

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-02-10
Beslutspunkt 18

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Årsrapport 2021 Lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslag till Årsrapport 2021 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.

Sammanfattning

Årsrapport 2021 för Lokalkoncernen i enlighet med stadens anvisning

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Årsrapport 2021 för Lokalkoncernen

Expediering

-

Årsrapport 2021

Lokalkoncernen

Innehåll

1	Sammanfattning.....	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen.....	6
2.1	Verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1	Redovisning av resultat.....	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	10
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen	15
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	16
2.2.1	Organisationsmål	16
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	17
2.2.3	Verksamhetsnära mål	18
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	24
3.1	Utveckling inom personalområdet	24
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	24
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	25
3.2	Ekonomisk uppföljning	26
3.2.1	Analys av årets utfall	26
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande.....	27
3.2.3	Investeringsredovisning	28
3.2.4	Bokslut.....	36
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	37
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter.....	37
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll.....	41
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	43
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	44
3.3.5	Uppföljning av implementering av program för full delaktighet.....	44
3.3.6	Övriga beslut och/eller uppdrag	45

4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....	46
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	46
4.2	Utfall och kommentar till avkastningskrav.....	49
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.	49
5	Styrinformation till styrelsen	50
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	57
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn).....	57
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021.....	57
6.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	58
6.1.3	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut.....	59
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	67

Bilaga 1: Barnbokslut 2021_Higab

1 Sammanfattning

Higab AB

Även om coronapandemin präglat även 2021 har påverkan varit mindre än förväntat. Flera av våra kunder som är negativt påverkade har kommit igång med verksamheten igen, och det finns fortsatt efterfrågan på lokaler, även kontorslokaler.

I juni tecknade Higab avtal med Platzer om försäljning av tre fastigheter på Medicinareberget, vilket innebar en större reavinst till Göteborgs Stad att använda till kommande investeringar. Efter beslut i KS och KF avbröts uppdraget att förbereda försäljning av 19 andra fastigheter. Två fastigheter tillkom i beståndet: Hotell Heden och Viktoriahuset.

Projekt som avslutats under året är bl a underhåll av Barken Viking, exteriör upprustning av Stora Teatern och upprustning och ombyggnad av Stadsteatern. Under hösten invigdes den nya platsbyggda orgeln i Göteborgs konserthus.

Vid sitt oktobersammanträde sa KF ja till en investering om 800 miljoner kronor för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum. Higab planerar en arkitekttävling för gestaltningen av tillbyggnaden.

I oktober skrev Higab hyresavtal med Västkostupplevelser AB för Feskekôrka som öppnar igen 2023.

Higabs målmedvetna arbete med att sänka energianvändningen i fastigheterna fortsätter ge resultat: 2021 blev det en sänkning på 3 %.

Göteborgs Stads Parkering AB

Pandemin har påverkat intäkter och resultat under 2021. Under sommaren sågs dock en ökad parkeringsaktivitet med positiv effekt på intäkter och resultat. Sannolikt har pandemin ändrat människors resvanor, vilket kan påverka bolaget under lång tid.

Under året har arbete dragit igång med flera nya byggprojekt. Markarbetena för Masthugget Väst har avslutats och planering för grundläggning och stomresning pågår. För parkeringsanläggningen vid Liseberg är stomresning påbörjad. I september startade också bygget av en tillfällig anläggning på Heden. Planeringen inför projektering av Skeppsbrogaraget pågår i samverkan med Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling.

Arbete har inletts för att tillståndshanteringen för Framtidenkoncernen ska kunna bedrivas av bolaget. För Framtiden håller bolaget på att lyfta över parkeringsområden och utveckla system som hanterar Framtidens krav. 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 och erbjudande för att ladda bilen i appen Parkering Göteborg har lanserats.

Bolagets reviderade ägardirektiv, som beslutades av KF 25 november 2021, sätter fokus på kärnverksamheten och skapar tydligare förutsättningar.

Älvstranden Utveckling AB

2021 har mycket kraft lagts på att driva genomförandet av Masthuggskajen där staden nu är i stor förändring. Arbete för att kunna uppföra den planerade halvön har också varit intensivt.

Skeppsbrons genomförande har återstartats och organisation finns nu på plats.

Stadens planering för Frihamnen och Lindholmen har varit fortsatt pausat i väntan på politiska beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden.

I Frihamnen har Frihamnskyrkan och Jubileumsparken påbörjats. Magasin 113 har avyttrats till Peab som inom kort påbörjar om- och tillbyggnad. På Kvillepiren är cirka hälften av 900 temporära bostäder färdigställda.

Fastigheten M1 vid Götaverksgatan såldes till Atrium Ljungberg.

Ägarens pågående utredningar om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas har försatt bolaget i en mycket ansträngd situation. Bolaget har till ägaren vid flera tillfällen rapporterat väsentligt ökade risker utifrån en utdragen process innan beslut om bolaget fattas.

18 personer har sagt upp sig under året, varav 3 chefer. Den risk om kompetensförsörjning som bolaget har signalerat faller nu ut.

I utredningsarbetet har bolaget efterfrågat redovisning av risk- och konsekvensanalys av olika scenarier för tidigare lagd avveckling. Detta har hittills exkluderats.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
NKI	53-79	60-78	61-78
Uthyrningsbar yta, kvm	1 021 582	1 028 492	967 970
Uthyrningsgrad, %	95	94	92
Förvaltade p-platser, antal	52 023	50 136	50 483
Bostäder färdigställda, antal	189	361	318
Bostäder i produktion, antal	981	1 622	1 526
Verksamhetslokaler färdigställda, kvm BTA	25 000	11 465	45 787
Verksamhetslokaler i produktion, kvm BTA	158 200	160 029	205 476
Soliditet / justerad, %	19 / 58	21 / 50	32 / 60
Rörelsemarginal, %	11	14	18

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Personalvolym, årsarbetare	268	271	272
Investeringar, mnkr	869	614	932
Belåningsgrad, % *	39	46	32
Resultateffekt covid-19, mnkr	-	-59	-45

* Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärde som ger en mer rättvisande jämförelse mot kommersiella fastighetsbolag.

2.1.1.1 Higab AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
NKI	53	60	61
Uthyrningsbar yta, kvm	653 978	659 877	608 850
Uthyrningsgrad, %	93,8	93,6	92,5
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715
Soliditet justerad, %	52	54	57
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8	3,5	3,7
Rörelsemarginal, %	29	30	14

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Personalvolym, årsarbetare	86	90	95
Investeringar, mnkr	467	415	419
Belåningsgrad, % *	32,5	31	27
Resultateffekt covid-19, mnkr	-	-20	-15

*Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärden för att kunna göra en mer jämförbar och rättvisande bild mot kommersiella fastighetsbolag.

2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
NKI	79	78	78
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad, %	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	50 308	48 421	48 768
Soliditet justerad, %	95	93	91
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,8	4,86
Rörelsemarginal, %	21	18	25

Rörelsemarginal

Pandemin har fortsatt påverkat intäkter och resultat under 2021. Folkhälsomyndighetens restriktioner i slutet av oktober 2020 samt pandemins andra och tredje våg slog hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterats för 2021. En ökad parkeringsaktivitet under sommaren har påverkat intäkter och resultat positivt. Även lägre kostnader än vad som budgeterats och prognostiserats för bidrar till ett högre resultat och rörelsemarginal än förväntat.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Personalvolym, årsarbetare	90	88	89
Investeringar, mnkr	77	58	282
Belåningsgrad, %	0	0	0
Resultateffekt coronapandemin, mnkr	-	-34	-24

Årsarbetare är något fler än 2020 eftersom bolaget har tillsatt vakanta tjänster.

Investeringar

Årets investeringar består främst i pågående projekt: tillfälligt parkeringshus på Heden, byggnation av parkeringshus Liseberg och Masthugget väst.

Resultateffekt coronapandemin

Årets resultat överstiger budget och senast upprättad prognos. Intäkterna med avdrag för de största rörliga kostnaderna är dock ca 24 mnkr lägre än budgeterat vilket beror på ytterligare pandemivåg som inträffade efter det att budgeten upprättades. Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska kostnaderna och detta, i kombination med tidsförskjutning av underhållsåtgärder, innebär lägre kostnader vilket resulterar i en positiv avvikelse i slutresultatet.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
NKI	77	*	66
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	354 000	337 108
Uthyrningsgrad, %	97,5	93,1	91,4
Antal bostäder färdigställda	227	361	318
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	25 168	11 465	45 787
Antal bostäder i produktion	1 304	1 622	1 526
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	164 540	160 029	205 476
Soliditet justerad, %	54,4 %	49,7 %	50,3 %

* Ingen mätning på grund av covid.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Personalvolym, årsarbetare	87	89	88
Investeringar, mnkr	361	141	236
Belåningsgrad, %	26,6%	27,3%	25,8 %
Resultateffekt covid-19, mnkr	-	-5	-5,5

* Uthyrningsgraden har minskat avsevärt vilket med stor sannolikhet är kopplat till pandemin. Den ekonomiska konsekvensen av detta ingår inte i ovanstående beräkning. Angiven resultateffekt inkluderar bokförda rabatter och kundförluster.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

2.1.2.1 Higab AB

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
Ingen större påverkan.
Ekonomiska konsekvenser
Förseningen innebär vissa ökade kostnader som är under beräkning. De kommer att fastställas under våren 2022.
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

Coronapandemin
Orsak till att avvikelsen uppstått
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 Stads rekommendationer.

Coronapandemin
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Pandemin har fortsatt påverkat intäkter och resultat under 2021. Folkhälsomyndighetens restriktioner i slutet av oktober 2020 samt pandemins andra och tredje våg slog hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterats för 2021. En ökad parkeringsaktivitet under sommaren innebar att intäkterna har fallit ut bättre än förväntat vilket påverkar bolagets resultat positivt. Det råder dock osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen av intäkter till följd av nya restriktioner i samband av den fjärde pandemivågen.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna.

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Utdragen utredningsprocess: utredningar om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas från KF-budget 2021 fortgår under 2022 parallellt med omorganisation av Stadens stadsutveckling.
<i>Orsak till att avvikelser uppstått</i>
I KF-budget 2021 gavs Stadshus AB i uppdrag att utreda hur Älvstranden Utvecklings verksamhet kan avvecklas. Politiska beslut om bolagets framtid fattades inte under året utan hantering av bolaget hänvisades till SLK:s arbete med ny organisation för stadsutveckling, vilket resulterade i start av ytterligare en utredning om hur bolaget kan avvecklas i oktober 2021. Den senare utredningen var inte färdigställd vid årsskiftet 2021/2022. Beslut om bolagets framtid ser ut att dra ut på tiden.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Utredningarna och osäkerhet kring vad de ska leda till medför att Älvstranden hamnar i "limbo" samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras. I utredningsarbetet har bolaget efterfrågat redovisning av risk- och konsekvensanalys av olika scenarier för avveckling. Detta har hittills exkluderats. Verksamhetsriskerna ökar med en utdragen utredningsprocess av bolaget parallellt med en stor omorganisation i staden. Det finns ingen naturlig mottagare för bolagets verksamhet vid beslut om snabb avveckling. Detta riskerar att medföra förseningar i pågående projekt och därmed ökade kostnader och legala konsekvenser. En konkret verksamhetsrisk för ägaren under 2022, när bolagets verksamhet är under utredning för avveckling, är hur staden hanterar bolagets ansvar för att vara byggherre för

Utdragen utredningsprocess: utredningar om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas från KF-budget 2021 fortgår under 2022 parallellt med omorganisation av Stadens stadsutveckling.

underbyggnad av den nya halvön vid Masthuggskajen. Entreprenör beräknas kontrakteras i februari 2022 med byggstart under 2022.

Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer

Kompetensförsörjningen påverkas negativt. 18 medarbetare har sagt upp sin anställning under 2021, varav 3 chefer de senaste månaderna. Det innebär att den risk beträffande kompetensförsörjning som bolaget har signalerat utifrån långdragna utredningar om hur bolaget kan avvecklas nu faller ut.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska och juridiska konsekvenser av en avveckling av Älvstranden var inte inkluderat i den utredning som Stadshus AB slutförde första halvåret 2021. Ekonomiska konsekvenser av pågående utredningar ligger i en försvagning av Älvstranden Utvecklings förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.

Vidtagna åtgärder

Bolaget har till ägaren vid flera tillfällen under 2021 rapporterat väsentligt ökade risker kopplat till en utdragen process innan beslut fattas om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt.

Speciella insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens är påbörjade och behöver fortgå under 2022. I avvaktan på beslut i KF fokuserar Älvstranden på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2022 års verksamhetsplan har därmed anpassats efter rådande förhållanden.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete ej återupptaget 2021

Orsak till att avvikelsen uppstått

Redan under 2020 väntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner. Nu har ytterligare ett år passerat utan att Stadens arbete har återstartat.

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.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete ej återupptaget 2021
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Påverkar Göteborgs Stads och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Syftet med "omtag" var att söka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär stigande ökning av tidsåtgång och resurser.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) ej beslutat 2021
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
Redan under 2020 väntades Stadens arbete med Lindholmens programarbete och EFS bli färdigställt. Nu har ytterligare ett år passerat utan att arbetet slutförts vilket påverkar möjligheterna till utveckling av området.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Att skjuta på planeringsarbete innebär projektförseningar vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång både avseende 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 området påverkar Stadens möjligheter att vidareutveckla och befästa Lindholmens attraktionskraft.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Avvikelsen riskerar att påverka tillväxt och konkurrenskraft negativt. Detta medför också fördröjningar av bolagets pågående projekt på Lindholmen vilket belastar ekonomin.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i Stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.

The Yard - utveckling av ny tillväxtarena för techbolag på Lindholmen
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
I juni signerades en avsiktsförklaring mellan Business Region Göteborg, Lindholmen Science Park och Älvstranden Utveckling AB om att tillsammans utveckla en arena för start-ups och teknikdrivna bolag. Slumrande varvshallar i Götaverksområdet blir kreativa arbetsplatser i kreativ och alternativ miljö som stärker det innovationskluster som redan finns på Lindholmen i dag.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Ambitionen är att komplettera de etablerade miljöer som redan finns för teknikutveckling och innovation i regionen. Tanken är att många av The Yards nya hyresgäster ska ha tydlig profilering mot klimatomställning och hållbar miljö, bolag med potential att göra avtryck på intilliggande näringsliv och ytterligare stärka Göteborgs position som Sveriges innovationsmotor.
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Fastigheterna och förvaltningsmodellen utvecklas av Älvstranden Utveckling, som är den part som hyr ut lokalerna. Arbetet görs initialt inom ramen för nuvarande förvaltnings- och projektorganisation.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Grundtanken är att använda gamla fastigheter och med så små ingrepp som möjligt anpassa dem till småskalig, växande verksamhet tills dess att området bebyggs permanent, om kanske 35 år. Byggnaderna behöver underhållas och anpassas för att matcha konceptet.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Koncept och teknisk förstudie för Utrustningsverkstaden är framtagna under 2021. De tre samarbetsparterna har genomfört ett flertal kommunikationsinsatser under andra halvan av 2021, och det finns ett stort intresse för satsningen.

2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab AB

Stor fastighetsförsäljning

Under året har Higab efter beslut i KS och KF 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

Pandemieffekter påverkar bolagets lönsamhet – Avkastningskrav för 2021

Pandemin har fortsatt påverkat intäkter och resultat under 2021. Folkhälsomyndighetens restriktioner i slutet av oktober 2020 samt pandemins andra och tredje våg slog hårdare mot besöksintäkterna än vad som budgeterats för 2021. En ökad parkeringsaktivitet under sommaren innebar att intäkterna har fallit ut bättre än förväntat vilket påverkar bolagets resultat positivt. Det råder dock osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen av intäkter till följd av nya restriktioner i samband med en utdragen pandemi.

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

Älvstranden Utveckling har till ägaren vid flera tillfällen under 2021 rapporterat väsentligt ökade risker kopplat till en utdragen process innan beslut fattas om bolagets framtid. Dessa

risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt.

Under 2021 har 18 personer sagt upp sin anställning i bolaget, varav 3 chefer under årets sista månader. Ägarens pågående utredningar om koncernen och dess framtid påverkar medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget.

Detta innebär att den risk beträffande kompetensförsörjning som bolaget har signalerat nu faller ut.

Även andra verksamhetsrisker ökar med en utdragen utredningsprocess av bolaget parallellt med en stor omorganisation i staden. Det finns ingen naturlig mottagare för bolagets verksamhet vid beslut om snabb avveckling. Detta riskerar att medföra förseningar i pågående projekt och därmed ökade kostnader och legala konsekvenser.

En konkret annalkande verksamhetsrisk under 2022, när bolagets verksamhet är under utredning för avveckling, är hur staden hanterar bolagets ansvar för att vara byggherre för utbyggnad av den nya halvön vid Masthuggskajen. Entreprenör beräknas kontrakteras i februari 2022 med byggstart under 2022.

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 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	79	78	78	79
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,0 %	2,9 %	2,6 %	3,8 %

HME: Då bolagen är jämnstora båda i antal årsarbetare och antal medarbetare, är ovan beräknat som ett snitt av bolagens utfall.

2.2.1.1 Higab AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	78	82	80	80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,5 %	2,0 %	2,6 %	3,0 %

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	-	77	76	80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,3 %	2,8 %	2,0 %	3,0 %

HME 76 når inte riktigt bolagets och Stadens mål 80.

Det samlade HME-värdet 76 består av tre värden: motivation 70, ledarskap 79 och styrning 79. Då bolaget inte fått återkoppling på hela medarbetarenkäten än kan ingen djupare analys göras. Bolaget tror dock att situationen med coronapandemin och krav på att arbeta hemifrån bidragit till att motivationen är oförändrad i jämförelse med 2020. HME-resultatet är i stort sett oförändrat jämfört med 2020.

Fortsatt låg sjukfrånvaro (2 %) trots coronapandemin.

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	80	76	77	78
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,12 %	3,77 %	3,28 %	5,50 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer lokalkoncernen

<i>Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Higab: Ökat driftnetto jfm 2020*	-	479 mnkr	486,8 mnkr (+7,8)	486,5 mnkr (+7,5)
Göteborgs Stads Parkering: Driftnetto	-	195 mnkr	237 mnkr	241 mnkr
Älvstranden Utveckling: Driftnetto (före avskrivningar)	252 mnkr	263 mnkr	0,3 mnkr	258 mnkr

*Exklusive planerat underhåll.

2.2.3 Verksamhetsnära mål

2.2.3.1 Higab AB

Higabs styrelse har inte fattat beslut om särskilda verksamhetsnära mål och indikatorer för att bidra till KF:s övergripande mål 2021. Bolaget har däremot tagit fram en verksamhetsplan och målbild där bolagets alla målsättningar på olika sätt bidrar till KF-målen, men även till stadens målsättningar i olika program och bolagets uppdrag.

Vi agerar för hållbarhet i allt vi gör

Huvudfokuset är att implementera bolagets strategi för hållbarhet som första året haft fokus på att lyfta bolagets kunskapsnivå med "Kunskapsbygget". Utöver det har Higab haft fokus på optimering av fastigheternas energianvändning och att hitta ett arbetssätt för att inkludera innovativa metoder i våra byggprojekt.

Utfall för året:

- Implementering av strategin för hållbarhet till 25 % har näst intill uppnåtts.
- Kunskapsbygget med 20 kunskapshöjande aktiviteter där majoriteten av bolagets medarbetare deltagit.
- Sänkning av energianvändning med 3 % har uppnåtts med nybildad driftavdelning och nya rutiner.
- Att hitta ett arbetssätt för att inkludera innovation, lanseras Q1 2022.

Tillsammans skapar vi en av branschens mest inspirerande och utvecklande arbetsplatser

Företagsledningen tar kontinuerligt temperaturen på vad medarbetarna tycker, tänker och känner för att på så sätt fånga upp vad som behöver utvecklas framöver. Bolagets index för hållbart medarbetarengagemang ligger bland de högsta inom Göteborgs Stad, men även nöjda medarbetare behöver en organisation som utvecklas.

Utfall för året:

- I stadens medarbetarenkät få ett HME om 80 har uppnåtts.
- Ett aktivt ledarskap genom tillit, uppföljning och feedback och ett ledarskapsindex om 8, har näst intill uppnåtts.
- Skapa en beskrivning av vårt framtida arbetssätt med att hitta ett nuläge, har uppnåtts.

Vi utvecklar våra fastigheter

För att utföra bolagets uppdrag och säkerställa framtida inkomster behöver bolaget utveckla fastigheterna till attraktiva produkter. Med en marknad i rörelse och en svagt ökande vakansgrad, fokuserar Higab på att öka uthyrningsgraden. Som en effekt av coronapandemin uppleves en liten tröghet i att hyra ut vakanta lokaler.

Utfall för året:

- Öka uthyrningsgraden från 93,47 % har med stora fastighetsförsäljningar och en tröghet i marknaden, inte uppnåtts.

- Iordningställa ett antal lokaler till uthyrningsbart skick med fokus på att hyra ut lokalerna snabbt, har uppnåtts.
- Pågående prioriterade projekt är Billdals Gård, Dicksonska Palatset, Grimmered Industriby, Slakthuset och Wernerska Villan.

Våra kunder är riktigt nöjda kunder

För att utföra Higabs uppdrag och säkerställa framtida inkomster behöver bolaget kunder som vill stanna. Moderbolaget Stadshus har de senaste åren följt utvecklingen av bolagets nöjd kundindex (NKI).

Utfall för året:

- Nöjd kundindex visar en liten ökning från föregående år med et utfall om 61 som är lite lägre än målsättningen om 68.
- Ronderingar av alla fastigheter varje månad, har så gott som uppnåtts.
- 70 % mycket nöjda kunder vid felanmälan har inte uppnåtts, men utfallet är ändå riktigt bra.
- Kundvårdsmöten med alla kunder har resulterat i 731 möten och målet har nåtts.

Vi är affärsmässiga

För att utföra bolagets uppdrag och följa stadens budgetmål jobbar Higab aktivt med att även fortsättningsvis leverera en konstadseffektiv förvaltning av bolagets fastigheter. Bolaget väljer att följa driftnetto vilket definieras som det överskott mellan inkomster och driftkostnader en fastighet skapar.

Utfall för året:

- Öka driftsnetto med 7,5 mnkr, har uppnåtts.
- Användningen av våra egna upphandlade leverantörer till 99 %, har nästan uppnåtts.
- Att öka medvetenheten kring affären vid lokalanpassningar, har uppnåtts dock utan resultat i utvalda projekt.

2.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

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

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 ett flertal åtgärder har genomförts för att ytterligare kvalitetssäkra inköpsprocessen. Utveckling av ett systematiskt arbetssätt gällande avvikelsehantering och förbättringsarbete pågår.

Bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor har integrerats i verksamhetsplanens nedbrutna detaljerade mål och aktiviteter, vilket säkerställer att hållbarhetsaspekterna löper som en röd tråd genom verksamheten.

Fokus framåt kommer att vara att utveckla bolagskulturen och den interna kommunikationen. En viktig del är även att skapa goda förutsättningar för en attraktiv arbetsplats efter pandemin. Det har startats ett arbete att ta fram ny vision för bolaget. Detta arbete kommer att bidra till en tydligare väg framåt för organisationen och ledarskapet vilket i sin tur bidrar till bättre förutsättningar och tydlighet för vår viktigaste resurs, våra medarbetare.

Nya detaljerade mål är under framtagande för att uppnå en god måluppfyllelse under 2022.

