



Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-09-23
Beslutspunkt 21

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

Delårsrapport augusti 2021

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att godkänna förslaget till delårsrapport augusti 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 augusti 2021 för Lokalkoncernen

Expediering

-

Delårsrapport augusti 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	14
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	16
2.2.1	Organisationsmål	16
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	17
2.2.3	Verksamhetsnära mål	17
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	22
3.1	Utveckling inom personalområdet	22
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	22
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	24
3.2	Ekonomisk uppföljning	25
3.2.1	Utfall till och med perioden	25
3.2.2	Prognos	25
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	26
3.2.4	Investeringsredovisning	27
3.2.5	Lån och lånetak	34
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	34
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag	34
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	35
5	Styrinformation till styrelsen	37
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	45

1 Sammanfattning

Higab AB

Påverkan av pågående pandemi har varit mindre än förväntat. Flera av våra kunder som är negativt påverkade har kommit igång med verksamheten igen, och det finns en efterfrågan på lokaler, även kontor. Då regeringen beslutat om fortsatt statligt hyresstöd har Higab hittills under 2021 beviljat hyresstöd till ett värde av 14 mnkr där 7 beräknas bli bolagets insats.

Under perioden har Higab enligt beslut i KF och KS genomfört en försäljning av tre fastigheter på Medicinareberget motsvarande drygt 50 000 kvm. Intresset att förvärva fastigheterna var stort och försäljningen innebar att Göteborgs Stad fick en betydande reavinst att använda till kommande investeringar.

I maj sjösatte Higab konceptet Kronhuset Kreativ Arena vilket innebär att Kronhuset blir testarena för en ny hyresmodell för kulturella och kreativa näringar. En väsentlig del är att hyresgästerna tillsammans driver utvecklingen i huset och att Kronhuset öppnas upp för göteborgarna.

Två projekt har avslutats under sommaren i några av stadens främsta kulturbyggnader: den nya konserthusorgeln invigs i närvaro av kungaparet i oktober och Stadsteatern har nyöppning i september efter ombyggnad och reovering, som bl a innebär att teatern fått en ny mindre scen och restaurang.

Göteborgs Stads Parkering AB

Pandemin slog hårdare mot intäkterna än vad som budgeterades 2020. Bolaget prognostiserar en fortsatt påverkan men kunde under sommaren se en ökad parkeringsaktivitet som ger positiv effekt på intäkter och resultat. Sannolikt har pandemin också ändrat människors resvanor, vilket kan återspeglas i bolagets framtida intäkter.

I juni togs beslut om investering i P-hus Liseberg. Beslut har även fattats om försäljning av P-hus Inlandsgatan till fastighetsnämnden, som led i kommande genomförande av pågående detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen. Bolaget deltar för att möta behov av parkering i form av en ny gemensam p-anläggning.

Förberedelser pågår inför affärsuppbyggnaden med Akademiska Hus rörande P-hus Gösta Rahm vid Götaplatsen. En ny p-anläggning ska uppföras integrerad med Akademiska Hus kommande byggnation.

Byggstart för tillfälliga P-hus Heden är 27 september. Anläggningen beräknas stå klar om ett år.

Ett samarbete, där tillståndshantering inom Framtidenkoncernen bedrivs av bolaget, har inletts. Arbete pågår att lyfta över parkeringsområden och utveckla system. Ett annat exempel är lansering av ett enklare erbjudande för att ladda bilen i appen Parkering Göteborg. Bolaget har också, själva och tillsammans med Göteborg Energi, installerat laddplatser.

Höstens mätningar av nöjdhet hos kunder och samarbetspartners visar att vi ligger på, eller över, mål i de flesta mätningar.

Älvstranden Utveckling AB

Utifrån uppdraget i KF-budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan utvecklas råder en stor oro i organisationen. Utredningsarbetet påverkar bolagets kompetensförsörjning och samverkansklimate med Stadens förvaltningar negativt. KS beslut att den fortsatta hanteringen av utredningsuppdraget samordnas med uppdraget om en ny organisation för stadsutveckling, riskerar att försätta bolaget i en limbo-liknande situation, samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras - det medför stora risker.

Stadens pausade planeringsarbete för Frihamnen och Lindholmen till följd av KF-uppdrag om åtgärdsplan för ekonomin i Älvstaden medför stora konsekvenser för bolagets verksamhet: projektförseningar, försämrade projektekonomi samt förtroendetapp hos marknaden för Stadens förmåga.

I juni tecknades en avsiktsförklaring med Lindholmen Science Park och BRG om att tillsammans utveckla en ny arena för små och växande techbolag i bolagets gamla varvsbyggnader. I tidsluckan till permanent stadsutveckling i området är avsikten att skapa enkla och tillgängliga lokaler i en kreativ och alternativ miljö som kompletterar och stärker det innovationskluster som redan finns på Lindholmen. Satsningen har fått namnet The Yard.

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	-	68-83*
Uthyrningsbar yta, kvm	1 021 582	1 028 492	994 250	1 020 802
Uthyrningsgrad, %	95	94	93	94
Förvaltade p-platser, antal	52 023	50 136	50 287	53 702
Bostäder färdigställda, antal	189	361	318	478
Bostäder i produktion, antal	981	1 622	1 173	1 742
Verksamhetslokaler färdigställda, kvm BTA	25 000	11 465	37 557	37 611
Verksamhetslokaler i produktion, kvm BTA	158 200	160 029	160 029	206 304
Soliditet / justerad, %	19 / 58	21 / 50	27 / 55	-
Rörelsemarginal, %	11	15	17	13

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-9	*
Investeringar, mnkr	+234	+302
Belåningsgrad, %	+4,3	-1,3
Resultateffekt covid-19, mnkr	+30	+32

*Kompleta uppgifter saknas.

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	637 758	616 764
Uthyrningsgrad, %	93,8	93,6	92,9	93,6
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715	-
Soliditet justerad, %	52	54	61	54
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8	3,5	3,7	3,7
Rörelsemarginal, %	29	30	27	24

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	+1,9	+2,0
Investeringar, mnkr	+55	+24
Belåningsgrad, %*	+7	-3
Resultateffekt covid-19, mnkr	5,0 lägre än fg år	4,0 lägre än fg år

* 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	78	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	48 572	47 849
Soliditet justerad, %	95	93	93	93
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,8	-	-
Rörelsemarginal, %	21	18	23	20

Rörelsemarginalen prognostiseras till 20,1 % jämfört med tidigare prognostiserad 17 %. Intäkterna från besöksparkeringarna har fallit ut bättre än förväntat under sommarmånaderna vilket påverkar bolagets resultat positivt. Det råder dock fortfarande osäkerhet kring den fortsatta intäktsutvecklingen men en försiktigt positiv prognos indikerar just nu på att målet med en rörelsemarginal över 20 % kan komma att uppnås. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-2	-5
Investeringar, mnkr	132	251
Belåningsgrad, %	0	0
Resultateffekt covid-19, mnkr	19	20

Personalvolym, årsarbetare i heltal för perioden 55 (57) och för helår 85 (90).

Bolaget har färre anställda under första halvåret 2021 jämfört med första halvåret 2020. Detta gäller både utfall och prognos för årsarbetare.

Investeringar Årets investeringar är betydligt högre jämfört med förra året vilket främst beror på pågående byggnation av ett parkeringshus söder om Liseberg.

Resultateffekt covid -19. En ökad parkeringsaktivitet i staden noteras från juni månad vilket påverkar intäkterna och resultatet positivt, Rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år är 19 mnkr högre och prognosen för helåret är 20 mnkr högre jämfört med helåret 2020. Osäkerhet råder dock kring den fortsatta intäktsutvecklingen med hänsyn tagen till pandemin. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna.

