling	-1 402	-1 987	585	-3 208	-8 253	-8 311	-14 235
Personalkostnader utveckling	-3 122	-3 430	308	-3 297	-11 400	-13 460	-14 437
Övriga köpta tjänster	-95	-888	793	-181	-2 547	-3 550	-905
S:a Övriga rörelsekostnader	-4 619	-6 275	1 656	-6 686	-22 111	-25 201	-28 653
Rörelseresultat	16 797	27 190	-10 393	29 807	83 816	111 186	79 108
Finansnetto	794	-	794	947	520	-	3 364
Resultat efter finansiella poster	17 592	27 191	-9 599	30 755	84 337	111 185	82 472

Utfall till och med perioden

Periodens utfall mot budget

Resultat efter finansiella poster ackumulerat t o m mars månad 2021 uppgår till ca 17,6 mnkr vilket är 9,6 mnkr lägre än budgeten för samma period. Avvikelsen beror på följande:

Intäkterna är ca 20,5 mnkr lägre än budget och förklaras huvudsakligen av lägre parkeringsintäkter med 19,7 mnkr.

Avvikelsen inom **parkeringsintäkterna** beror till största del på lägre besöksintäkter med 18,6 mnkr, vilket förklaras av pågående pandemi, och att utfallet har blivit lägre än vad som förväntades i budget. Centrala zoner som Innerstaden, Evenemangsområdet och City påverkas mycket av pandemin med lägre beläggning och därmed lägre intäkter som följd.

Nämnvärt kan också vara att intäkterna från avtalet med trafikkontoret avviker med ca 1,0 mnkr och förklaras av att även trafikkontorets gatuparkering påverkas av färre antal parkerande kunder.

Övervakningsintäkterna är ca 0,8 mnkr lägre och förklaras till största delen av lägre beläggning på besöksparkering till följd av pågående pandemi.

Driftskostnaderna är ca 7,8 mnkr lägre och beror främst på lägre arrendekostnader samt lägre reparations- och underhållskostnader.

Arrendekostnaderna är ca 2,9 mnkr lägre och beror främst på att ersättningen till affärspartners minskar när intäkterna är lägre. Reparation och underhåll är ca 2,8 mnkr lägre än budget vilket till största delen förklaras av en tidsförskjutning av underhållsåtgärder, främst på grund av väderlek. En annan bidragande orsak är att färre akuta reparationer än vad som förväntats genomförts.

Kostnader för betalsystem är ca 1,3 mnkr lägre på grund av färre antal transaktioner.

Skötsel och drift, skyltar och fastighetsskatt är ca 0,6 mnkr lägre och beror huvudsakligen på att färre akuta skötselåtgärder genomförts än budgeterat samt lägre kostnader för skyltmaterial.

Övervakningskostnaderna är ca 0,3 mnkr högre, bl.a. till följd av tilläggsbeställningar i form av inventering, beläggningsmätningar och kundtjänstfrågor.

Avskrivningar är ca 0,3 mnkr lägre än budget.

Administrationskostnaderna är ca 0,4 mnkr lägre än budget. Avvikelserna förklaras till största del av lägre kostnader för marknadsföring.

Övriga rörelsekostnader är ca 1,6 mnkr lägre än budget, vilket främst beror på tidsförskjutning av utredningskostnader för projekt i tidiga skeden.

Finansnettot är ca 0,8 mnkr högre.

Analys av avvikelse i förhållande till resultatet för samma period föregående år

Resultatet är ca 13 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år. Avvikelsen beror

på lägre besöksintäkter till följd av Folkhälsomyndighetens restriktioner på grund av coronapandemin, som i ett första skede genomfördes i mitten av mars 2020.

Prognos för året

Prognos jämfört med budget

Resultat efter finansiella poster uppgår i prognos till ca 84,3 mnkr, vilket är 26,9 mnkr lägre än budget (-25%). Avvikelsen beror på följande:

Intäkterna är ca 47,3 mnkr lägre än budget (-8%) och förklaras främst av lägre besöksintäkter vilket är ett resultat av nuvarande pandemisituation och att intäkterna under årets första nio månader förväntas vara lägre än budget. I slutet av 2020 infördes nya restriktioner som, tillsammans med pandemins andra- och tredjevåg, har slagit hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterats. I prognosarbetet har därför en justering av besöksintäkterna genomförts för att bättre spegla nuvarande situation. Övriga parkeringsintäkter uppvisar en förhållandevis stabil intäktsutveckling.

Även **övervakningsintäkterna** är lägre, ca 2 mnkr, till följd av den negativa effekten av coronapandemin på besöksparkeringar, framför allt i centrala stan och på evenemangsparkeringar.

Kostnaderna är ca 20 mnkr lägre än budget (-5%) vilket beror på att de rörliga kostnaderna minskat till följd av de lägre intäkterna och tidsförskjutning i projekt. Det är också ett resultat av det fortsatta arbetet med att genomlysa bolagets totala kostnader.