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

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

Under 2021 har NKI för inkommande ärenden hos Parkering Göteborg visat en positiv uppgående trend, dock är det en bit kvar till uppsatt mål. Den positiva uppgående trenden 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 resultatet är ett förändrat effektivare arbetssätt i kundtjänst med ett ökat fokus i respektive kanal.

Bolaget har även under sommaren infört och genomfört en ny kundundersökning som sträcker sig över hela kundbasen för att mäta NKI, i syfte att förbättra kvalitet och leverans mot kund. Undersökningen gav ett NKI på 65% och visade att kunderna är mest nöjda med digitala tillstånd, skyltning, städning, bemötande, underhåll, trygghet och belysning.

NKI för inkommande ärenden i telefon har enbart mätvärden för januari-juli 2021 på grund av att upphandling av ett nytt NKI verktyg pågår.

Inkommande ärenden i telefon (NKI) har samma årsresultat som föregående år och har haft en utveckling från 75% i januari till 83% i juli.

Inkommande ärenden via mail (NKI) är ett nytt mål för 2021. Bolaget har under året haft en positiv utveckling från 61% i januari till 71% juli.

Bolaget arbetar aktivt med de inre processerna för att kunna säkra kvalitet mot kund och utvecklar löpande våra tjänster för 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 skyltning.

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

En strategisk inriktning för arbetet med laddplatser har implementerats under året. En viktig del är att göra löpande anpassningar och utbyggnad utifrån kundbehov. Exempel på genomförd utveckling är lansering av ett erbjudande för att ladda bilen i appen Parkering Göteborg samt att bolaget, på egen hand och tillsammans med Göteborg Energi, installerat nya laddplatser.

Bolaget har tillsammans med Göteborgs Stads Leasing (GSL) och i enlighet med uppdrag från KF arbetat fram ett initialt erbjudande till förvaltningar och bolag som har behov av laddinfrastruktur för att kunna beställa elektrifierade fordon till sina verksamheter.

Implementering av system för att 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 har förändrats under hösten 2021 så att även tillståndskunderna betalar per energienhet i appen och manuella flöden har byggts bort.

Tillsammans med Västtrafik främjas ett tillgängligt och hållbart Göteborg genom möjligheten att köpa Västtrafikbiljett i appen Parkering Göteborg. Bolaget har även bidragit till att ta fram gemensamma riktlinjer och framgångsfaktorer för utveckling av pendelparkering och kombinationsresor ihop med Västtrafik, Trafikkontoret och GR:s medlemskommuner. Dialog förs med TK om att kunna använda appen Parkering Göteborg för att betala för Styr&Ställ-cyklar.

En efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering och mobilitet.

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

NKI affärspartner visar ett positivt utfall på 90%.

Bolaget har inlett samarbeten och förstudie som innebär att tillståndshanteringen inom Framtidenkoncernen och Trafikkontoret kan bedrivas av oss. För Framtiden håller bolaget på att lyfta över parkeringsområden och utveckla system för att kunna hantera deras krav.

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

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

Soliditet

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till dolda värden i fastigheterna uppgick 2021-12-31 till 91% att jämföras med målet med 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 2,8 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026. Bedömningen är att den justerade soliditeten kommer att falla till som lägst ca 72%.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen 2021-12-31 uppgick till 25% 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. Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera i syfte att minska kostnaderna. Detta, i kombination med tidsförskjutning av underhållsåtgärder, innebär lägre kostnader vilket resulterar i en positiv avvikelse i slutresultatet och en högre rörelsemarginal.

2.2.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Av Verksamhetsplanens 2021-mål för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 12 är genomförda enligt plan.
- 16 avvikelser att rapportera varav 8 förväntas bli klara under första halvåret 2022.

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

- 15 är genomförda enligt plan.
- 16 avvikelser att rapportera varav 6 förväntas bli klara under första halvåret 2022.

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

Orsakerna till avvikelser är främst:

- Hög personalomsättning internt vilket orsakat resursbrist och tidsförskjutningar.
- Förhandlingar med andra parter har tagit längre tid än förväntat.
- Stadens förvaltning har valt att inte bemanna detaljplanearbeten för Frihamnen.

Under 2021 har det färdigställts 16 863 BTA bostäder vilket motsvarar 318 bostäder. 109 475 BTA bostäder är under produktion vilket motsvarar 1 526 bostäder. Beträffande verksamhetslokaler har 45 787 BTA färdigställts och 205 476 BTA är under produktion.

Trots rådande situation - pandemi och utredning av bolaget - så är HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) i årets medarbetarundersökning kvar på ett relativt högt resultat i form av 77. Däremot fortsätter NMI-resultatet (Nöjd Medarbetar Index) att sjunka och slutade i år på 59.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	2019	2020	2021
Total sjukfrånvaro %	2,3 - 3,5	2,6	2,6
Bolagsextern personalomsättning* (%)	7,4 - 12,5	5,8 - 11,8	10,5 - 18,2

Sjukfrånvaron i koncernen håller sig på en låg nivå.

Personalomsättningen i koncernen ökar något, främst för Älvstranden som upplever en markant stigande personalomsättning mot tidigare som en konsekvens av den osäkerhet som finns kring bolagets framtida verksamhet.

3.1.1.1 Higab AB

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Total sjukfrånvaro %	3,5	2,0	2,6
Bolagsextern personalomsättning (%)	7,1	11,8	10,5

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och håller prognos.

Personalomsättningen är lägre 2021 jämfört med 2020 då färre valt att lämna bolaget samt att ersättningsrekryteringar och nyrekryteringar har genomförts.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Total sjukfrånvaro %	2,3	2,8	2,0
Bolagsextern personalomsättning (%)	12,5	5,8	12,8

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och håller prognos.

Årets personalomsättning är högre än prognos. Personalomsättningen är högre 2021 jämfört med 2020 då några valt att lämna bolaget samt att ersättningsrekryteringar och nyrekryteringar har genomförts.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Total sjukfrånvaro %	3,12 %	3,77 %*	3,28 %*
Bolagsextern personalomsättning (%)	8,00 %	8,90 %	18,20 %

* Januari-november på grund av tidig rapportering, januari månads lön inte klar.

Sjukfrånvaron har gått ner något från förra året.

Bolaget ser en markant stigande personalomsättning mot tidigare år. Det har till stor del att göra med utredningen kring bolaget och den osäkerhet som råder kring vad som ska hända i framtiden.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab AB

Bolaget har deltagit i stadens medarbetarenkät 2021. Hela resultatet redovisas inte förrän i februari 2022. Vi har endast fått resultatet för HME vilket är 80 och vi har därmed nått vårt KPI som var satt till 80 för 2021.

Sjukfrånvaron fortsatt låg, 2,6 % trots coronapandemin.

Restriktionerna kring coronapandemin gör att alla medarbetare som kan arbetar hemifrån vilket fortsatt ställer nya och utmanande krav på ledarskap och arbetsmiljö och dess uppföljning.

Bolaget har arbetat med hur vårt framtida arbetssätt ska se ut att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Bolaget har gjort en omorganisation 2021 och två nya avdelningar har skapats och en avdelning avvecklats. Vi har fått in nya chefer i vår företagsledning under hösten.

Bolaget har gjort rekryteringar under 2021 och alla tjänster har blivit tillsatta.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har deltagit i stadens medarbetarenkät 2021. Hela resultatet redovisas inte förrän i februari 2022. Vi har endast fått resultatet för HME vilket var 76.

Sjukfrånvaron fortsatt låg, 2,0 % trots coronapandemin.

Restriktionerna kring coronapandemin gör att alla medarbetare som kan arbetar hemifrån vilket fortsatt ställer nya och utmanande krav på ledarskap och arbetsmiljö och dess uppföljning.

Nya medlemmar har tillkommit i ledningsgruppen under hösten.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Sjukskrivningar

Sjukskrivningarna ligger på en stabil nivå mot tidigare år samma tid. Under året har bolaget dock haft fler längre sjukskrivningar. Den korta sjukfrånvaron har varit jämn mot tidigare år.

Personalomsättning

Bolaget ser en markant stigande personalomsättning mot tidigare år. Det har till stor del att göra med utredningen kring bolaget och den osäkerhet som råder vad som ska hända i framtiden.

Kommentar

Den rådande situationen bolaget befinner sig i med vad som ska hända framåt skapar stor osäkerhet i bolaget och bland medarbetarna. Det blir ett direkt hot mot grunduppdraget med stor risk att vår kärnkompetens lämnar bolaget. Av de som slutar går 7 av 10 till det privata vilket innebär att kompetensen också lämnar Staden.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	1 634 484	1 716 645	-82 161	1 605 135	1 915 111
Kostnader	-741 425	-808 317	66 892	-703 547	-866 684
Realisationsresultat sålda fastigheter	1 397 947	-8 000	1 405 947	-67 053	-110 492
Personalkostnader	-249 030	-261 484	12 454	-239 750	-305 121
Av- och nedskrivningar	-334 996	-347 717	12 721	-299 092	-424 369
Rörelseresultat	1 706 980	291 127	1 415 853	295 693	208 445
Finansiella intäkter	9 799	192	9 607	4 416	5 899
Finansiella kostnader	-101 413	-105 477	4 064	-104 384	-128 336
Resultat efter fin. poster	1 615 366	185 842	1 429 524	195 725	86 008

Lokalkoncernens resultat för 2021 om 1,6 mdkr är 1,4 mnkr högre än budget om 0,2 mdkr och beror främst på de fastighetstransaktioner som genomförts i koncernen.

Intäkterna har påverkats av coronapandemin som medfört utbetalade hyresstöd, reducerade parkeringsintäkter och vakanser. Fastighetsförsäljningarna har även resulterat i

lägre hyresintäkter än budgeterat.

Realisationsresultatet efter försäljningarna på Medicinareberget, Masthugget, Eriksberg med flera visar en vinst om 1 398 mnkr och finns specificerad i avsnitt 4, Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.

Kostnaderna har också påverkats av coronapandemin med mindre aktivitet kring Älvstrandens FoU-projekt och färre kundaktiviteter, men även förskjutningar i underhålls- och investeringsprojekt. En fördröjning av underhållet på Eriksbergskranen, påverkar också kostnadssidan.

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

Av- och nedskrivningar är lägre än budgeterat och beror bland annat på Älvstrandens återföring av tidigare gjorda nedskrivningar efter genomförd marknadsvärdering.

Bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer finns i stycke 5 om styrinformation till styrelsen.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

tkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Higab	1 485 344	151 128	1 334 216	313 175	277 919
Göteborgs Stads Parkering	130 237	111 185	19 052	82 472	113 511
Älvstranden Utveckling	10 131	-76 453	86 584	-170 672	-99 804
Hotell Heden	7 443	-	7 443	-	-
Myntholmen	1 435 697	-20	1 435 717	4 402	-5
Koncern	-1 453 486	-	-1 453 486	-9 005	-248 630

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

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Higab AB

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Kulturhuset Bergsjön	ja	115	121	145	2022 , Q2
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	ja	95	120	136	2022 , Q1
Konserthuset, orgel	nej	35	35	35	2021 , Q3
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	nej	31	36	43	2022 , Q4
Stadsteatern, 3:e scen	ja	90	76	90	2021 , Q2
Slakthuset, utveckling av området	nej	32	15	32	2024 , Q4
Billdals Gård, fas 2	nej	32	4	32	2023 , Q1
Masthugget Väst, kommersiella lokaler	nej	300	5	300	2024 , Q1
Slottsskogsrinken, ny ishall	nej	140	4	140	2023 , Q4
Magasin för Kulturnämnden	ja	540	9	540	2025 , Q1
Konstmuseum, om-och tillbyggnad	ja	800	-	800	2028 , Q2
Feskekörka, utveckling	nej	69	2	69	2023 , Q2
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	50	6	50	2023 , Q3

Masthugget Väst, kommersiella lokaler

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

Slottsskogsrinken, ny ishall

Uppdraget är uppföra en ny ishall i området vid Frölundaborg. Hallen ska ligga där Slottsskogsrinken ligger idag och byggstart beräknas ske i mitten av 2022.