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	**	**	**
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	354 000	341 877	341 877
Uthyrningsgrad, %	97,5	93,1	91,7	91,7
Antal bostäder färdigställda	227	361	318	318
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	25 168	11 465	37 557	42 957
Antal bostäder i produktion	1 304	1 622	1 173	1 505
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	164 540	160 029	197 275	205 476
Soliditet justerad, %	38,2 *	34,6 *	15,4 *	15,4 *

*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 coronapandemin.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	58	89
Investeringar, mnkr	45	42
Belåningsgrad, %	27/27	27/27
Resultateffekt coronapandemin, mnkr	-10/-4	-13/-5

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

2.1.2.1 Higab AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Uthyrningsgraden något lägre än målsättningen
Orsak till att avvikelsen uppstått
Pågående pandemi Covid19
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Påverkan av pågående pandemi har varit mindre än förväntat. Flera av våra kunder som påverkats har kommit igång med verksamheten. Det finns dock ett antal som inte har kunnat komma igång ännu.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Uthyrningsprocessen tar lite längre tid än innan pandemin men vi ser en fortsatt efterfrågan på lokaler, även kontor.
Ekonomiska konsekvenser
Resultatet belastas med knappt 15 mnkr för 2021 avseende hyresstöd.
Vidtagna åtgärder
Hyresstöd har lämnats till drabbade kunder i kombination med de statliga stöden.

Förseningar i ombyggnaden av Sjöfartsmuseet ca 3 månader
Orsak till att avvikelsen uppstått
Förseningen beror på tekniska förutsättningar som inte varit kända eller kunnat förutses.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Inflyttning försenas.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Ekonomiska konsekvenser
Det innebär vissa ökade kostnader som är under beräkning. Detta kommer att fastställas under hösten.
Vidtagna åtgärder
En tät dialog med hyresgästen, kulturförvaltningen, pågår och åtgärder har vidtagits för att anpassa deras återflyttning.

2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Coronapandemin
Orsak till att avvikelser uppstått
Orsaken är de åtgärder och rekommendationer som beslutats till följd av coronapandemin.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Den största konsekvensen för verksamheten till följd av pandemin är av ekonomisk karaktär. Bolaget bedömer inte att pandemin inneburit några betydande konsekvenser för våra erbjudanden till kunderna.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Bolaget har konstaterat en risk kopplad till de långvariga begränsningarna i att mötas 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. Bolaget följer fortsatt Folkhälsomyndighetens och Göteborgs Stad rekommendationer.
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 besöksintäkterna men kan under sommarmånaderna se en ökad parkeringsaktivitet i hela staden vilket ger en positiv effekt för såväl intäkter som resultat.
Vidtagna åtgärder
Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna.

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Utredning om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas påverkar bolaget negativt
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
I KF-budget 2021 ges Stadshus i uppdrag att utreda hur Älvstranden Utvecklings verksamhet kan avvecklas.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Utredningen och osäkerhet kring vad den ska leda till medför att Älvstranden hamnar i "limbo" samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Kompetensförsörjningen påverkas redan idag negativt. Speciella insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens kommer att behöva göras redan hösten 2021.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Ekonomiska och juridiska konsekvenser av en avveckling av Älvstranden är inte inkluderade i utredningen men är sannolikt mycket stora. Ekonomiska konsekvenser av att bolaget utreds ligger i en försvagning av Älvstranden Utvecklings förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Kontinuerlig rapportering om risker och effekter till styrelse och ägare. Stadsrevisionen diskuterar på egen begäran frågan med styrelsen vid styrelsesammanträde 20/92021

Frihamnen - Stadens program- och planarbete återupptas inte under 2021
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
Under 2020 förväntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två påbörjade detaljplaner. Så har inte skett och kommer inte att ske under 2021 på grund av pågående arbete med åtgärdsplan för Älvstaden.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
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.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Påverkan på Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete återupptas inte under 2021
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
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. Intäkterna för byggrättsförsäljningar senareläggs vilket påverkar såväl exploaterings finansiering av Jubileumsparken som bolagets scenarier för finansiering av verksamhet och risker.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Kontinuerlig rapportering till styrelse och ägare förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom Göteborgs stad.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) inte beslutad 2020 och pausad på obestämd tid
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
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 till annat planeringsarbete på Lindholmen.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
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 teknik och mobilitet för människor och gods. Att inte bedriva planeringsarbete för utvecklingsbara fastigheter i området påverkar stadens möjligheter att vidareutveckla och befästa Lindholmens attraktionskraft.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Påverkan på Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft. Risk för tapp av medarbetare och försvårat rekryteringsarbete.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Avvikelsen riskerar att påverka tillväxt och konkurrenskraft negativt. Detta medför också fördröjningar av våra pågående projekt på Lindholmen vilket belastar bolagets ekonomi.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Härmed rapporterat till styrelse och ägare förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom Göteborgs Stad.

Ökade kostnader Färjenäsparken, Västra Eriksberg
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
<p>Älvstranden Utveckling (ÄU) undertecknade 2006 i samband med detaljplanen Västra Eriksbergs antagande ett genomförandeavtal med Göteborgs Stad. I avtalet åtar sig bolaget att i samverkan med kommunens förvaltningar bygga ut området. ÄU åtar sig i avtalet även att finansiera utbyggnaden av allmän plats. Genomförandet av detaljplanen är nu i sitt slutskede, merparten av utbyggnaden av allmän plats är färdigställd. Det som återstår är den avslutande delen av Färjenäsparken som nu är i produktion. Ursprunglig budget för parken var 2005 uppskattad till 8-10 mnkr. 2020 rapporterade park och naturförvaltningen (PoNF) en kostnadsprognos på 26 mnkr varav 3 mnkr i marksanering. Älvstrandens styrelse fattade beslut om 2020-09-21 att tillföra 18 mnkr för att täcka de ökade kostnaderna. Våren 2021 återkom PoNF med en prognos där kostnaderna för marksanering bedömdes till 5 gånger högre de ett år tidigare hade prognostiserat. De ökande saneringskostnaderna är enligt ÄU orsakade av miljöförvaltningens bedömning att en utökad sanering av miljöfarliga massor krävs samt PoNFs hantering gällande miljöschakt av massor. Totalkostnaden prognostiseras därmed i nuläget av PoNF till 46 mnkr varav ca 20 mnkr avser marksanering.</p>
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Se ekonomiska konsekvenser.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Se ekonomiska konsekvenser.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
ÄUs ekonomiska resultat för projektet riskerar att minska med 20 mnkr.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
PoNF har på ÄUs begäran tagit fram detaljerad information om vad kostnadsökningen består av. Gemensamt arbete med att begränsa kostnadsökningarna pågår.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab AB

Övrig väsentlig information till KS

Stor fastighetsförsäljning

Under perioden har Higab efter beslut i KF och KS genomfört en försäljning av tre fastigheter på Medicinareberget motsvarande drygt 50 000 kvm. Intresset att förvärva dessa fastigheter som var fullt uthyrda och välskötta i ett attraktivt läge var mycket stort. Bolaget konstaterar att försäljningen inneburit en större reavinst till staden att använda till behövliga kommande investeringar. Även Higab står inför flera stora investeringsprojekt som nybyggnation av magasin för kulturförvaltningen och om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum.

Materialkostnad på byggmarknaden

Under perioden har kostnader för material på byggmarknaden ökat markant. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kan komma att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar.

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Övrig väsentlig information till KS

Pandemieffekter påverkar bolagets lönsamhet – Avkastningskrav för 2021

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. En ökad parkeringsaktivitet under sommarmånaderna innebär dock att intäkterna från besöksparkeringarna har fallit ut bättre än förväntat vilket påverkar bolagets resultat positivt. Det råder dock fortfarande osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen av intäkter men en försiktigt positiv prognos indikerar just nu på att målet med en rörelsemarginal över 20% kan komma att uppnås.

Pandemins långsiktiga effekter på verksamheten

Under pandemin har människors resvanor förändrats genom ökat hemarbete och uppmaningar från samhället om att undvika kollektivtrafiken. Även människors shoppingvanor har förändrats liksom konsumtionen av nöjesupplevelser såsom teater, bio och konserter.

Det är svårt att avgöra om de förändrade vanorna kommer bestå över tid. Förändrade beteenden kan komma att påverka såväl behovet av parkeringsplatser som bolagets intäkter under en lång tid framöver. En beteendeförändring kan också komma att påverka trafiksituationen i staden och andelen hållbara resor. I vilken mån och på vilket sätt är svårt att bedöma idag. Bolaget behöver följa utvecklingen, identifiera trender, vara lyhörda för kundernas behov och anpassa tjänster, erbjudanden och samarbeten efter nya förutsättningar.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Övrig väsentlig information till KS

Bolagsutredningen

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

Utredningsarbetet har påverkat bolagets kompetensförsörjning och samverkansklimate med Stadens förvaltningar negativt. KS beslut att den fortsatta hanteringen av utredningsuppdraget samordnas med uppdraget om en ny organisation för stadsutveckling, riskerar att försätta bolaget i en "limbo"-liknande situation samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras vilket medför mycket stora risker.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	79	78			79
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,0 %	2,9 %	2,6 %	3,8 %	3,8 %

2.2.1.1 Higab AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	78	82			80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,5 %	2,0 %	2,0 %	3,0 %	3,0 %

Sjukfrånvaron fortsatt låg.