Personalkostnaderna prognostiseras totalt till 78,8 mnkr vilket är ca 0,7 mnkr lägre än budgeterat. Personalkostnaderna kan vara svåra att följa då de är fördelade mellan de olika resultatraderna drift-, administration- och utvecklingskostnader. Viss omfördelning har skett mellan de olika resultatraderna i prognosen jämfört med budget på grund av omflyttning av personal inom organisationen.

Driftskostnaderna är ca 19 mnkr lägre än budget och beror huvudsakligen på lägre arrendekostnader med 9,7 mnkr vilket förklaras av att ersättningen till bolagets affärspartners minskar när intäkterna är lägre. Reparations- och underhållskostnader prognostiseras bli ca 8,8 mnkr lägre, främst på grund av tidsförskjutning av underhållsåtgärder.

Kostnader för betalsystem är ca 1,1 mnkr lägre på grund av färre antal transaktioner.

Övervakningskostnaderna är ca 0,5 mnkr lägre och förklaras främst av minskade kostnader för parkeringsvärdar på grund av inställda evenemang.

Personalkostnader och driftadministration är ca 0,6 mnkr högre än budget till följd av högre kostnader för hantering av fler inkomna ärenden hos bolagets kundtjänst.

Avskrivningar ligger i nivå med budget.

Administrationskostnaderna är ca 1,7 mnkr högre än budget vilket främst förklaras av ökade personalkostnader. Orsaken till ökningen är att en omfördelning av kostnader gjorts,

därutöver har kostnader tillkommit för trängselvärdar i Focushuset.

Kostnaderna för marknadsföring minskar vilket beror på färre aktiviteter och inställt deltagande i event.

Övriga rörelsekostnader är ca 3,1 mnkr lägre än budget. Det beror främst på lägre utredningskostnader för projekt i tidiga skeden till följd av ändrade tidplaner. Även personalkostnaderna prognostiseras blir lägre vilket beror på tidsförskjutning i rekryteringar samt omfördelning av kostnader.

Finansnettot är ca 0,5 mnkr högre än budget.

Periodens resultat i förhållande till helårsprognosen

Rörelsemarginalen prognostiseras till 17% jämfört med budgeterad 21%. De väsentligt lägre intäkterna från besöksparkeringen orsakat av pandemin är anledningen till den lägre rörelsemarginalen. Trots lägre kostnader än budgeterat är bedömningen idag att målet på en rörelsemarginal högre än 20% inte kommer att kunna uppnås under rådande omständigheter.

5.3 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	100 871	104 211	-3 340	104 007	392 166	404 979	400 454
Driftskostnader	-33 608	-52 554	18 946	-39 038	-208 859	-191 543	-142 635
Driftsnetto	67 263	51 657	15 606	64 969	183 307	213 436	257 819
Av- och nedskrivningar	-31 671	-31 664	-7	-33 266	-126 663	-126 663	-158 631
Bruttoresultat	35 592	19 993	15 599	31 703	56 644	86 773	99 188
Realisationsresultat sålda fastigheter	-9 237	-	-9 237	-137 236	-9 237	-	-130 574
Centraladministration	-24 528	-31 025	6 397	-31 111	-122 491	-123 985	-107 181
Övriga rörelseintäkter	300	6	294	6 898	300	-	10 729
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-159	-	-	-6 073
Rörelseresultat	2 127	-11 026	13 153	-129 905	-74 784	-37 212	-133 911
Finansnetto	-8 096	-9 852	1 756	-9 615	-35 239	-39 241	-36 761
Resultat efter finansiella poster	-5 969	-20 878	14 909	-139 520	-110 023	-76 453	-170 672

Utfall till och med perioden

Periodens utfall mot budget

Hysesintäkterna understiger budget vilket beror på fler vakanta ytor än budgeterat samt lämnade rabatter.

Utfall avviker mot budget främst på **driftskostnader**. Det beror på att underhållskostnaderna är lägre än budget då underhållsarbetet på kranarna, som budgeterats till 44 mnkr på helåret, inte påbörjats. Entreprenaden är planerad att starta i april månad.

Centraladministration understiger budget vilket främst beror på att FoU-projekt och övriga resultatförda projektkostnader ännu inte arbetat upp utfall som budgeterat. Utöver detta är kommunikationskostnaderna lägre på grund av fortsatt låg aktivitet på grund av coronapandemin.

Periodens utfall mot föregående års utfall

Periodens utfall avviker mot föregående års utfall på driftskostnaderna vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader. Avvikelsen på centraladministration förklaras av främst lägre kostnader för resultatförda projektkostnader.

Prognos för året

Prognos jämfört med budget

Prognosen för hyresintäkter har sänkts för att ta hänsyn till vakanta ytor samt rabatter relaterat till kommande hyresstöd för första och andra kvartalet 2021.

Driftskostnaderna har höjts på grund av tillkommande underhållskostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.

Periodens resultat i förhållande till helårsprognosen

I utfallet finns ännu inga underhållskostnader för kranarna, men prognosen har höjts med ytterligare knappa 20 mnkr för att ta hänsyn till tillkommande kostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.