Magasin för Kulturnämnden

På kulturförvaltningens uppdrag bygger Higab en långsiktigt hållbar magasinlösning för stadens fyra museer: Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseet Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet.

Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnkr

Projektet kommer att innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konsthantverk och nya personalutrymmen. Projektet beräknas vara klart under 2028.

Konserthuset, orgeln

Projektet blev klart under året och i september invigdes den nya orgeln.

Stadsteatern, 3:e scen

I juli månad var projektet klart och hyresgästen kunde flytta in.

3.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling					
Skeppsbron	ja	628	0,5	828	2026 , Q4
Masthugget väst	nej	395	70	-	2024 , Q1
Tillfälligt parkeringshus Heden	nej	185	41	120	2022 , Q3
Liseberg	ja	429	194	500	2023 , Q4

Uppgift om prognos för projektet parkeringsanläggning på Masthugget väst lämnas inte på grund av upphandlingssekretess

Skeppsbron

I november 2020 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projekt Skeppsbron. Kommunfullmäktige tillstyrkte även bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i kajgaraget. En stadengemensam organisation finns på plats och förberedelser inför projektering av allmän plats och garage i samverkan förbereds. Produktionsstart beräknas till 2023 och driftsättning till 2026.

Masthugget

Detaljplanen för Masthuggskajen/ Järnvågsgatan har vunnit laga kraft och utbyggnad pågår. I den västra delen av planområdet bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 parkeringsplatser. Anläggningen syftar till att både ersätta del av befintlig parkering i bolagets regi, som försvinner genom utbyggnaden av området, och tillgodose en del av parkeringsbehovet för tillkommande exploatering. Anläggningen innehåller förutom parkering även en fullstor gymnastikhall samt ytor för kontor, andra verksamheter samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrott- och föreningsnämnden. Markarbetena är avslutade och förberedelser inför

entreprenadupphandling pågår. Anläggningen beräknas stå klar våren 2024.

Tillfälligt parkeringshus på Heden

Västlänkens byggnation pågår under perioden 2018 - 2026 och påverkar såväl bolagets ekonomi som tillgängligheten till staden genom att parkeringsplatser tas i anspråk, permanent eller tillfälligt. Samtidigt påverkas tillgängligheten till befintliga parkeringar på grund av de pågående byggnationerna. Till detta kommer annan stadsutveckling i stadens centrala delar som också påverkar parkeringssituationen. Mot bakgrund av detta arbetar bolaget tillsammans med övriga aktörer i staden aktivt med att anordna ersättningsparkering. I september startade bygget av en tillfällig parkeringsanläggning om cirka 750 p-platser på Heden. Anläggningen ska stå klar hösten 2022. Trafikverket bidrar med 30 mnkr till byggnationen som led i en överenskommelse med staden om ersättning för p-platser som försvinner under byggnationen av Västlänken.

Liseberg

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter, hotell och vattenpark, samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo byggs nu P-hus Liseberg med en volym om cirka 1 500 p-platser. Markarbeten och grundläggning är avslutade och stomresning pågår. Driftsättning av huvuddelen av garaget planeras till mars 2023 och för garaget som helhet till december 2023.

3.2.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Portfölj Markutveckling					
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	494,0	514,2	545,7 *	2022 , Q4
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125,0	110,1	110,8	2022 , Q1
Lindholmshamnen	Nej	204,2	128,7	204,2	2025 , Q2
Masthuggskajen	Ja	1 759,0 **			
Avgår; Del av exploateringsbidrag direkt till FK		-128,8 ***			
		1 630,3	216,4	1 630,3	2028 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125,0	19,3	125,0	2028 , Q4

2022-02-02

Projekt					
Lindholmen					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	34,0	29,5	34,0	2022 , Q3
Pumpgatan	Nej	20,2	14,4	20,2	2022 , Q4
Pumpgatan, exploateringsavtal	Nej	20,0	0,0	20,0	2022 , Q2
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11,3	4,7	11,3	2024 , Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	Nej	87,1	42,0	87,1	2025 , Q4
Frihamnen					
Markägarprogram	Nej	111,1	75,7	111,1	2022 , Q2
Delprogram 1	Nej	46,0	27,4	46,0	2022 , Q2
Delprogram 2	Nej	17,6	3,9	17,6	2022 , Q2
Delprogram 3	Nej	0,3	0,3	0,3	2022 , Q2
Temporära bostäder	Nej	70,0	66,0	70,0	2022 , Q2
Södra Älvstranden					
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	54,5	43,9	54,5	2022 , Q2
Gullbergsvass					
Markägarprogram	Nej	43,8	27,6	43,8	2025 , Q4
Portfölj Fastighet					
Lindholmen					
Nytt kontor Älvstranden Utveckling	Nej	12,0	0,0	12,0	2022 , Q3
Gullbergsvass					
Rivningsprojekt	Nej	67,0	40,8	55,0	2022 , Q2
Hysesgäst Anpassning Terminalbyggnaden	Nej	12,9	2,5	6,3	2022 , Q2
Eriksberg					
Bockkranen Eriksberg	Nej	61,9 ****	67,6	66,8	2021 , Q4
Masthuggskajen					
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35,0	0,0	35,0	2022 , Q4
Kommande projekt enligt investeringsplaner 2022-2024:					
Lindholmen	Nej	254,0	0,0	0,0	
Eriksberg	Nej	112,0	0,0	0,0	
Frihamnen	Nej	118,0	0,0	0,0	

Gullbergsvass	Nej	6,0	0,0	0,0	
Skeppsbron	Ja	110,0	0,0	0,0	
Masthuggskajen	Ja	1 072,0	0,0	0,0	
Övrigt	Nej	15,0	0,0	0,0	
Reinvesteringar fastigheter	Nej	634,0	0,0	0,0	

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget och totala exploateringsresultatet ger 69,2 mnkr jämfört med 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebesluten. Detta då ytterligare kostnader är reserverade för preliminär kalkyl för Färjenäsparken i enlighet med informationsärendet vid styrelsemötet per 2021-11-22.*

*** Per Bokslutsdatum redovisas 79,62 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 79,62 % av total BTA har avyttrats. Resterande 20,38 % 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.*

***** Ärendet tas upp för nytt beslut på styrelsemötet 2022-02-07.*

PORTFÖLJ MARKUTVECKLING

Projekt 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, genomförandet av den första av två avslutande etapper. Den första av dessa har planerat avslut under januari 2022 och den andra etappen förväntas genomföras under 2022. Kostnader är reserverade enligt den preliminära kalkyl för Färjenäsparken som behandlades som informationsärendet vid styrelsemötet i november 2021.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Ekonomisk slutreglering kvarstår mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel. Slutprognosen för projektet bedöms hållas inom beslutad budget.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Andra etappen, som omfattar parker och torg, är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och preliminär kalkyl pekar mot en stor kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet. I VD-rapporten till styrelsen per november 2021 informerades om att bolaget i samråd med inblandade förvaltningar beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder. Detta på grund av högre beräknade kostnader för exploateringsbidrag för allmän plats. Ökade kostnader om 58 mnkr är reserverade enligt en preliminär kalkyl och ärendet bereds för beslut på styrelsemötet i februari 2022.

Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider

kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter (som är det sista) är påbörjat med en beräknad inflyttning 2023.

Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde till resterande markanvisade lotter förväntas pågå t.o.m. 2024. I dagsläget har Älvstranden sex stycken lotter kvar som kommer att avyttras.

Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet och Älvstranden Utvecklings interna kostnader för genomförandet godkändes av styrelsen i juni 2019.

Vid ett extra styrelsemöte i mars 2021 beslutade styrelsen att Älvstranden kommer att bygga ut allmän plats på Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt KF:s krav på möjlighets- och riskfördelning. Beslutet innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Upphandling av totalentreprenör för genomförandet av Halvön pågår och beräknas vara färdigställd i början av 2022.

Lindholmen

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 planarbeten på Lindholmen pausat eftersom inga resurser är avsatta från staden. I dagsläget råder osäkerhet när beslut om fortsatt framdrift kommer.

I genomförandet av detaljplanens verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med staden avtalat att stå för upprustning av befintlig kaj, Keillers kaj, enligt KF-beslut 2010. I enlighet med styrelsebeslut från november 2021 har medel tillförts för projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen.

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan. Projektering av ledningsdragning pågår och temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad. På grund av markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar genomförs en omprojektering för genomförandet och preliminära uppdaterade kalkyler indikerar på en kostnadsökning. Projektet väntas vara slutfört under 2022.

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.

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 ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, som Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Smyrnakyrkan och Magasin 113 samt diverse ledningssamordning med Lindholmen och Backaplan.

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

Frihamnen temporära bostäder

Drygt 400 bostäder är inflyttade och byggstart av nästa kvarter planeras ske inom kort. Bygglövsansökan för ytterligare två kvarter pågår. Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats. Målsättningen är våren 2023, innan firandet av 400-årsjubiléet. Byggherrarna har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning m m.

Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att KF beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Arbetet med att återetablera en projektorganisation har pågått under året och en preliminär tidplan har tagits fram. En uppdaterad kalkyl- och resursplan kommer att presenteras för styrelsen i början av 2022 vilket kommer ligga till grund för ett ramäskande för Södra Älvstranden Utvecklings del i genomförandet av program Skeppsbron.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden Utveckling 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 FASTIGHET

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. Etapp ett med flytt av verksamhet och rivning är färdigställd. Etapp två med ny fasad och markarbeten är påbörjad. Färdigställande av projektet är planerat till andra 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 Terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgäst Anpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Hyresgäst Anpassningen var färdigställd 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

Nytt kontor för Älvstranden Utveckling

I november 2021 beslutade styrelsen om hyresgäst Anpassning och flytt av kontor för Älvstranden Utvecklings verksamhet. Beslutet innefattar också att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park. Bakgrunden till beslutet är att nuvarande hyreskontrakt med Atrium Ljungberg löper ut i september 2022 och att bolaget vill nyttja vakanta lokaler i det egna beståndet för att minska vakansgraden. Projektering pågår och arbetet med att ta fram layout är klar. Ombyggnaden ska vara färdigställd i slutet av juli 2022 och flytten genomförs i slutet av augusti.

Västra Eriksberg

Eriksbergs bockkran

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran (det fanns tidigare även 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 slutbesiktning genomförs i mitten av november. Kostnaden för åtgärderna belastar årets resultat.

Masthuggskajen

Projektering av p-anläggning exploateringslott B2

I november 2021 godkände styrelsen budget för att påbörja projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, i enlighet med åtaganden inom "Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2". Åtagandena är kopplade till bolagets ansvar för att parkeringsanläggningen byggs på ett sätt och inom en tid som innebär att berörda exploatörer kan utföra ovanpåliggande byggnation inom gällande tidplan och utbyggnadsordning.

3.2.4 Bokslut

Bolagen inom lokalkoncernen bifogar respektive årsredovisning som bilaga till denna Årsrapport vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

3.3.1.1 Higab AB

Higabs uppdrag och befogenheter anges i ägardirektivet. Med utgångspunkt från de bärande delarna i direktivet återkopplas vad som skett inom verksamheten under året sammanfattat i punkter nedan.

Stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet

- Beslutat om investering – Slakthuset Hus C
- Beslutat om om- och tillbyggnad Göteborgs konstmuseum
- Beslutat om investering för Feskekôrka
- Beslutat om avyttring fastigheterna Änggården 718:1 - Odontologen, Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center
- Genomfört avyttring av del av fastigheten Stigberget 5:10 – Sjömanshuset
- Påbörjat investering i Nya Slottsskogsrinken
- Genomfört utveckling av Ny scen på Stadsteatern
- Fortsatt byggnation av Kulturhuset Bergsjön som beräknas vara klart Q2 2022
- Förvärvat bolaget Hotell Heden AB innehållande fastigheten Heden 44:1 - Hotell Liseberg Heden

Vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Fortsatt utveckling och upprustning av några av våra byggnadsminnesmärkta fastigheter: Wernerska Villan, Dicksonska Palatset, Sahlgrenska Huset samt Feskekôrka
- Färdigställt utveckling och upprustning av Gathenhielska Trädgården
- Fortsatt restaurering och utveckling av Billdals Gård
- Beslutat om Investering/lokalanpassning av Barken Viking

Främja mindre företags, föreningars samt kulturverksamheters behov av lokaler

- Infört ny hyresmodell för föreningar och vissa kulturverksamheter
- Fortsatt levandegörandet av Slakthuset med iordningsställande och uthyrning av nya lokaler för framförallt småföretag inom mat och hantverk
- Startat pilotprojekt med ny affärsmodell för kreativa och kulturella näringar i Kronhuset.

Svara för att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs och att hyressättningen är i överensstämmelse med denna målsättning

- Återrapporterat uppdrag Valhalla - uppdaterad underhållsplan samt en redovisning av uppskattad kostnad för renovering av Valhallabadet

- Beslutat om investeringsärendet för omställningskostnader Slakthuset

Bidra till långsiktigt hållbart samhälle

- Utöver daglig övervakning och energioptimering av våra byggnader har ett strategiskt arbetssätt tagits fram där byggnader prioriteras efter CO₂, effekt och energianvändning och arbete med åtgärder sker löpande. Ny digital plattform för datahantering finns på plats, standarder för energioptimering i ombyggnad och nyproduktionsprojekt är framtagna och uppdateras årligen och löpande utbildning av konsulter och entreprenörer i Higabs arbetssätt sker kontinuerligt.
- Stadsdelsutveckling Västra Nordstan - Åtgärder som genomförts för att skapa en tryggare och mer attraktiv stadsdel är bland annat samverkansmodellen Purple Flag, ett samarbete mellan Göteborgs stad, fastighetsägare, centrumorganisationer, polisen, verksamheter, boende och andra aktörer. Möjliggöra för nya och fler publika verksamheter i Higabs lokaler i området. Samt utveckling av Kronhuset som centrum för kreativa näringar, i syfte att medlemmarna tillsammans ska skapa ett programutbud som öppnar upp huset.

Säkra långsiktiga värden mätt med justerad soliditet och marknadsmässig direktavkastning på fastigheterna

Justerad soliditet har ökat till 57 % vilket överstiger målet med 12 procentenheter. Föregående år var motsvarande siffra 54 %, dvs en ökning med 3 procentenheter. Orsaken till ökningen är att de reavinster som genererats i samband med fastighetsförsäljningarna på Medicinareberget har nyttjats till att amortera lån i motsvarande grad.

Direktavkastning uppgår till 3,7 % och når därmed målet enligt ägardirektivet om 3,5 %. I utfallet ingår resultateffekter om knappt 15 mnkr som är direkt hänförliga till effekter på grund av pandemin. Bland annat har bolaget lämnat hyresstöd och anstånd. Exkluderas dessa ur beräkningen landar avkastningen på ca 3,9 %.

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

3.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

I KF:s budget för 2021 fick Göteborgs Stadshus AB, tillsammans med KS, i uppdrag att ta fram ett reviderat ägardirektiv för bolaget med inriktningen att bolagets nuvarande uppdrag kopplat till strategisk planering av mobilitets- och parkeringslösningar överförs till trafiknämnden. Vid sitt sammanträde den 2021-11-25 beslutade KF, enligt förslag från Stadshus AB och KS, att fastställa ett reviderat ägardirektiv för Göteborgs Stads Parkering AB.

Det reviderade ägardirektivet anger att det kommunala ändamålet med Göteborgs Stads Parkering AB:s verksamhet är att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande. Bolagets verksamhet ska bedrivas i enlighet med stadens strategiska inriktningar för parkeringsverksamhet.

Det reviderade ägardirektivet anger även att bolaget ska bistå trafiknämnden i stadens strategiska utvecklings- och planarbete med kunskande och erfarenhet i parkeringsfrågor.

Det nya ägardirektivet kommer att fastställas på extra bolagsstämma den 25 januari.

Enligt den tidigare bolagsordningen och ägardirektiv för Göteborgs Stads Parkering AB var det kommunala ändamålet att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten och bolaget skulle i sin verksamhet förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar inom Göteborgs Stad samt driva annan därmed förenlig verksamhet. I kommunens riktlinjer för kommunal parkering enligt Stadens beslutade parkeringspolicy från 2009, anges de förutsättningar som krävs för att uppfylla ägardirektivet och det kommunala ändamålet.

KS prövar årligen om den verksamhet som bedrivits varit förenlig med det fastställda ändamålet och att verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. KS i Göteborg svarar för löpande uppsikt över alla stadens bolag.

Under våren 2021 färdigställde bolaget i samarbete med Göteborg Energi en massiv utökning av det publika laddningsnätverket för laddbara bilar i Göteborg. Satsningen innebär att det inom Parkering Göteborg finns cirka 1500 laddplatser.

Bolaget har förlängt samarbetet med Mölndal Parkering AB om parkeringsappen "Parkering Göteborg" till nytta för kommunmedlemmarna i Göteborg.

Göteborgs Stads Parkering har under 2021 aktivt förvaltat och utvecklat sina parkeringsanläggningar. Bolaget har ett koncept som säkerställer att bolaget ser till följande aspekter på alla parkeringsanläggningar: tryggt och säkert, tydligt och enkelt, samt rent och snyggt.

Det pågår även ett byggprojekt för en parkeringsanläggning i Masthugget Väst i samarbete med Higab och idrotts- och föreningsförvaltningen. På Heden har byggnation påbörjats för en tillfällig parkeringsanläggning för att kunna möta de behov som uppstår när andra centrala parkeringsanläggningar byggs om eller försvinner under kommande år. I övrigt arbetar bolaget även med ersättningsplatser för de platser som försvinner under byggtiden av Västlänken.

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

3.3.1.3 Älvstrandens Utveckling AB

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

Koncernen Älvstrandens Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda

sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Koncernens mark och byggnader ligger företrädesvis i en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Största delen av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

I bolagsform och med hjälp av bolagets kompetens och modell för genomförande och riskhantering mellan stad och byggherrar förädlas och utvecklas Älvstrandenkoncernens fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar mark- och fastighetsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i Koncernens fastighetsbestånd är genomfört.

Att genomföra detaljplaner i Älvstadens delområden är i hög grad beroende av god samordning mellan många olika projekt och planerings- och genomförandeprocesser. SLK har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Älvstaden. En reviderad färdplan för genomförandet bereds årligen för beslut i KF och uppföljning i stadens rapporteringssystem. 2019 återremitterades denna färdplan till fastighetskontoret för översyn och framtagande av en åtgärdsplan för Älvstadens exploateringsekonomi. I slutet av 2021 godkändes en åtgärdsplan i fastighetsnämnden för vidare politisk hantering.

Under 2021 har Älvstrandenkoncernen lagt mycket kraft på att driva det pågående genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen där staden just nu genomgår stor förändring. Arbete för att kunna uppföra Masthuggskajens halvö har också varit intensivt.

Skeppsbrons genomförande har återstartats och organisation finns nu på plats.

I Frihamnen har byggnation av Smyrnakyrkan och Jubileumsparken påbörjats och Magasin 113 har avyttrats till Peab för vidare utveckling. På Kvillepiren är nu ca hälften av de drygt 900 temporära bostäder som uppförs där nu inflyttningsklara.

Under året såldes förvaltningsfastigheten M1 vid Götaverksgatan till Atrium Ljungberg.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

3.3.2.1 Higab AB

Higab är sedan 2020 kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 samt 14001 och bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll utgår ifrån dess standarder. Inom ramverket arbetar bolaget med målstyrning genom en årligen fastställd Målbild (Balance Scorecard). Utöver detta fastställs en övervakningsplan som omfattar revision av verksamheten och som även inkluderar ISO-systemets krav om verksamhetsuppföljning och revision.

I enlighet med beslutad övervakningsplan har 54 kontroller genomförts, inklusive uppföljning av tidigare års avvikelser som vävts in i kontrollplanen.

Kontrollerna har inte visat på några större anmärkningar/brister. Dock finns förbättringsområden i form av ett antal avvikelser av varierande art som oftast är kopplade till att anvisningar, rutiner och instruktioner finns på plats men inte alltid efterlevs.

Föregående års iakttaga avvikelser konstateras vara omhändertagna vid 2021 års internkontroll.

Bedömningen är att bolaget i stort har välfungerande system för styrning, uppföljning och kontroll.

3.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Nedan sammanfattas de viktigaste iakttagelserna från bolagets utvärdering genom redovisning av styrkor och förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.

Styrkor

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

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

Bolaget gör en övergripande riskbedömning för hela verksamheten en gång per år, med utgångspunkt i mål och uppdrag. Riskanalysen utgår från verksamheten som helhet såväl som väsentliga processer. Utöver detta genomförs riskanalyser vid behov. Metodstöd för riskanalys och system för riskreducerande åtgärder finns inom bolaget.

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande systematik, vilket ger tydlighet i hur processer och rutiner ska efterlevas, utvärderas och förbättras. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för att omhänderta mål och krav genom att integrera dem i de processer och

den uppföljningsmodell som strukturen medför. Formerna för detta bedöms inarbetade och kända, vilket medför möjlighet till kunskapsåterföring och ytterligare kvalitetshöjande arbete.

Förbättringsområden

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

För att kunna lyfta kvaliteten i åtgärds- och förbättringsarbetet ytterligare krävs en mer utvecklad hantering av de avvikelser som uppstår för att mer systematiskt utreda avvikelserna, åtgärda dem och undvika att de uppstår igen.

Ett arbete med interna revisioner har implementerats inom bolaget och i början av året genomfördes en intern revision av bolagets leverantörsavtal. Under året har ett flertal åtgärder genomförts för att ytterligare kvalitetssäkra inköpsprocessen.

Bolaget behöver kontinuerligt arbeta med kulturen och organisationen genom att klargöra ansvarsområden, befogenheter och arbetsflöde och säkerställa att organisationen har en gemensam bild av vägen framåt samt en positiv kultur.

Det har startats ett arbete att ta fram ny vision. Detta arbete kommer att bidra till en tydligare väg framåt för organisationen och ledarskapet vilket i sin tur bidrar till bättre förutsättningar och tydlighet för vår viktigaste resurs, våra medarbetare.

Bedömningen är att bolaget i stort uppfyller och har förutsättningar för en grundläggande efterlevnad av de krav som ställs på avvikelshantering och kultur.

3.3.2.3 Älvstranden Utveckling AB

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

De förbättringsbehov som identifierades 2020 har omhändertagits och under 2021 har arbete genomförts för att säkerställa ett systematiskt arbetssätt i att planera och följa upp ett "Nöjd Samarbets Index", och att arbeta med åtgärdsplan för gemensamma risker över program och projektgränser. Förbättringsbehov finns gällande systematisk avvikelshantering, arbete pågår och beräknas kunna implementeras under 2022.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

3.3.3.1 Higab AB

En viktig del i Higabs verksamhetsplanering, som sammanfattas i vårt styrkort, är mätningarna av kundnöjdhet. Mätningarna består av rullande månads- och kvartalsmätningar, som ger oss aktuella och relevanta lägesbilder. En annat viktigt inspel till ständiga förbättringar är kundvårdsmöten, som planeras, dokumenteras och följs upp i vårt CRM-system, och de dagliga kontakterna med kund i vår ärendehantering. Under 2022 planerar vi ytterligare utveckling av systematiken kring dokumentation och återkopplingen av ärenden.