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	-	77			80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,3 %	2,8 %	1,6 %	3,0 %	3,0 %

Sjukfrånvaron fortsatt låg.

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	80	76			78
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,12 %	3,77 %	4,14 %		5,5 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter					
Higab:	Ökat driftnetto jfm 2020	422 mnkr	287 mnkr	410 mnkr	(+7,5 mnkr)
Göteborgs Stads Parkering:	Driftnetto	195 mnkr	147 mnkr	222 mnkr	241 mnkr
Älvstranden Utveckling:	Driftnetto (före avskrivningar)	263 mnkr	170 mnkr	240 mnkr	258 mnkr

2.2.3 Verksamhetsnära mål

2.2.3.1 Higab AB

Verksamhetsnära mål

I bolagets verksamhetsplan för 2021 finns fem långsiktiga målsättningar och KPI:er som i sin tur har brutits ned till KPI:er och 12 nyckelaktiviteter för året. Fundamentet för målbilden är att genomföra vårt uppdrag på bästa sätt och bidra till stadens olika mål, däribland stadens övergripande verksamhetsmål.

KFs budget 2021 pekar ut 11 indikatorer av särskild vikt för lokalkoncernen. Bolagets verksamhetsplan jobbar mot 9 av dessa där alla indikatorer visar en positiv trend. Övriga två avser nybyggnation av småhus och färdigställda bostäder vilket inte ingår i Higabs uppdrag.

2.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Verksamhetsnära mål

Göteborg Stads Parkerings medarbetare och chefer är så nöjda att bolagets värde attraherar vår omvärld.

Måluppfyllelse

■ Viss

Kommentar

Bolaget har arbetat med utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen för att skapa ordning och reda samt trygghet. Processen för inköp och upphandling har stort fokus och är under ständig förbättring. Utveckling av ett systematiskt arbetsätt gällande förbättringsarbete pågår. Arbetet med bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor utvecklas och integreras tydligare i övriga verksamhetsfrågor.

Fokus framåt kommer att vara att utveckla bolagskulturen och den interna kommunikationen. En annan viktig del är att skapa goda förutsättningar för en attraktiv arbetsplats efter pandemin. Bolagets bedömning är att målet kommer att ha en bättre måluppfyllelse när året är slut.

Verksamhetsnära mål

Parkering Göteborgs kunder är så nöjda att bolagets värde sprids på ett positivt sätt i staden.

Måluppfyllelse

■ Viss

Kommentar

Arbete sker kontinuerligt med att ta del av våra kunders upplevelse av mötet med kundtjänstorganisationen och Parkering Göteborg. Kundernas synpunkter tas vidare inom bolaget för att utveckla och förbättra vårt arbetsätt och våra erbjudanden för att ständigt förbättra oss och möta dagens och framtidens behov.

Under 2021 har NKI för Parkering Göteborg visat en positiv uppgående trend. Det positiva utfallet är ett resultat av ett långsiktigt arbete med ständiga förbättringar utifrån våra kunders synpunkter och upplevda problem. Exempel på genomförda förbättringar som har bidragit till det positiva resultatet är ett förändrat effektivare arbetsätt i kundtjänst med ett ökat fokus i respektive kanal och tillfälligt justerade öppettider.

Bolaget har även under sommaren genomfört en kundundersökning över hela kundbasen för att mäta NKI i syfte att förbättra och att bibehålla nöjda kunder.

Indikatorer

NKI inkommande ärenden telefon Utfall juli 2021 83% (Målvärde 83%)

NKI Inkommande ärenden mail Utfall juli 2021 71% (Målvärde 75%)

Bolaget arbetar aktivt med de inre processerna för att kunna säkra kvalitet mot kund. Vi utvecklar löpande våra tjänster så att de ska vara så enkelt som möjligt att hitta och betala parkering. Åtgärder och utvecklingsarbete görs kontinuerligt för att uppnå målet om att bolagets parkeringsanläggningar ska upplevas rena, attraktiva och trygga. Till exempel installeras trygghetskameror och bolaget arbetar med löpande underhåll samt tydlig skyltsättning.

Verksamhetsnära mål

Vi påverkar bilister till ett mer hållbart resande och bidrar till en attraktiv stad.

Måluppfyllelse

■ God

Kommentar

En elladdningsstrategi har tagits fram och genomförts under året, där löpande anpassning till behovsutveckling och kundbeteenden kommer att ske de närmsta åren.

Implementering av system för ta betalt per energienhet (kWh) direkt i appen Parkering Göteborg för besöksparkering blev klart under våren 2021. En upphandling slutfördes under sommaren gällande mjukvara för elladdning vilket är en förutsättning för enhetlighet, enkelhet och möjligheter till att skala upp.

Parkeringsstillstånd för elladdning kommer att förändras under hösten 2021 så att även tillståndskunderna betalar per energienhet i appen och manuella flöden byggs bort.

Dialog förs med trafikkontoret om Styr&Ställ i appen Parkering Göteborg samt att efter överenskommelse bedriva det utvecklingsarbete i appen som krävs.

Verksamhetsnära mål

En efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering och mobilitet.

Måluppfyllelse

■ God

Kommentar

För att veta hur vi idag presterar mot våra befintliga affärspartners genomfördes en undersökning under våren som påvisade att våra affärspartners är mycket nöjda med hur vi driver deras parkeringar i dag.

Ett samarbete har inletts som innebär att tillståndshanteringen inom Framtidenkoncernen ska bedrivas av oss. Arbete pågår för att lyfta över parkeringsområden och utveckla system för att kunna hantera deras krav.

2021-09-17

Bolagets digitala plattform skapar möjligheter för samarbeten. Ett IT-gränssnitt är framtaget för att kunna samarbeta säkert och effektivt.

Indikator

NKI affärspartners: utfall juli 2021 90 %

Verksamhetsnära mål

Den ekonomiska styrningen inriktas mot en justerad soliditet lika med eller överstigande 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent.

Måluppfyllelse

■ God

Kommentar

Soliditet

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till dolda värden i fastigheterna uppgick 2021-08-31 till 93% att jämföras med målet en justerad soliditet på minst 50%.

Den höga soliditeten beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov uppstått. Bolagets bedömning är att det totala investeringsbehovet under en 10-årsperiod framåt uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2022-2025. Bedömningen är att den justerade soliditeten kommer att falla till som lägst ca 60%.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen per sista augusti uppgick till 23% att jämföras med målet med en rörelsemarginal överstigande 20%.

Intäkterna från besöksparkeringarna har fallit ut bättre än förväntat under sommarmånaderna vilket påverkar bolagets resultat positivt. Det råder dock fortfarande osäkerhet kring den fortsatta intäktsutvecklingen men en försiktigt positiv prognos indikerar just nu på att målet med en rörelsemarginal över 20% kan komma att uppnås. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna.

2.2.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Verksamhetsnära mål

Av Verksamhetsplanens Verksamhetsnära mål* för att bidra till Göteborg Stads övergripande mål 2021 bedömer vi att:

- 2 är genomförda enligt plan
- 19 pågår enligt plan.
- 3 åtgärder pågår för att nå planen 2021.
- 6 avvikelser att rapportera

* Alla verksamhetsnära mål utom två är samma som bolagets 2021-mål.

Orsakerna till avvikelser är främst bemanningsbrist internt då flera avslutat sin tjänst under 2021 samt att stadens förvaltning valt att inte bemanna detaljplanarbetet för Frihamnen.

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)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	1,6 - 4,1	2,3 - 4,2	3,0 - 5,5	2,2 - 3,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	22	14		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	19	7		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			7,5 - 17,0	5,8 - 11,8

Se avsnittets underrubriker för bolagsspecifika siffror och kommentarer.

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 %	2,0	2,6	3,0	2,0
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	8	6		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	5	3		
Bolagsextern personalomsättning (%)			10,0	12,2

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och förväntas hålla prognos.

Higab har flera tillsättningar i augusti av rekryteringarna som startades i våras.

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 %	1,6	2,3	3,0	2,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	6	6		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	7	1		
Bolagsextern personalomsättning (%)			7,5	5,8

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och förväntas hålla prognos.

Personalomsättningen är högre första halvåret 2021 jämfört med första halvåret 2020 då ersättningsrekryteringar och nyrekryteringar påbörjats.

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 %	4,14	4,2	5,5	3,8
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	8	2	*	*
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	7	3	*	*
Bolagsextern personalomsättning (%)	*	*	17,0	8,9

* T o m november kända avgångar 15,9 %. Vi uppskattar att vi slutar året på 17,0 %.

Sedan förra rapporten i mars har bolaget haft fler uppsägningar jämfört med samma period de senaste åren. Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för oss för att klara vårt uppdrag. Från bolagets sida har vi både i lednings- och chefsgrupp analyserat situationen och orsaker, där fokus nu är på insatser och åtgärder. HR har i uppdrag att ansvara för den handlingsplan som i nuläget håller på att tas fram.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab AB

Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron är fortsatt låg, 2 %, trots coronapandemin.

Restriktionerna att arbeta hemma följs fortsatt så länge Folkhälsomyndigheten rekommenderar det, därefter planerar bolaget för en successiv återgång från hemarbete till arbete på arbetsplatsen. Bolaget har haft utbildning för alla chefer i otillåten påverkan och JGL utbildning (Jämställdhet, Genus, Ledarskap).

Under hösten planerar bolaget för en utbildning i hot och våld för alla medarbetare.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron är fortsatt låg, under 2 %, trots coronapandemin.

Bolaget följer fortsatt Folkhälsomyndighetens och Göteborgs Stads rekommendationer. Bolaget har påbörjat en diskussion om hur anställda/medarbetare ska återgå från hemarbete till arbete på arbetsplatsen. Under hösten har bolaget en webbutbildning i arbetsmiljö för att öka kunskapen om bolagets systematiska arbetsmiljöarbete, samt uppnå målet om nolltolerans mot kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Analys av situationen inom HR-området

Sedan förra rapporten i mars har bolaget haft fler uppsägningar jämfört med samma period de senaste åren. Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för oss för att klara vårt uppdrag. Från bolagets sida har vi både i lednings- och chefsgrupp analyserat situationen och orsaker, där fokus nu är på insatser och åtgärder. HR har i uppdrag att ansvara för den handlingsplan som håller på att tas fram.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 089 183	1 135 405	-46 222	1 063 970	1 650 787	1 661 539	1 716 645	1 605 135
Kostnader	-500 637	-531 517	30 880	-448 794	-805 368	-821 889	-808 317	-703 547
Realisationsresultat sålda fastigheter	771 698	-	771 698	-73 664	1 274 734	-13 641	-8 000	-67 053
Personalkostnader	-165 547	-173 605	8 058	-158 424	-255 403	-259 161	-261 484	-239 750
Av- och nedskrivningar	-229 675	-236 289	6 614	-168 096	-345 609	-356 007	-347 717	-299 092
Rörelseresultat	965 022	193 994	771 028	214 992	1 519 141	210 841	291 127	295 693
Finansiella intäkter	31 371	128	31 243	3 243	1 895	520	192	4 416
Finansiella kostnader	-95 555	-70 319	-25 236	-71 051	-91 560	-102 712	-105 477	-104 384
Resultat efter fin. poster	900 838	123 803	777 035	147 184	1 429 476	108 649	185 842	195 725

3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens resultat per augusti om 901 mkr är 777 mkr högre än budget om 124 mkr och beror främst på de försäljningar som genomförts i koncernen.

Intäkterna har påverkats av coronapandemin som medfört utbetalade hyresstöd, reducerade parkeringsintäkter och några vakanser.

Kostnaderna har också påverkats av coronapandemin med mindre aktivitet kring FoU-projekt och färre kundaktiviteter, men även förskjutningar i underhålls- och investeringsprojekt.

Personalkostnaderna är också lägre än budgeterat med färre aktiviteter och fördröjningar vid rekrytering till vakanta tjänster.

3.2.2 Prognos

Lokalkoncernen prognostiserar per augusti att årets resultat landar på 1,43 mdkr vilket är en ökning om 1,24 mdkr från årets budget om 1,24 mdkr. Totalt prognostiseras ett netto

realisationsresultat om +1,28 mdkr varav försäljningen på Medicinareberget genererar en vinst om +1,3 mdkr.

Nettoomsättningen om 1,65 mdkr är 66 mnkr lägre än budgeten om 1,72 mdkr och beror dels på reducerade hyresintäkter genom försäljningen av Odontologen, men även hyresstöd på grund av Coronapandemin.

Finansnettot om -90 mnkr är 15 mnkr lägre än budgeten om -105 mnkr där Higab amorterar något på grund av försäljningar samt skjuter på några investeringsprojekt tills nästa år.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

tkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	64 265	100 810	-36 545	14 187	146 149	151 128	288 527
Göteborgs Stads Parkering	76 170	78 689	-2 519	100 488	84 337	111 185	82 472
Älvstranden Utveckling	-53 140	-51 060	-2 080	-102 540	-110 023	-76 453	-170 672
Hotell Heden	676	-	676	8 595	-	-	-
Myntholmen	815 002	-16	815 018	1 420 539	-20	-20	4 402
Koncern	-2 135	-4 620	-2 135	-11 793	-11 793	-	-9 005

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

3.2.4 Investeringsredovisning

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

3.2.4.1 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	93	145	2022 , Q2
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	95	117	136	2022 , Q2
Konserthuset, orgel	35	31	35	2021 , Q4
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	31	25	43	2021 , Q3
Stadsteatern, 3:e scen	90	89	90	2021 , Q3
Slakthuset, utveckling av området	32	15	32	2024 , Q4
Billdals Gård fas 2	32	3	32	2022 , Q1
Masthugget Väst	300	3	300	2024 , Q1
Slottsskogsrinken	140	1	140	2023 , Q3
Magasin för Kulturnämnden	540	6	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 där Slottsskogsrinken ligger idag.

Magasin för kulturnämnden

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

3.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling				
Skeppsbron	628	105	828	2027 , Q4
Masthugget väst	395	58		2024 , Q1
Tillfälligt parkeringshus Heden	185	5	120	2022 , Q3
Liseberg	429	144	500	2023 , Q1

Uppgift om prognos för projektet Parkeringsanläggning på Masthugget Väst lämnas inte på grund av upphandlingssekretess.

Skeppsbron

Vid sitt sammanträde den 12 november 2020 beslutade KF om Skeppsbro-projektets genomförande under vissa förutsättningar och med vissa kompletterande uppdrag. KF tillstyrkte även bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i garaget. Denna del av KF:s beslut är för närvarande föremål för lagprövning. Planering av genomförandefasen pågår nu bland berörda aktörer, där vikten av samordning och gemensam organisation är i fokus och en konstaterad framgångsfaktor. Ackumulerat utfall i projektet uppgår till 105 mnkr varav 95 mnkr är nedskrivet och resterande är kostnadsfört i projektet, dvs bokfört värde per 2021-08-31 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, och en gymnastikhall i idrott- och föreningsförvaltningens, regi. Förberedelser inför försäljning av dessa 3D-fastigheter pågår. Även projektering pågår. Förberedande entreprenad avslutas inom kort och förberedelser inför kommande entreprenader pågår.

Tillfälligt parkeringshus Heden

Bolaget har sedan våren 2020 ett lagakraftvunnet bygglov för en tillfällig parkeringsanläggning på befintlig parkeringsyta på Heden. Anläggningen syftar till att ersätta parkeringsplatser som tillfälligt tagits och tas i anspråk av pågående och kommande byggnation i närområdet och övriga centrala staden. Entreprenad för byggnation har upphandlats och produktion startar i slutet av september. Befintliga kunder och besökare hänvisas till övriga parkeringsytor på Heden under byggtiden, vilken beräknas till cirka ett år.