Med mätningarna och kundmötena som utgångspunkt arbetar vi systematiskt via vårt kvalitetsledningssystem, underhållsplanering och det löpande strategiska ledningsarbetet för att planera och genomföra förbättringsåtgärder samt åtgärda och förebygga fel och avvikelser.

3.3.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

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

3.3.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling jobbar systematiskt med kvalitetsledning i stegen planering, genomförande, uppföljning och rapportering.

Planering innefattar till exempel verksamhetsplanering, verksamhetsövergripande riskhantering, budget och affärsplan, individuella mål i utvecklingssamtal.

I genomförande jobbar vi enligt planerna, men också löpande i linjen samt i projekt och program.

Verksamheten följs upp löpande i prognoser och utfall, uppföljningar av mål och planer, lägesrapporter och erfarenhetsåterföring. Dessutom sker både interna och externa granskningar. Utifrån uppföljningen kan bolaget förbättra verksamheten genom att rätta till brister som orsakar avvikelser.

Det som bolaget saknar för att ytterligare stärka sitt kvalitetsledningsarbete är system för avvikelshantering. Arbeta med att ta fram ett sådant system pågår.

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Higab har ansökt om Gröna Obligationer för två av våra nybyggnationsprojekt. Det är Kulturhuset i Bergsjön som färdigställs 2022 och Kretslopp och vattens huvudkontor i Alelyckan som färdigställdes 2021. Byggnaderna är uppförda i modern design med material som har lågt CO2-avtryck. Projekterad energianvändning är låg med hjälp av modern teknik som ska verifieras i januari 2023. Den projekterade energianvändningen som ska uppnås är 70% av BBRs energikrav för Kulturhuset i Bergsjön och 60% av BBRs energikrav för Kretslopp och vattens huvudkontor.

Kostnader

Projekt	Utfall 2021	Prognos 2022	Total budget
Kretslopp och Vatten (kontorsdel)	Ack 250 mnkr	-	250 mnkr
Kulturhus Bergsjön	Ack 118 mnkr	27 mnkr	145 mnkr

Mätetal Miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2021	Beräknat utfall 2022
Nybyggnation	60-70% av BBR's energikrav	-	-

3.3.5 Uppföljning av implementering av program för full delaktighet

3.3.5.1 Higab AB

Styrelsen ämnar behandla information om programmet under 2022. Bolaget har ännu inte upprättat några samverkan med andra nämnder och styrelser.

3.3.5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har tagit till sig Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. De rättighetsområden bolaget berörs av har identifierats och en plan ska tas fram för hur bolaget ska bidra till att förbättra områdena. Styrelsen kommer att informeras om planen under 2022.

Identifierade områden där bolaget redan idag bidrar och kommer att fortsätta bidra är främst vid nyproduktion och underhåll av parkeringsanläggningarna, där bolaget ska bidra till tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Detta gäller både parkeringsrutans storlek och möjlighet att enkelt förflytta sig inom parkeringsanläggningarna. Bolaget har under året arbetat med att göra appen Parkering Göteborg tillgänglig för alla användare, inklusive personer med funktionsvariationer.

3.3.5.3 Älvstranden Utveckling AB

Styrelsen ska behandla information om programmet under 2022.

Bolaget har ännu inte upprättat några samverkan med andra nämnder och styrelser.

3.3.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen inom lokalkoncernen har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	827	721
Investeringsverksamhet	1028	96
Finansieringsverksamhet	-1693	-779
SUMMA	162	38

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2021	Motpart
Higab och Mytholmen:			
Försäljning fastighet	Odontologen, Biotech Center, Hälsovetarbacken	1314,7	Extern
Försäljning fastighet	Sjömanshuset	37,5	Fastighetsnämnden
Försäljning mark	Lagerhuset	2,9	Fastighetsnämnden
Försäljning fastighet	Lärje Östergård	0,5	Fastighetsnämnden
Älvstranden Utveckling:			
Försäljning fastighet	Lott E3 Masthuggskajen	89,2	Extern
Försäljning fastighet	Celsiusgatan hus E F G Eriksberg	40,6	Göteborgs Egnahem
Justeringar tidigare försäljningar	Eriksberg, Lindholmshamnen, Masthuggskajen	14,5	Extern
Kostnadsersättningar gemensamhetsanläggningar	Sopsug g:a 8, It g:a 7	7,8	Extern
Försäljning sopsugsfastighet	Lindholmen 2:12, 2:13	6,2	Extern
Försäljning tomträtt	Tingstadsvassen 31:5	1,8	Extern
Försäljning mark	Jubileumsparken, Frihamnen	- 23,9	Fastighetsnämnden
Försäljning fastighet	Magasin 113, Lundbyvassen 736:173	- 8,9	Extern
Försäljning fastighet	Smyrna, Lundbyvassen 736:174	- 5,0	Extern

Justering avsättning	N/A	- 76,0	N/A
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	- 0,7	N/A

4.1.1 Higab AB

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	1 984,4	384,3
Investeringsverksamhet	-315,6	256,7
Finansieringsverksamhet	-1 639,8	-702,1
SUMMA	29,0	-61,1

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2021	Motpart
Försäljning mark	Lagerhuset	2,9	N200
Försäljning fastighet	Lärje Östergård	0,5	N200
Försäljning fastighet	Odontologen, Biotech Center, Hälsovetarbacken	121,0	B610 *
Försäljning fastighet	Sjömanshuset	37,5	N200

* Myntholmen har i sin tur sålt fastigheterna till Platzer AB via bolagspaketering.

4.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	204,5	144,5
Investeringsverksamhet	-281,8	-57,9
Finansieringsverksamhet	-41,3	-61,3
SUMMA	-118,6	25,3

4.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	26,9	208,0
Investeringsverksamhet	192,8	-108,3
Finansieringsverksamhet	32,0	-25,6
SUMMA	251,7	74,1

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2021	Motpart
Försäljning lott E3 Masthuggskajen	Masthuggskajen	89,2	XXXX
Försäljning Celsiusgatan hus E F G	Eriksberg	40,6	B440
Justeringar tidigare försäljningar	Eriksberg, Lindholmshamnen, Masthuggskajen	14,5	XXXX
Kostnadsersättningar gemensamhetsanläggningar	Sopsug g:a 8, It g:a 7	7,8	XXXX
Sopsugsfastighet	Lindholmen 2:12, 2:13	6,2	XXXX
Tomträtt Tingstadsvassen	Tingstadsvassen 31:5	1,8	XXXX
Justering avsättning	N/A	- 76,0	N/A
Försäljning mark Jubileumsparken	Frihamnen	- 23,9	N200
Försäljning Magasin 113	Lundbyvassen 736:173	- 8,9	XXXX
Försäljning Smyrna	Lundbyvassen 736:174	- 5,0	XXXX
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	- 0,7	N/A

4.2 Utfall och kommentar till avkastningskrav

4.2.1 Higab AB

Bolagets avkastning uppgår till 3,7 % och når därmed målet enligt ägardirektivet om 3,5 %. I utfallet ingår resultateffekter om knappt 15 mnkr som är direkt hänförliga till effekter på grund av pandemin. Bland annat har bolaget lämnat hyresstöd och anstånd. Exkluderas dessa ur beräkningen landar avkastningen på ca 3,9 %.

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Rörelsemarginalen uppgick 2021-12-31 till 25% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på mer än 20%. Årets resultat överstiger budget och senast upprättad prognos. Intäkterna med avdrag för de största rörliga kostnaderna är dock ca 24 mnkr lägre än vad som förväntats på grund av pandemin. Bolaget har väsentligt lägre kostnader än vad som budgeterats för, delvis på grund av lägre rörliga kostnader men det är också en följd av det arbete som kontinuerligt pågår med att sänka kostnaderna. Även tidsförskjutning av underhållsåtgärder bidrar till de lägre kostnaderna och den högre rörelsemarginalen.

Den justerade soliditeten uppgår 2021-12-31 till 91% att jämföras med målet på minst 50%. Den höga soliditeten beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelegat. Bolagets övervärden i fastigheterna uppgår till 2 166 mnkr. Pågående och kommande investeringar kommer att innebära sjunkande soliditet, med antagandena i upprättad prognos och scenario kommer den justerade soliditeten vara som lägst 72%.

4.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Ägardirektivet §14 anger följande: "För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat."

I årsbokslutet 2021-12-31 uppgår soliditeten till 15,3% och den genomsnittliga soliditeten under den sista femårsperioden uppgår då till 20,9% vilket är precis i det övre spannet enligt gällande ägardirektiv.

Älvstranden Utveckling har inget avkastningskrav i ägardirektivet.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Bolagen inom koncernen har inga ärenden att rapportera.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Higab AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr							
	Utfall	Prognos okt	Avvik	Prognos aug	Budget	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	794 030	795 803	-1 773	798 291	817 553	773 352	765 353
Driftskostnader	-382 590	-374 443	-8 146	-388 646	-376 514	-351 074	-335 529
Driftsnetto	411 440	421 360	-9 920	409 645	441 039	422 458	429 824
Av- och nedskrivningar	-172 031	-170 768	-1 263	-170 661	-180 314	-165 926	-165 560
Bruttoresultat	239 409	250 592	-11 183	238 984	260 725	256 532	264 264
Realisationsresultat sålda fastigheter	-80 137	-121 625	41 488	-121 625	-	7 328	50
Centraladministration	-37 554	-37 842	288	-39 032	-39 310	-37 028	-41 758
Övriga rörelseintäkter	500	472	28	472	110	4 564	404
Övriga rörelsekostnader	-8 946	-6 853	-2 093	-5 553	-4 353	-1 208	-1 754
Rörelseresultat	113 272	84 744	28 528	73 246	217 172	230 188	221 206
Finansnetto	1 372 073	-63 106	1 435 179	-59 080	-66 044	82 987	56 714
Resultat efter finansiella poster	1 485 345	21 638	1 463 707	14 166	151 128	313 175	277 919

Bokslut 2021

Årets utfall mot prognos oktober

Higabs utfall för december visar på ett resultat om +1 485 mnkr, vilket är 1 464 mnkr högre än prognos oktober. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna avviker med -1,8 mnkr och där påverkar försäljningen av Odontologen med -2,9 mnkr.

Driftkostnaderna avviker med -8,1 mnkr där de största förändringarna är:

Löpande underhåll avviker med +2,9 mnkr. Förändringen ligger på flertalet fastigheter och är av mindre karaktär.

Utemiljö avviker med +3,6 mnkr. Detta är beroende av ett lägre behov av insatser gällande utemiljö än föregående år. Föregående års arbete har således minskat behovet under 2021.

Försäkringsskador avviker med -1,2 mnkr och de större kostnaderna avser sanering av hussvamp på Nedre Kasern Kviberg.

Planerat underhåll avviker med -9,3 mnkr. Avvikelsen ligger på mindre planerat underhåll om -3,7 mnkr samt mindre lokalanpassningar -4,9 mnkr.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker positivt med 41,5 mnkr. Detta främst beroende på försäljning Sjömanshuset gjordes i december och inte ingick i prognos (37,5 mnkr). Försäljning av Biotech center gav 3,7 mnkr högre reavinst än i prognos.

Övriga rörelsekostnader avviker med -2,1 mnkr avseende förstudier och projektering.

Finansnetto avviker positivt med 1 435 mnkr pga utdelning från dotterbolaget Myntholmen AB (1 436 mnkr). Utdelningen ges pga försäljning av fastigheterna Odontologen, Biotech Center samt Hälsovetarbacken.

Årets utfall mot budget 2021

Higabs utfall för helåret visar på ett resultat om +1 485 mnkr, vilket är 1 311 mnkr högre än budgeterat. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna avviker med -23,5 mnkr, där påverkar främst försäljningen av Odontologen, Biotech samt Hälsovetarbacken.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker med -80,1 mnkr och avser främst de interna försäljningarna av Odontologen, Biotech samt Hälsovetarbacken till Myntholmen AB.

Finansnetto avviker positivt (+1 438 mnkr) främst beroende på utdelningen från Myntholmen om 1 436 mnkr.

5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr							
	Utfall	Prognos okt	Avvik	Prognos aug	Budget	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Hysesintäkter	24 210	24 199	11	24 143	24 117	22 971	22 820
Besöksintäkter	240 815	234 467	6 348	231 330	269 591	197 339	270 605
Intäkter förhyrda och tillstånd	173 225	172 166	1 059	172 091	176 993	171 332	162 518
Övriga parkeringsintäkter	65 784	63 849	1 935	63 005	64 098	59 092	67 458
S:a Intäkter	504 034	494 682	9 352	490 570	534 799	450 734	523 400
Arrendeavgifter	-118 859	-116 623	-2 236	-115 348	-123 748	-106 564	-120 462
Driftskostnader fastighet	-44 796	-44 059	-737	-44 395	-44 294	-43 130	-47 443
Reparation och underhåll	-15 626	-16 530	904	-17 719	-34 125	-23 326	-21 021
Digitala driftskostnader	-41 247	-43 458	2 211	-44 367	-46 323	-42 061	-42 731
Övriga driftskostnader	-45 810	-45 788	-22	-46 398	-45 698	-41 274	-44 337
S:a Driftskostnader	-266 338	-266 458	120	-268 227	-294 188	-256 356	-275 995
Driftsnetto	237 696	228 224	9 472	222 342	240 611	194 378	247 406
Av- och nedskrivningar	-39 625	-39 559	-66	-39 129	-40 534	-38 325	-31 528
Bruttoresultat	198 071	188 665	9 406	183 213	200 077	156 054	215 878
Realisationsresultat sålda fastigheter	-3 172	-6 000	2 828	-8 000	-8 000	-1 326	-
Centraladministration	-52 695	-54 083	1 388	-55 828	-55 690	-46 966	-56 497
Övriga rörelseintäkter	5 168	91	5 077	91	120	924	196
Övriga rörelsekostnader	-20 726	-21 058	332	-20 852	-25 321	-29 577	-47 657
Rörelseresultat	126 646	107 616	19 030	98 624	111 185	79 108	111 920
Finansnetto	3 071	2 345	726	1 865	-	3 364	1 590
Resultat efter finansiella poster	129 717	109 961	19 756	100 489	111 185	82 472	113 510

Bokslut 2021

Årets utfall mot prognos oktober

Resultat efter finansiella poster för år 2021 uppgår till ca 129,7 mnkr vilket är ca 19,8 mnkr högre än prognos. Avvikelsen beror på följande:

Intäkterna är ca 9,4 mnkr högre och beror huvudsakligen på högre besöksintäkter.

Besöksintäkterna är ca 6,3 mnkr högre och förklaras främst av högre intäkter i november och december än prognostiserats. Störst positiv påverkan på besöksintäkterna kommer från zonerna Innerstaden, Evenemangsområdet och Norra Älvstranden. När flertalet av restriktionerna hävdes i slutet av september påverkades flera zoner positivt, bland annat Innerstaden och Evenemangsområdet, i takt med fler och större publikevenemang samt att stora delar av samhället började återgå till en mer normal vardag. Även Norra Älvstranden har haft högre intäkter till följd av ökad aktivitet på Lindholmen som har mycket arbetsplatsparkering.

Den 23 december infördes nya restriktioner som väntas påverka bolagets besöksintäkter framöver. Någon större negativ effekt har inte kunnat ses i december utan behöver mätas över en längre tidsperiod.

Övriga parkeringsintäkter är ca 1,9 mnkr högre än prognos och förklaras främst av vidarefakturerade kostnader och högre övervakningsintäkter.

Driftskostnader är ca 0,1 mnkr lägre än prognos. Det beror på en kombination av högre respektive lägre kostnader enligt nedan.

Arrendekostnader är ca 2,2 mnkr högre än prognos vilket beror på att ersättningen till bolagets affärspartners ökar till följd av högre intäkter.

Digitala driftskostnader är ca 2,2 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre kostnader för konsulter, programvaror och datautrustning.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 0,9 mnkr lägre än prognos varav merparten avser en tidsförskjutning av underhållsåtgärder så som betongreparationer som inte kunnat genomföras till följd av väderlek.

Avskrivningar är ca 0,1 mnkr lägre än prognos.

Realisationsresultat sålda fastigheter är ca 2,8 mnkr högre än prognos vilket beror på att kostnaden för rivning av parkeringshus Snipan blev lägre än förväntat.

Administrationskostnaderna är ca 1,4 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre kostnader för marknadsföring, konsulter och utbildning.

Övriga rörelseintäkter är ca 5,1 mnkr högre än prognos och beror på ej prognostiserade skadeståndsintäkter för förtida rivning av parkeringshus Snipan i samband med exploatering av Masthugget.

Övriga rörelsekostnader är ca 0,3 mnkr lägre än prognos. Det beror främst på en

kombination av högre kostnader för kundförluster och lägre kostnader för konsulter samt förstudier och prospektering till följd av senareläggning av stadsutvecklingsprojekt.

Finansnettot är ca 0,7 mnkr högre än prognos.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till ca 24,9 % vilket är ca 3,1 procentenheter högre än prognos.

Årets utfall mot budget

Resultat efter finansiella poster för år 2021 uppgår till ca 129,7 mnkr vilket är ca 18,5 mnkr högre än budget för samma period. Avvikelsen beror främst på följande:

Intäkterna är ca 30,8 mnkr lägre än budget och beror främst på lägre besöksintäkter med ca 28,8 mnkr. Intäkterna från besöksparkering var betydligt lägre än budgeterat under årets första fem månader och beror huvudsakligen på coronapandemin och restriktioner som påverkande parkeringsbehovet.

För perioden januari till maj var intäkterna ca 31,7 mnkr lägre än budget och för perioden juni till december var intäkterna ca 1,0 mnkr över budget. Därmed kan intäktsutvecklingen för året delas in i en period som var betydligt lägre än budget och en efterföljande som, i det stora hela, hade ett utfall i nivå med budget.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 18,5 mnkr lägre än budget och beror främst på tidsförskjutning av de planerade underhållsåtgärderna, bland annat på grund av omprioriteringar samt arbeten som inte kunnat utföras på grund av väderlek.

Övriga rörelseintäkter är ca 5,0 mnkr högre än prognos och beror på ej budgeterade skadeståndsintäkter för förtida rivning av parkeringshus Snipan i samband med exploatering av Masthugget.

5.3 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr							
	Utfall	Prognos okt	Avvik	Prognos aug	Budget	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	388 616	383 713	4 903	382 251	404 979	400 454	389 316
Driftskostnader	-204 365	-205 028	663	-208 973	-191 543	-142 635	-144 075
Driftsnetto	184 251	178 685	5 566	173 278	213 436	257 819	245 241
Av- och nedskrivningar	-111 180	-126 663	15 483	-126 663	-126 663	-158 631	-119 960
Bruttoresultat	73 071	52 022	21 049	46 615	86 773	99 188	125 281
Realisationsresultat sålda fastigheter	45 590	-6 525	52 115	-6 564	-	-130 574	-81 388
Centraladministration	-95 108	-102 607	7 499	-109 129	-123 985	-107 181	-131 394
Övriga rörelseintäkter	25 895	6 068	19 827	5 793	-	10 729	33 162
Övriga rörelsekostnader	-8 320	-6 853	-1 467	-6 755	-	-6 073	-7 487
Rörelseresultat	41 128	-57 895	99 023	-70 040	-37 212	-133 911	-61 826
Finansnetto	-30 998	-31 501	503	-32 500	-39 241	-36 761	-37 978
Resultat efter finansiella poster	10 130	-89 396	99 526	-102 540	-76 453	-170 672	-99 804

Bokslut 2021Årets utfall mot prognos oktober

Störst avvikelse mot prognos oktober rör realisationsresultat fastighetsförsäljningar där främst tillkommande försäljning på Masthuggskajen genererat positivt resultat. Posten prognostiseras inte utan prognos oktober var uppdaterad med utfallet till och med oktober.

Utöver detta har Älvstrandenkoncernen utfört sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet vilket genererat en reversering av tidigare gjorda nedskrivningar på totalt 16,8 mnkr. Inte heller fastighetsvärderingen är en post som prognostiseras på grund av dess komplexitet.

Övriga rörelseintäkter är en post som i oktober prognostiserats med utfallet till och med oktober. Sedan dess har bolaget erhållit vite från tidigare fastighetsförsäljning där avtalade åtaganden inte har uppfyllts vilket förklarar avvikelsen mot prognos oktober.

Årets utfall mot budget

Utfall avviker mot budget främst avseende centraladministration till följd av uppsägningar, att nya FoU-projekt inte startats upp i den omfattning som budgeterats samt lägre kommunikationskostnader på grund av pandemin.

Hysesintäkterna understiger budget vilket beror på fler vakanta ytor än budgeterat samt lämnat hyresstöd.

Driftskostnaderna överstiger budget vilket främst beror på att underhållet av Eriksbergskranen blir dyrare än de 40 mnkr som budgeterats. Styrelsebeslut från 2021-02-08 beviljar 61,9 mnkr. Utöver detta har kostnader även tillkommit för omfattande åtgärder på grund av vatten- och avloppsläckor i Frihamnen.

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

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

6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021

Beskrivning av området

Budgetuppdrag från KF:s budget som är riktade till nämnder och styrelser för genomförande.

All Uppföljning till KF genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

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: Beslut investeringsförslag i KF 2021-10-28. Detaljplanearbete och förberedelser för konkurrensutsatt gestaltning pågår. Konstmagasin: Försenad då Kretslopp och vatten ej levererat bef. ledningslägen för nybyggnadskarta.
 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	Rutin för att motverka uthyrning till kriminell verksamhet är antagen och implementering pågår.
 Avslutad	Higab AB ska se över möjligheterna till att energieffektivisera sina fastigheter.	2021-01-01 2021-12-31	Higab har jobbat aktivt med energieffektivisering i ca 10 år med skarpa mål och goda resultat. Arbetet fortsätter i linje med stadens mål för 2030 med bl a uppdatering av bolagets energiplan.

6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Beskrivning av området

KF Budgetuppdrag 2020 som riktas till nämnd/styrelse att genomföra

All Uppföljning till KF genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Higab har under året genomfört försäljning av tre stora fastigheter på Medicinareberget till Platzer. Odontologen avyttrades 2021-06-30, Biotech Center och Hälsovetarbacken avyttrades 2021-12-06.
 Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	PB: Har god kostnadstäckning. Information till styrelsen genom årsrapport 2020. ÄU: Ingen avgiftsbelagd verksamhet. Higab: Ingen avgiftsbelagd verksamhet.
 Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	H: Infört digital övervakning av system i flera fastigheter. PB: Löpande effektivisering av verksamheten genom digitalisering. ÄU: Infört digital signering och system för ärendehantering, bytt ekonomi- och inköpssystem.
 Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	Medvetenhet finns inom bolagen och översyn görs vid alla ny- och ersättningsrekryteringar.

6.1.3 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Beskrivning av området

Uppdrag som tidigare riktats från KF/KS utanför budget i kolumnen: Uppdrag är nu även inlagda i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag och ska följas upp på nämnd/styrelsenivå i denna kolumn. Tidigare riktade uppdrag i kolumnen Uppdrag ligger kvar på den röda tråden för uppföljning och genomförande lokalt.

Nya uppdrag som tilldelas utanför budget i kolumnen KF/KS uppdrag måste läggas in av kontaktperson (förv/bolag) i kolumnen Uppdrag för genomförande och uppföljning i den egna organisationen.