Liseberg

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark, och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo, har det planerats för en parkeringsanläggning om ca 1500 parkeringsplatser i området

söder om Liseberg. KF fattade den 15 oktober 2020 beslut om bolaget som huvudman för denna anläggning. I juni fattade bolaget investeringsbeslut och byggrätten för p-husfastigheten förvärvades från Liseberg AB. Byggnation pågår och beräknad driftsättning är mars 2023.

3.2.4.3 Älvstranden Utveckling AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
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 Q4
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 ***			
	1 630,3	156,3	1 630,3	2028 Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	16,0	125,0	2028 Q4
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning och pumpstation	34,0	8,4	34,0	2022 Q2
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	13,7	14,2	2021 Q4
Pumpgatan, exploateringsavtal ytskikt	20,0	0,0	20,0	2022 Q2
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	54,5	41,9	54,5	2021 Q4
Gullbergsvass				

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Gullbergsvass Programarbete	43,8	27,2	43,8	2021 Q4
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Lindholmen				
Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	15,6	16,0	2021 Q3
Gullbergsvass				
Rivningsprojekt	67,0	16,7	57,0	2022 Q2
Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	12,9	6,2	6,3	2022 Q2
Eriksberg				
Bockkranen Eriksberg	61,9	47,8	66,8	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 med planerat genomförande under innevarande år.

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. Slutprognosen för projektet bedöms hållas inom beslutad budget.

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 de närmsta åren.

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 i mars 2021 ställde sig styrelsen bakom bolagets planer på att bygga

2021-09-17

ut Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt kommunfullmäktiges krav på möjlighets- och riskfördelning. Detta innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret.

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

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 inblandade förvaltningar 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 (som är det sista) påbörjas i början av september med beräknad inflyttning 2023.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

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 denna kostnad till 3 mnkr baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiseras 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 fokuserar arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, såsom 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.

Eftersom tidplanen är oklar finns en osäkerhet i om budget enligt styrelsens tidigare beslut är tillräcklig tills dess att detaljplan- och planprogramarbete återupptas, varför ytterligare

budgetmedel kan komma att behöva beslutas av styrelsen.

Frihamnen temporära bostäder

Inflyttning pågår i det tredje kvarteret och mot slutet av året kommer drygt 400 bostäder att vara inflyttade.

Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats, dock är målsättningen våren 2023, innan 400-årsjubiléet. Tidsförskjutningen medför ökade kostnader för bolagets projektledning.

Byggherrarna har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm. Fler bostäder kan medföra såväl ökade kostnader som ökade intäkter i projektet.

När tidplanen och antal bostäder har klarnat kommer troligtvis ett nytt styrelsebeslut om projektets budget att behöva fattas.

Skeppsbron

Kommunfullmäktige beslutade 12 november 2020 om investering genomförande allmän plats på Skeppsbron. Planeringsarbetet har startats upp och för detta finns medel från senaste styrelsebeslut om budget för Skeppsbron från februari 2019. Detta arbete skall under hösten 2021 mynna ut 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.

Lindholmen

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid pumpgatan. Projekteringen av ledningsdragning pågår och temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad. Preliminära uppdaterade kalkyler pekar mot en kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet och äskande av utökade medel förbereds i höst. Projektet väntas vara slutfört Q2 2022.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av LSP 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.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Gullbergsvass

Rivningsprojekt Terminalbyggnaden

För att bygga ut Kämpegatan behöver delar av Terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva Terminalbyggnadens västra del så att fastighetskontoret kan tillträda marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenad påbörjades våren 2021. Färdigställande av projektet, inklusive ny fasad, är planerat till andra kvartalet 2022.

Hyresgästanpassning 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 terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Hyresgästanpassning färdigställs i oktober 2021. Avslut av projektet sker samtidigt som rivningsprojekt terminalbyggnaden då projekten omfattas av samma entreprenadkontrakt. Avslut av projektet är planerat till andra kvartalet 2022.

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.

Entreprenaden startade sommaren 2020 och slutbesiktigades i augusti 2021. Återstår entreprenörens åtgärdande av besiktningsanmärkningar innan projektet kan avslutas.

Västra Eriksberg

Eriksbergs bockkran

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran (fanns tidigare i Uddevalla och Malmö) och har därför byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepoken. Sedan förvärvet har bolaget renoverat och underhållit kranen dels genom ommålning och flyttning 1992, dels renovering 2009 och 2010 med bland annat lägesjustering, stålarbeten, installation av avfuktningssystem för att förhindra invändig korrosion samt ny belysningsanläggning.

Styrelsen beslutade i februari 2021 om genomförande av underhållsåtgärder för Eriksbergs bockkran. Det innefattar komplett utvändigt ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning. Entreprenaden påbörjades i april och färdigställs i kvartal fyra 2021. Kostnaden för åtgärderna belastar årets resultat.

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2021	Prognos 31 dec 2021	Lånetak 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	6 247	5 347	8 100	6 658

3.2.5.1 Higab AB

Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2021	Prognos 31 dec 2021	Lånetak 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	3 937	3 037	5 200	4 348

3.2.5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har i dagsläget inga lån.

3.2.5.3 Älvstranden Utveckling AB

Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2021	Prognos 31 dec 2021	Lånetak 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	2 310	2 310	2 900	2 310

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Lokalkoncernen har inget att rapportera Övriga beslut och/eller uppdrag

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/St adshuskoncernen)
Försäljning mark	Lagerhuset	2,9	N200
Försäljning fastighet	Lärje Östergård	0,5	N200
Försäljning fastighet	Odontologen	778,3	XXXX*
Kostnadsersättningar gemensamhetsanläggningar	Sopsug g:a 8, lt g:a 7	7,8	XXXX
Försäljning Sopsugfastighet	Lindholmen 2:12, 2:13	6,2	XXXX
Försäljning tomträtt	Tingstadsvassen 31:5	1,8	XXXX
Försäljning fastighet	Magasin 113, Lundbyvassen 736:173	-8,9	XXXX
Försäljning fastighet	Smyrna, Lundbyvassen 736:174	-4,9	XXXX
Prisavdrag tidigare erhållen köpeskilling	Del av Masthugget 31:6, del av Masthugget 43:6	-7,7	XXXX
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,9	N/A

* Sålts externt i bolagsform från Higabs dotterbolag Myntholmen. Higab förlust om -36,7 mnkr och Myntholmen vinst om 815 mnkr.

4.1 Higab AB

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period (mnkr)	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning mark	Lagerhuset	2,9	N200
Försäljning fastighet	Lärje Östergård	0,5	N200
Försäljning fastighet	Odontologen	-36,7	B610 *

* Odontologen avyttrades till Aktiebolaget Grundstenen 200739 AB som ägdes av Higabs dotterbolag Myntholmen AB innan bolaget sålts till Platzer AB (reavinst om 815 mnkr således i Myntholmen AB).

4.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget hade inga avyttringar under perioden.

4.3 Älvstranden Utveckling AB

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period (mnkr)	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
Kostnadsersättningar gemensamhetsanläggningar	Sopsug g:a 8, It g:a 7	7,8	XXXX
Sopsugfastighet	Lindholmen 2:12, 2:13	6,2	XXXX
Tomträtt Tingstadsvassen	Tingstadsvassen 31:5	1,8	XXXX
Försäljning Magasin 113	Lundbyvassen 736:173	-8,9	XXXX
Försäljning Smyrna	Lundbyvassen 736:174	-4,9	XXXX
Prisavdrag tidigare erhållen köpeskilling	Del av Masthugget 31:6, del av Masthugget 43:6	-7,7	XXXX
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,9	N/A

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Higab AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	526 038	547 568	-21 529	512 121	798 291	821 351	817 553	773 532
Driftskostnader	-238 670	-259 012	20 342	-221 823	-388 646	-387 720	-376 514	-351 074
Driftsnetto	287 368	288 555	-1 187	290 298	238 984	433 631	441 039	422 458
Av- och nedskrivningar	-114 589	-120 051	5 462	-114 432	-170 661	-180 076	-180 334	-165 926
Bruttoresultat	172 779	168 504	4 275	175 866	238 984	253 555	260 725	256 532
Realisationsresultat sålda fastigheter	-33 324	3 416	-36 740	7 328	-121 625	3 416	-	7 328
Centraladministration	-25 160	-26 207	1 047	-23 399	-39 032	-39 311	-39 310	-37 028
Övriga rörelseintäkter	214	75	139	162	472	113	110	4 564
Övriga rörelsekostnader	-5 195	-2 769	-2 426	-2 662	-5 553	-4 153	-4 353	-1 208
Rörelseresultat	109 315	143 020	-33 705	157 295	73 246	213 620	217 172	230 188
Finansnetto	-45 406	-45 762	716	-563	-59 080	-67 471	-66 044	82 987
Resultat efter finansiella poster	64 269	97 258	-32 989	156 732	14 166	146 149	151 128	313 175

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Higabs utfall för augusti visar på ett resultat om +64,3 mnkr, vilket är -33,0 mnkr lägre än prognos mars. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkter avviker med -21,5 mnkr. Den främsta orsaken är lämnade rabatter till följd av coronapandemin som ej var med i prognos mars, -15,5 mnkr. Vidare har fastigheten Odontologen sålts per den siste juni vilket påverkar intäkterna med -3,5 mnkr.

Driftskostnader avviker med +20,3 mnkr där de största förändringarna är:

- **Utemiljö** avviker med +3,7 mnkr
- **Planerat underhåll** minskar, avviker positivt med +21,4 mnkr vilket beror på att arbeten kommit igång senare än beräknat
- **Försäkringskostnader** avviker med -9,5 mnkr

- **Ersättning till hyresgäster** ökar med -1,0 mnkr, gällande lösta hyresavtal

Avskrivningar minskar med +5,5 mnkr och avser främst försäljningen av Odontologen, +2,5 mnkr. Resterande avvikelse om +3 mnkr avser ej färdigställda lokalanpassningar vilka kommer att korrigeras i prognos augusti.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker mot prognos med -36,7 mkr, detta avser den interna försäljningen av fastigheten Odontologen till Myntholmen AB.

Övriga rörelsekostnader påverkas negativt av att projektet "Station Centralen" kostnadsförts (-3,9 mnkr) under perioden.

Utfall augusti mot periodens budget

Higabs utfall för augusti visar på ett resultat om +64,2 mnkr, vilket är -35,7 mnkr lägre än periodens budget. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna minskar med 19,0 mnkr gentemot budget. Detta pga lämnade hyresrabatter (Covid-19) och genom att Odontologen avyttrades per sista juni.

Realisationsresultat sålda fastigheter är -33,3 mnkr jämfört med budget (0 mnkr). Posten består av reaförlust Odontologen (-36,7 mnkr) samt reavinst vid försäljning mark vid Lagerhuset (+2,9) samt mindre reavinst vid försäljning Lärje Östergård.

Övriga rörelsekostnader påverkas negativ av att projektet "Station Centralen" kostnadsförts (-3,9 mnkr) under perioden.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Higabs prognos augusti 2021 visar på ett resultat om +14,2 mnkr, vilket är -132,0 mnkr lägre än prognos mars. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna beräknas minska med -23 mnkr. En orsak är Odontologen som avyttrades siste juni, -17,1 mnkr. Vidare beräknas det för hyresrabatter avseende Coronastöd om cirka -14 mnkr. Vid omförhandlingen av Odontologens hyreskontrakt kommer Higab erhålla en engångsintäkt om +7,2 mnkr avseende förskottsbetalade hyror kopplat till omförhandlat självkostnadsavtal.

Driftskostnader ligger i paritet med föregående prognos med mindre justeringar inom kostnadsslaget.

Av- och nedskrivningar beräknas minska med +9,4 mnkr. Orsaken är Odontologen som avyttrades siste juni (+5,8 mnkr). Övriga minskning avser ej färdigställda lokalanpassningar som skjuts framåt i tiden.

Realisationsresultat sålda fastigheter minskar med -125 mnkr och avser avyttringarna av

2021-09-17

fastigheterna Biotech, Odontologen samt Hälsovetarbacken till Platzer AB. Fastigheterna har sålts till helägda dotterbolag till skattemässiga restvärden. Detta innebär att realisationsvinsten kommer att redovisas i Higabs dotterbolag Myntholmen AB. Försäljningen av Hälsovetarbacken och Biotech Center beräknas genomföras under oktober/november.

Finansnetto minskar med +8,4 mnkr. Orsakerna är minskad upplåning på investeringsprojekt som skjuts framåt till 2022, samt minskad skuldsättning i och med avbetalning av lån vid försäljningen av Odontologen till Platzer AB.

Helårsprognos augusti mot budget

Higabs prognos augusti för 2021 visar på ett resultat om +14,2 mnkr, vilket är -136,9 mnkr lägre än budget. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna minskar med -19,3 mnkr jämfört med budget och de främsta orsakerna är rabatter relaterade till coronapandemin samt försäljningen av Odontologen.

Realisationsresultat sålda fastigheter ökar med -121,6 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 samt försäljningen av Biotech, Odontologen och Hälsovetarbacken till Platzer AB, -125,0 mnkr.

Av- och nedskrivningar beräknas minska med +9,7 mnkr jämfört med budget. Orsaken är Odontologen som avyttrades siste juni (+5,8 mnkr). Övrig minskning avser ej färdigställda lokalanpassningar som skjuts framåt i tiden.

Finansnetto minskar med +7,0 mnkr jämfört med budget. Orsakerna är minskad upplåning på investeringsprojekt som skjuts framåt till 2022, samt minskad skuldsättning i och med avbetalning av lån vid försäljningen av Biotech, Odontologen samt Hälsovetarbacken till Platzer AB.

5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Parkeringsintäkter	288 181	275 188	12 993	269 607	446 655	443 981	489 422	408 714
Hysesintäkter	16 206	16 164	43	15 966	24 143	24 248	24 117	22 971
Övervakningsintäkter	12 890	12 567	324	12 489	19 772	19 283	21 260	19 050
S:a Intäkter	317 277	303 918	13 359	298 062	490 570	487 512	534 799	450 734
Arrendeavgifter	-75 825	-72 233	-3 592	-70 636	-115 348	-114 098	-123 748	-106 564

tkr	Period				Helår			
Personalkostnader och övrig driftadministration	-31 253	-30 964	-290	-27 175	-48 227	-47 609	-47 071	-42 551
Skötsel & drift fastigheter, skyltar, fastighetsskatt	-26 437	-27 091	653	-26 192	-41 482	-41 796	-41 717	-39 959
Reparation och underhåll	-8 861	-11 276	2 415	-15 085	-17 701	-25 641	-34 125	-22 373
Kostnader för betalsystem	-20 812	-22 476	1 664	-22 636	-35 105	-35 693	-36 772	-35 139
Övervakningskostnader	-6 821	-6 780	-41	-6 247	-10 364	-10 307	-10 755	-9 769
S:a Driftskostnader	-170 011	-170 820	810	-167 971	-268 227	-275 144	-294 188	-256 356
Driftsnetto	147 267	133 098	14 169	130 090	222 343	212 367	240 611	194 378
Av- och nedskrivningar	-26 123	-26 920	797	-25 484	-39 129	-40 745	-40 534	-38 325
Bruttoresultat	121 143	106 177	14 966	104 607	183 214	171 622	200 077	156 054
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-1 326	-8 000	-8 000	-8 000	-1 326
Personalkostnader administration	-20 783	-21 629	846	-16 185	-33 222	-34 168	-31 999	-26 099
Övriga kostnader central administration	-13 849	-15 010	1 161	-14 070	-22 606	-23 526	-23 691	-20 867
S:a Centraladministration	-34 632	-36 640	2 008	-30 255	-55 828	-57 694	-55 690	-46 966
Övriga rörelseintäkter	2	-	2	510	91	89	120	924
Verksamhetsutveckling	-4 167	-5 039	872	-8 431	-8 095	-8 254	-8 311	-14 235
Personalkostnader utveckling	-7 733	-7 660	-72	-9 920	-11 132	-11 400	-13 460	-14 437
Övriga köpta tjänster	-553	-1 657	1 104	-628	-1 625	-2 547	-3 550	-905
S:a Övriga rörelsekostnader	-12 452	-14 355	1 903	-18 978	-20 852	-22 200	-25 321	-29 577
Rörelseresultat	74 061	55 182	18 879	54 558	98 625	83 816	111 185	79 109
Finansnetto	2 108	520	1 588	2 317	1 865	520	-	3 364
Resultat efter finansiella poster	76 169	55 702	20 467	56 874	100 490	84 337	111 185	82 472

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Resultat efter finansiella poster ackumulerat t o m augusti månad 2021 uppgår till ca 76,2 mnkr vilket är ca 20,5 mnkr högre än prognos för samma period. Avvikelsen beror på följande:

Intäkterna är ca 13,4 mnkr högre vilket är ett resultat av en högre aktivitet inom besöksparkeringen under sommarmånaderna än vad som prognostiserats. Framför allt är det centrala zoner, exempelvis Innerstaden och Evenemangsområdet, som noterar högre intäkter. De högre intäkterna är en direkt följd av att samhället har börjat återgå till en mer

2021-09-17

normal vardag samt att besöksdestinationer, som Liseberg, har haft öppet, om än i begränsad omfattning.