All Uppföljning till KF/KS genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓	Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att utreda möjligheten att utöka antal parkeringsplatser på parkeringarna på Saltholmsgatan och Vikebacken	2018-01-01 2020-12-31	Bygglov för Vikebackens parkeringsområde har fått avslag. Åtgärder har vidtagits för att hänvisa besökare, skapa så god tillgänglighet som möjligt och vägleda trafik på bästa möjliga sätt utifrån denna förutsättning. Information styrelsen 2021-04-20.
!	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	SBK har skjutit upp start av detaljplan och inväntar remissvar från förvaltningar gällande planprogrammet. Sannolik start under våren 2022.
!	Higab AB får i uppdrag att uppföra Bergsjöns kulturhus med en reviderad investeringsram om 145 mnkr, samt ytterligare 10 mnkr för investeringar i verksamhetens inredning och utrustning	2018-11-14 2020-12-31	Entreprenaden färdigställs under maj 2022.
!	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 färdigställs och verksamheten tar över från 2022-03-01.

	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓	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. Information till Styrelsen via årsrapport 2020.
✓	Göteborgs Stads Parkerings AB och Grefab AB får i uppdrag att förändra Grefab AB:s platser för båtuppställning på Saltholmen/Långedrag och att aktivt arbeta för att göra båtuppställningsplatsen närmast väster om terminalbyggnaden till parkering för boende året runt	2019-09-12 2020-12-31	Kunderna i området har behov av parkering året runt. Ingen ersättningsmark för Grefabs båtuppställning har hittats var på uppdraget inte genomförts. I kön är det ca 700 personer, boende i Södra skärgården som vill ha parkering. Styrelsemöte 6/3-2020.
✓	Higab AB ges i uppdrag att presentera en totalkalkyl där såväl extern, statlig och regional medfinansiering har beaktats, samt en beräknad hyreskostnad för Göteborgs konstmuseum, till Göteborgs Stadshus AB innan kommunfullmäktige tar ställning till igångsättande av projektet.	2019-12-10 2020-12-31	Beslut om investering togs i KF 2021-10-28 tillsammans med kulturförvaltningens uppdrag att ta fram uppgifter kring medfinansiering.
✓	Higab AB får i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.	2020-01-23 2020-12-31	Bolaget förvärvades 2021-04-01.
✓ Avslutad	Älvstrandens Utveckling AB får i uppdrag, och vid behov ta hjälp av berörda förvaltningar och bolag, att genomföra ett fördjupat utredningsarbete och under förutsättning att kalkylerna håller, uppföra en temporär hall i form av övertryckskonstruktion i Frihamnen. Det fortsatta utredningsarbetet ska utgå från alternativ 3 i rapporten	2020-02-20 2020-12-31	Beslut i KF 2021-10-28.

Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
"förutsättningar för temporär arena i Frihamnen", med en idrottsanläggning dimensionerad för elitidrott, enklare kulturevenemang/nöjen samt för minst tre sporthallar efter konvertering. I arbetet är det viktigt att dialog sker med berörda parter. Exakt utformning av hallen och dess innehåll/aktivitet får belysas i det fördjupade utredningsarbetet.		
✓ Avslutad	2020-02-20 2020-12-31	Beslut i KF 2021-10-28.
✓ Avslutad	2020-02-20 2020-12-31	Beslut i KF 2021-10-28.
✓ Avslutad	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. Rek avskrivningstid 5 år. Information Styrelsen via delårsrapport 2020.

Status	Datum	Kommentar
 Avslutad	2020-03-19 2020-12-31	Bolagen har utsett mobilitetsansvariga som medverkar i anordnande nätverk.
 Pågående	2020-06-16 2020-12-31	Arbete pågår. Inga avvikelser att rapportera. Återrapportering gjordes till KS 2021-11-10.
 Avslutad	2020-06-16 2020-12-31	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.
 Pågående	2020-06-16 2020-12-31	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.
 Avslutad	2020-08-20 2020-12-31	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	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.	2020-09-10 2020-12-31	Arbete pågår och kommer att tas upp till styrelsen samt Trafiknämnden mars 2022.
 Avslutad	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt <u>Älvstranden Utveckling AB</u> och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att genom detaljplaneändringar tillskapa ytterligare exploateringsvolym av kvartersmarken inom gällande detaljplan, samt att uppskatta hur stora exploateringsintäkter denna exploatering skulle kunna innebära, utifrån olika scenarier.	2020-11-12 2020-12-31	Arbete utfört under 2021. Återrapporterat till SLK Q3 2021.
 Avslutad	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt <u>Älvstranden Utveckling AB</u> och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag ges i uppdrag att inleda samarbetssamtal 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. Återrapporterat till SLK Q3 2021.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Fortsatt genomförande av planerad utbyggnad av parkeringsanläggning på Skeppsbron i enlighet med <u>Göteborgs Stads Parkerings AB:s</u> hemställan tillstyrks (Dnr: 1586/17). Göteborg Stads Parkerings AB får också i uppdrag att genomföra utbyggnad av kajgaraget i enlighet med det hållbarhetstänk som ska präglade kommunens arbete. Möjlighet till elbilsaddning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras 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	<u>Älvstranden Utveckling AB</u> 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. Utkast utskickade avseende intäktsoptimering av tillbyggnaden av Kv. Redaren, intäktsoptimering av Kinesiska muren, ökad exploateringsvolym av Triangelomtens bygggrätt. Ökad exploatering av bygggrätten på Skeppsbropiren under utredning.
 Pågående	<u>Älvstranden Utveckling AB,</u> 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	2020-11-12 2020-12-31	Utkast tillbyggnad Kv. Redaren översänt till AB Framtiden. Arbete intäktsoptimering Kinesiska muren efter avtal. Planansökan inlämnad för ökad exploateringsvolym Triangelomtens bygggrätt. Ökad exploatering bygggrätten Skeppsbropiren under utredning.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	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.		
 Pågående	Higab AB får i uppdrag att översiktligt utreda förutsättningarna att göra vattentornet i Landala/Landala högreservoar till en publik plats.	2021-01-28 2021-12-31	Rapport framtagen och behandlas av Higabs styrelse i februari 2022.
 Pågående	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.	2021-02-25 2021-12-31	Arbetet pågår och slutligt svar återredovisas under andra kvartalet 2022.
 Pågående	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	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skyddsround för ledningsgrupp. ÄU: Genomför regelbundet varje månad dialoger/avdelningsmöten med chefer, medarbetare och skyddsombud.
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.	2021-08-26 2021-12-31	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. ÄU: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	2021-08-26 2021-12-31	H: Vd har planerat APT för ledningsgruppen fr o m 2022 vilket inkluderar alla chefer PB: Vd har planerat APT för ledningsgruppen. Enhetschefer innefattas i APT på avdelningsnivå ÄU: APT genomförs för samtliga chefer.
 Pågående	<u>Göteborgs Stads Parkerings AB</u> får i uppdrag att till kommunfullmäktige återskärta resultatet av bolagets anpassning till det nya uppdraget senast 2022-12-31.	2021-11-25 2022-12-31	Protokollsutdraget från KF är mottaget och bolaget har förstått uppdraget.
 Pågående	<u>Göteborgs Stads Parkering AB</u> får i uppdrag att anpassa sin organisation till att bli ett mer renodlat ägar- och utförarbolag utifrån förändringarna i ägardirektiv och bolagsordning.	2021-11-25 2021-12-31	Protokollsutdraget från KF är mottaget och arbete pågår. Uppdatering av status sker löpande.
 Ej påbörjad	Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.	2021-12-09 2021-12-31	Higab har ej ännu påbörjat uppdraget.
 Pågående	Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.	2021-12-09 2022-12-31	H: Ej ännu påbörjad. PB: Ej ännu påbörjad. ÄU: Förbättringsförslagen ryms redan inom gällande erbjudanden på arbetsplatsen.

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

Bolaget har inget att rapportera.

Barnbokslut 2021 – nulägesanalys

Innehållsförteckning

Barnbokslut 2021 - nulägesanalys	3
1. Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativa data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?	3
2. Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?	3
3. Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?	3
4. Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?	3
5. Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?	4
6. Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?	4

Barnbokslut 2021 - nulägesanalys

1. Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativa data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?

Higabs lokaler och fastigheter innefattar livsmiljöer som barn och unga verkar och vistas i.

Nulägesanalysen visar att Higab i dagsläget inte använder kunskaper om barn, statistik eller annan kvalitativ data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra icke-diskriminering. Men för att framgent särskilt säkerställa goda uppväxtvillkor för barn och unga med tillgång till ytor som är säkra och trygga med bra ute- och inomhusmiljöer, har Higab under 2021 planerat sitt trygghets-, säkerhets- och trivselsarbete utifrån barnperspektivet i högre omfattning än tidigare där diskrimineringsgrunderna är belysta.

Kunskaper om barn, deras behov och situation är vägledande för vad en hög basnivå i och runt Higabs fastigheter är. Det kan handla om hur exempelvis hela, rena, ljusa och tillgängliga hus och områden ska vara. Detta för att inte förstärka ojämlika förhållanden i det fysiska rummet och riskera, indirekt eller direkt, diskriminering eller att riskera att påverka barns och ungas livsvillkor och hälsa negativt.

Utöver arbetet i förvaltningen, följer Higab de tillgänglighetskrav utifrån barnrättsperspektivet som finns vid lokal- och nybyggnation. I samband med byggprojekt kan också tillgänglighetskonsulter tas in.

2. Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?

I beslutsärenden används stadsledningskontorets mall för tjänsteutlåtanden som innefattar de tre dimensionerna ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet. Konsekvenser och effekter för barn kan redovisas utifrån samtliga tre perspektiv, både positiva och negativa.

3. Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?

Higab arbetar indirekt med att stödja barn i att utvecklas genom att skapa ett jämlikt basutbud av hälsofrämjande arenor och mötesplatser. Det innebär att barn och unga i staden, oavsett vistelseplats, ska uppleva en likvärdig grad av trygga lokaler och närmiljö som är omhändertagande, trivsam och välfungerande. Dessa arenor och mötesplatser för

barn och unga ska vara fria från kriminalitet och därför har Higab ett initierat arbete för att motverka uthyrning till kriminell verksamhet.

I dagsläget tar Higab främst emot unga från YH-utbildningar och högskolor/universitet. Men har under 2021 planerat att i högre omfattning framgent arbeta för ökat innanförskap i form av att ta emot praktikanter som står långt från arbetsmarknaden.

Det preventiva arbetet, som arbetet med ökat innanförskap innebär, kan räknas av, inte bara i form av frånvaro av mänskligt lidande utan också i form av ekonomiska effekter. Därför är det centralt och mycket angeläget att Higab som kommunalt bolag skapar förutsättningar för fortbildning och kontinuerligt lärande på arbetsplatsen och verkar för bättre matchning och validering av kompetenser för ökad delaktighet för unga på arbetsmarknaden.

4. Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?

Barns och ungas rätt till en meningsfull sysselsättning innebär att småskalig och lokal samverkan med civilsamhället är viktigt. Higabs ägardirektiv anger att Higab ska tillhandahålla lokaler för kultur- och föreningsverksamhet. I och runt dessa lokaler rör sig barn och unga. Hyresmodellen, som togs fram i samverkan 2019 för föreningsliv och fri kultur, erbjuder fler möjlighet att hyra lokal till en förutbestämd taxa, något som idag skapar förutsättningar för ett bredare kultur- och föreningsliv vilket gynnar barns och ungas rättigheter.

5. Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?

I dagsläget finns inga rutiner för att inhämta barns åsikter vid strategiska beslut.

6. Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?

Artikel 15: Genom Higabs arbete med att skapa ändamålsenliga och ekonomisk överkomliga lokaler för kultur och fritid.

Artikel 23: Genom Higabs arbete med lokalanpassningar.

Artikel 31: Genom Higabs arbete med en hög basnivå i och runt Higabs fastigheter.

Artikel 33: Genom Higabs arbete för att motverka uthyrning till kriminell verksamhet.