Driftskostnaderna är ca 0,8 mnkr lägre än prognos. Det beror främst på en kombination av lägre kostnader för reparation och underhåll, betalsystem och fastighetsskötsel samt högre arrendekostnader.

Arrendekostnader är ca 3,6 mnkr högre än prognos vilket beror på att ersättningen till bolagets affärspartners ökar till följd av högre intäkter.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 2,4 mnkr lägre än prognos varav merparten avser underhållskostnader. Lägre underhållskostnader beror huvudsakligen på tidsförskjutning av underhållsåtgärder till följd av stora leveransföreningen av material orsakade av pandemin.

Kostnader för betalsystem är ca 1,7 mnkr lägre än prognos och beror främst på lägre IT-kostnader för programvaror och datautrustning samt lägre licensavgifter.

Avskrivningar är ca 0,8 mnkr lägre än prognos. Det beror främst på att utgifter i projekt inte fallit ut enligt prognos vilket innebär lägre kostnad för avskrivning.

Administrationskostnader är ca 2,0 mnkr lägre än prognos. Det beror bland annat på lägre konsult- och marknadsföringskostnader samt lägre personalkostnader på grund av senarelagda rekryteringar.

Utvecklingskostnader är ca 1,9 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre kostnader för konsulter, förstudier och prospektering.

Finansnettot är ca 1,6 mnkr högre än prognos.

Rörelsemarginalen för perioden är ca 23,3 % vilket är ca 5,2 procentenheter högre än prognos.

Utfall augusti mot periodens budget

Resultat efter finansiella poster ackumulerat t o m augusti månad 2021 uppgår till ca 76,2 mnkr vilket är ca 2,5 mnkr lägre än budget för samma period. Avvikelsen beror främst på följande:

Intäkterna är ca 30,0 mnkr lägre och beror främst på lägre besöksintäkter vilket är ett resultat av att nya coronarestriktioner infördes i slutet av 2020 vilket inte var förväntat när budgeten upprättades.

Driftskostnaderna är ca 19,4 mnkr lägre än budget. De främsta orsakerna till avvikelsen är följande: kostnader för reparation och underhåll är ca 10 mnkr lägre än budget vilket främst beror på avsaknad av avtal för arkitekt- och betongarbeten vilket orsakar en tidsförskjutning av underhållsåtgärder. Därutöver är arrende- och transaktionskostnader lägre än budget till följd av lägre intäkter.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Resultat efter finansiella poster i prognos augusti uppgår till ca 100,5 mnkr vilket är ca 16,2 mnkr högre än prognos mars. Avvikelsen beror på följande:

Intäkterna är ca 3,0 mnkr högre och beror främst på högre parkeringsintäkter. Utvecklingen inom besöksparkering under sommarmånaderna har varit bättre än förväntat. Det avspeglas i de högre

2021-09-17

intäkterna, inte minst från områden kring Liseberg i samband med att parken öppnats upp.

Driftskostnaderna är ca 6,9 mnkr lägre och beror främst på lägre kostnader för reparation och underhåll samt högre arrendekostnader.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 7,9 mnkr lägre och beror främst på avsaknad av avtal för betongarbeten vilket orsakar en tidsförskjutning av underhållsåtgärder till nästa år.

Arrendekostnaderna är ca 1,3 mnkr högre och beror på att ersättningen till bolagets affärspartners stiger i takt med ökade intäkter.

Avskrivningar är ca 1,6 mnkr lägre. Det beror främst på att utgifter i projekt inte fallit ut enligt prognos vilket innebär lägre kostnad för avskrivning.

Administrationskostnader är ca 1,9 mnkr lägre än föregående prognos vilket bland annat beror på lägre marknadsföringskostnader. Därutöver är personalkostnader lägre till följd av senarelagda rekryteringar.

Utvecklingskostnaderna är ca 1,3 mnkr lägre än föregående prognos vilket främst beror på lägre kostnader för förstudier och prospektering.

Helårsprognos augusti mot budget

Resultat efter finansiella poster i prognos augusti uppgår till ca 100,5 mnkr vilket är ca 10,7 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på följande:

Intäkterna är ca 44,2 mnkr lägre och beror på främst på lägre parkeringsintäkter. Det beror till största del på att besöksintäkterna är lägre än budget vilket är ett resultat av att nya coronarestriktioner infördes i slutet av 2020 vilket inte förväntades när budgeten upprättades.

Driftskostnaderna är ca 26 mnkr lägre än budget och beror främst på lägre underhålls- och arrendekostnader.

Kostnaderna för reparation och underhåll är ca 16 mnkr lägre och beror främst på avsaknad av avtal för arkitekt- och betongarbeten vilket orsakar en tidsförskjutning av underhållsåtgärder till nästa år.

Arrendekostnaderna är ca 8,4 mnkr lägre och beror på att ersättningen till bolagets affärspartners minskar när intäkterna är lägre.

5.3 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	256 315	261 444	-5 129	268 323	382 251	392 166	404 979	400 454
Driftskostnader	-131 210	-139 239	8 029	-91 283	-208 973	-208 859	-191 543	-142 635
Driftsnetto	125 105	122 205	2 900	177 040	173 278	183 307	213 436	257 819
Av- och nedskrivningar	-83 720	-84 442	722	-88 086	-126 663	-126 663	-126 663	-158 631
Bruttoresultat	41 385	37 763	3 622	88 954	46 615	56 644	86 773	99 188
Realisationsresultat sålda fastigheter	-6 564	-6 158	-406	-134 205	-6 564	-9 237	-	-130 574
Centraladministration	-65 890	-81 661	15 771	-69 954	-109 129	-122 491	-123 985	-107 181
Övriga rörelseintäkter	5 793	200	5 593	7 476	5 793	300	-	10 729
Övriga rörelsekostnader	-6 755	0	-6 755	-7 765	-6 755	-	-	-6 073
Rörelseresultat	-32 031	-49 856	17 825	-115 494	-70 040	-74 784	-37 212	-133 911
Finansnetto	-21 104	-23 493	2 389	-25 129	-32 500	-35 239	-39 241	-36 761
Resultat efter finansiella poster	-53 135	-73 349	20 214	-140 623	-102 540	-110 023	-76 453	-170 672

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Utfallet visar främst lägre hyresintäkter än prognostiserat och lägre kostnader för centraladministration. Orsakerna till detta förklaras i kommande avsnitt.

Utfall augusti mot periodens budget

Utfall avviker mot budget främst avseende centraladministration vilket beror på att nya FoU-projekt inte startats upp i den omfattning som budgeterats, lägre personalkostnader på grund av vakanser samt lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet under coronapandemin.

Hyresintäkterna understiger budget vilket beror på fler vakanta ytor än budgeterat, hyresstöd och lägre parkeringsintäkter.

Övriga rörelsekostnader är en post som inte budgeterats. Utfallet består av avslutade projekt

som belastar resultaträkningen samt befarade kundförluster.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Prognosen för **hyresintäkter** har sänkts ytterligare i prognos 8 för att ta hänsyn till vakanta ytor och lämnat hyresstöd för andra och tredje kvartalen 2021.

Centraladministration har sänkts ytterligare i prognos 8 för att ta hänsyn till ovan beskrivna lägre utfall för FoU-projekt, lägre personalkostnader på grund av vakanser samt lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet under coronapandemin.

Helårsprognos augusti mot budget



Prognosen för **hyresintäkter** har sänkts för att ta hänsyn till vakanta ytor samt rabatter relaterat till hyresstöd för första, andra och tredje kvartalen 2021.

Driftskostnaderna ökar på grund av tillkommande underhållskostnader för Eriksbergskranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.


6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

6.1 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn) Lokalkoncernen



Budgetuppdrag från KF:s budget 2021





Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar.	2021-01-01 2021-12-31	Konstmuseet: Investeringsförslag ligger för beslut i KS och har bordlagts sedan 2021-06-16. Konstmagasin: Enligt plan.
 Pågående	Higab AB ska säkerställa att lokaler som hyrs ut inte används till kriminell verksamhet eller andra olämpliga ändamål.	2021-01-01 2021-12-31	Arbetet har påbörjats med att ta fram checklistor och vidareutveckla rutiner för att motverka uthyrning till kriminell verksamhet.
 Pågående	Higab AB ska se över möjligheterna till att energieffektivisera sina fastigheter.	2021-01-01 2021-12-31	Aktivt arbete har pågått i 10 år med goda resultat. Fortsätta arbetet är i linje med stadens mål för 2030.

Budgetuppdrag från KF:s budget 2020




Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.	2020-01-01 2022-12-31	Higab: Övergått helt till Sharepoint i den dagliga verksamheten. PB: Effektivisering av verksamheten genom digitalisering, sker löpande. ÄU: Infört digital signering och system för ärendehantering, bytt ekonomi- och inköpssystem.




Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Higab AB får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg AB göra en sammanhållen förstudie för utvecklingen av Slakthusområdet	2018-11-14 2020-12-31	Detaljplanarbetet avser att starta Q3 2021. Stora utmaningar i plankostnader avseende skydd mot högt vatten. Utvecklingsarbetet har stämts av med BRG på 4 samverkansmöten.
 Försenad	Higab AB får i uppdrag att uppföra Bergsjöns kulturhus med en reviderad	2018-11-14 2020-12-31	Entreprenaden planeras färdigställt maj 2022.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	investeringsram om 145 mnkr, samt ytterligare 10 mnkr för investeringar i verksamhetens inredning och utrustning		
 Försenad	Higab AB får i uppdrag att genomföra om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet med en utökad investeringsram om 41 mnkr till totalt 136 mnkr.	2019-03-28 2020-12-31	Entreprenaden planeras färdigställd Q2 2022.
 Pågående	Stadens kommunala bostadsbolag, Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att underlätta en snabb omställning för fossilfria fordon och fossilfritt resande. Det innefattar t.ex. goda möjligheter till laddning för fordon, och att använda och parkera cyklar och lastcyklar.	2019-06-11 2020-12-31	En elladdningsstrategi har tagits fram och genomförs. Löpande anpassning kommer att ske de närmaste åren till behovsutveckling och kundbeteende.
 Försenad	Higab AB ges i uppdrag att presentera en total kalkyl där såväl extern, statlig och regional medfinansiering har beaktats, samt en beräknad hyreskostnad för Göteborgs konstmuseum, till Göteborgs Stadshus AB innan kommunfullmäktige tar ställning till igångsättande av projektet.	2019-12-10 2020-12-31	Hemställan om investering ligger för behandling i KS 2021-09-15 (bordlagt sedan 2021-06-16). Kulturförvaltningen har uppdraget att ta fram uppgifterna kring medfinansiering.
 Pågående	Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och bolagsstyrelser, samordna arbetet med laddinfrastruktur, ansvara för strategisk utveckling av laddinfrastruktur för stadens verksamheters fordon och fastställa en rekommenderad avskrivningstid för stadens verksamheters laddinfrastruktur.	2020-03-19 2020-12-31	I samarbete med Gbg Energi förbereds ett erbjudande som ska underlätta för stadens verksamheter. GSL och ÄVO har involverats. Syfte är att skapa förutsättningar för samnyttjande av infrastruktur och enkelhet i handhavande och adm. Rek avskr.tid 5 år.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB ihop med fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i utbyggnaden av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.</p>	2020-06-16 2020-12-31	Arbete pågår. Inga avvikelser att rapportera.
Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.</p>	2020-06-16 2020-12-31	Återkoppling har skett till SLK att Älvstranden Utveckling är redo att uppdatera KS om hur arbetet med halvön fortlöper. Avvaktar återkoppling från SLK.
Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.</p>	2020-06-16 2020-12-31	Arbete pågår med att ta fram klimatkrav som ska användas vid framtida markanvisningar och vid lämpliga fastighetsförsäljningar. Vid försäljning av Magasin 113 i Frihamnen ställdes exv specifika och utmanande klimatkrav på den kommande påbyggnationen.
Pågående	<p>Göteborgs Stads Parkerings AB och trafiknämnden ges i uppdrag att i samverkan med Västtrafik och Business Region Göteborg AB utreda möjligheten till innovativa mobilitetsåtgärder - så kallade "last-mile-lösningar" - i anslutning till det nya parkeringsgaraget söder om Liseberg.</p>	2020-09-10 2020-12-31	Arbete pågår och beräknas kunna återredovisas under 2021.
Pågående	<p>Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt Älvstranden Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att genom detaljplaneändringar</p>	2020-11-12 2020-12-31	Arbete utfört under 2021. Åtterrapporering till SLK Q3 2021

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	tillskapa ytterligare exploateringsvolym av kvartermarken inom gällande detaljplan, samt att uppskatta hur stora exploateringsintäkter denna exploatering skulle kunna innebära, utifrån olika scenarier.		
 Pågående	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt Älvstranden Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag ges i uppdrag att inleda samarbetsamtal med berörda fastighetsägare och byggaktörer inom detaljplaneområdet för att sondera och sammanställa intresset för ökad exploateringsgrad gällande projektet Skeppsbron.	2020-11-12 2020-12-31	Arbete utfört under 2021. Återrapportering till SLK Q3 2021.
 Pågående	Fortsatt genomförande av planerad utbyggnad av parkeringsanläggning på Skeppsbron i enlighet med Göteborgs Stads Parkerings AB:s hemställda tillstyrks (Dnr: 1586/17). Göteborgs Stads Parkerings AB får också i uppdrag att genomföra utbyggnad av kajgaraget i enlighet med det hållbarhetstänk som ska prägla kommunens arbete. Möjlighet till elbilsaddning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inorporeras i det fortsatta arbetet.	2020-11-12 2020-12-31	Projekt Skeppsbron har inletts inom staden och bolaget deltar fullt ut. Organisation och grov tidplan har satts. Projektering påbörjas i samverkan med trafikkontorets kajutbyggnad höst 2022 med beräknad byggstart 2023. Beräknat färdigställande 2026.
 Pågående	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.	2020-11-12 2020-12-31	Arbete pågår. Programledning tillsatt.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.</p>	2020-11-12 2020-12-31	Arbeta pågår. Samtal förs med Förvaltnings AB Framtiden. Byggrätten på Skeppsbropiren utreds.
 Pågående	<p>Higab AB får i uppdrag att översiktligt utreda förutsättningarna att göra vattentornet i Landala/Landala högreservoar till en publik plats.</p>	2021-01-28 2021-12-31	Rapport framtagen och behandlas av Higabs styrelse i oktober 2021.
 Pågående	<p>Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.</p>	2021-02-25 2021-12-31	Arbetet påbörjas under hösten 2021. Arbetsgrupper är under tillsättande och uppstart.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
— Ej påbörjad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.	2021-08-26 2021-12-31	
— Ej påbörjad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.	2021-08-26 2021-12-31	
— Ej påbörjad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	2021-08-26 2021-12-31	

6.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

6.2.1 Higab AB

Styrelsen har inte tagit beslut om specifika uppdrag utanför KF/KS. Bolaget har tagit fram en verksamhetsplan med mål som styrelsen har fastställt.

6.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Styrelsen har inte tagit beslut om specifika uppdrag utanför KF/KS. Bolaget har tagit fram en verksamhetsplan med mål som styrelsen har fastställt.

6.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Styrelsen har inte tagit beslut om specifika uppdrag utanför KF/KS. Styrelsen har antagit en affärsplan för 2020–2024.

Årligen antar styrelsen en verksamhetsplan med strategiska delmål/leveranser för att nå bolagets affärsplan i enlighet med ägardirektivet. Verksamhetsplanen innehåller även verksamhetsnära mål i enlighet med beslutad budget och mål för Göteborgs Stad.