

# **Delårsrapport mars 2022**

Lokalkoncernen

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Verksamhetens utveckling.....	4
2.1.1	Redovisning av resultat.....	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	8
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen .....	10
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål .....	11
2.2.1	Organisationsmål .....	11
2.2.2	Riktade övergripande verksamhetsmål .....	13
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF .....	15
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunstyrelsen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	16
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	16
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	18
3.2	Ekonomisk uppföljning .....	20
3.2.1	Utfall till och med perioden .....	20
3.2.2	Prognos .....	20
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande.....	21
3.2.4	Investeringsredovisning .....	22
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	29
3.3.1	Konsekvenser av kriget i Ukraina.....	29
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag .....	30
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....</b>	<b>30</b>
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete.....	30
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat.....	31
<b>5</b>	<b>Styrinformation till styrelsen .....</b>	<b>33</b>
5.1	Resultaträkning i sammandrag per bolag.....	33

## 1 Sammanfattning

### Higab AB

1 mars återlämnades Sjöfartsmuseet Akvariet till kulturförvaltningen efter drygt två års om- och tillbyggnad som bl a inneburit att museet fått ett nytt, större akvarium under mark, ny entré mot Karl Johansgatan, bättre tillgänglighet och nytt café.

Entreprenörer har upphandlats för två andra större projekt med byggstart under vår/sommar 2022: uppförande av ny ishall som ersätter Slottsskogsrinken och upprustning av Dicksonska Palatset.

Vid sitt marssammanträde tog KS beslut enligt yrkande från S, D, M, V, L och C i arenafrågan. Om KF tar samma beslut innebär det fördjupade utredningar av möjligheterna för området med ett centralbad placerat norr om Valhallagatan och där multiarenan i första hand ska placeras på Scandinaviums tomt. För Higabs del innebär det en fortsatt viktig roll i arbetet, både som ägare av Valhallabadet och Scandinavium och som framtida byggherre och fastighetsägare för de nya arenorna.

Stadens nya hyresmodell för kultur- och föreningsverksamhet har börjat införas, vilket innebär att en del av Higabs hyresgäster får IOFF som ny mellanhyresvärd. I dagsläget berörs cirka 140 hyresgäster som får erbjudande att gå med i modellen i samband med att nuvarande hyresavtal löper ut.

Stigande materialpriser i bygg- och anläggningsbranschen har negativ inverkan på bolagets projektekonomi.

### Göteborgs Stads Parkering AB

Besöksintäkterna i januari påverkades negativt till följd av pandemin. I samband med att restriktionerna slopades i februari återgick beläggning och intäkter till normala, budgeterade nivåer.

Flera byggprojekt är nu i genomförandefas. På Heden ska det tillfälliga p-huset stå klart i september, vid Liseberg pågår byggnation för färdigställande 2023. I Masthugget Väst pågår planering i avvaktan på slutligt bygglov. Planering för projektering av Skeppsbrogaraget pågår med Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling, med planerad byggstart 2023 och färdigställande 2027. Förhandlingar är i slutskedet för ett avtal med Akademiska Hus rörande P-hus Gösta Rahm. Anläggningen ska utrymmas till hösten 2022 och en ny anläggning ska stå klar 2027.

Bolaget tar nu över Framtidenkoncernens parkeringsområden och utvecklar system som möter deras krav.

Parkeringsköp och behörigheter i Masthugget ställer krav på bolagets hantering av kösystem och behörigheter för parkeringstillstånd.

Intresset för elladdning är stort från privatpersoner, företag och bilpooler. Installationer av nya elladdningsplatser fortsätter och användande på befintliga platser ökar. För elektrifiering av Stadens fordon pågår ett samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi och Göteborg Stads Leasing.

Under perioden har ett kundforum lanserats på bolagets webb där kunder ser varandras frågor, kundtjänstens svar samt vanliga frågor och svar som tagits fram i förväg. Forumet är uppskattat och effektiviserar kundtjänstens arbete.

## Älvstranden Utveckling AB

Efter en lång period av utredningar runt hur Älvstranden Utvecklings stadsutvecklande uppdrag kan avvecklas fattade KF beslut i februari. Beslutet innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt oviss.

Ovissheten innebär att de risker som bolaget har signalerat utifrån verksamheten nu faller ut i form av kompetenstapp, försvagad förhandlingsposition som påverkar ekonomin negativt samt stor oro i organisationen.

Stigande materialpriser i bygg- och anläggningsbranschen har negativ inverkan på bolagets projektekonomi.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Redovisning av resultat

##### Effektmaßt och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	60-78	61-78	-	70-80
Uthyrningsbar yta, kvm	1 028 492	967 970	960 573	963 103
Uthyrningsgrad, %	94	92	94	94
Förvaltade p-platser, antal	50 136	50 483	53 702	53 702
Bostäder färdigställda, antal	361	318	-	-
Bostäder i produktion, antal	1 622	1 526	1 526	1 654
Verksamhetslokaler färdigställda, kvm BTA	11 465	45 787	-	48 569
Verksamhetslokaler i produktion, kvm BTA	160 029	205 476	205 476	214 376
Soliditet / justerad, %	21 / 50	32 / 60	33 / 61	-
Rörelsemarginal, %	14	18	24	18

### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-	-
Investeringar, mnkr	+84	+359
Belåningsgrad, % *	-22	-1

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

#### 2.1.1.1 Higab AB

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	60	61	-	70
Uthyrningsbar yta, kvm	659 877	608 850	608 850	611 150
Uthyrningsgrad, %	93,6	92,5	92,5	93
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715	1 715
Soliditet justerad, %	54	57	63*	63
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5	3,7	3,8*	3,8
Rörelsemarginal, %	30	14	27	22

\*Beräknas per helår.

### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	0	+5
Investeringar, mnkr	-14	+149
Belåningsgrad, % *	-12	-8
Resultateffekt coronapandemin, mnkr	+7,5	+16

\*Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärden för att få 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 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	78	78	-	80
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 615	14 845
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	48 421	48 768	48 726	49 236
Soliditet justerad, %	93	91	94	91
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,86	-	-
Rörelsemarginal, %	18	25	25	22

#### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	+1	-1,5
Investeringar, mnkr	60	63
Belåningsgrad, %	0	0
Resultateffekt coronapandemin, mnkr	14	-10

Personalvolym, årsarbetare för perioden 2022 (2021) och för helår 87,5 (89).

#### Uthyrningsbar yta

Ökningen av uthyrningsbar yta kan hänföras till den tillfälliga parkeringsanläggningen på Heden som kommer innehålla lokaler i bottenplan.

#### Antal förvaltade parkeringsplatser

Totalt antal förvaltade parkeringsplatser kommer att öka under året med 510. Det beror på att parkeringsanläggningen på Heden beräknas stå klar i höst samt ett utökat förvaltningsuppdrag från Framtidenkoncernen. Ökningen motverkas till viss del av att det försvinner parkeringsplatser i samband med stadsutvecklingsprojekt, t ex i Masthugget och universitetsområdet vid Götaplatsen.

#### Personalvolym, årsarbetare

Bolaget har i stort sett oförändrat läge 2022 jämfört med 2021, gäller både utfall och prognos. Vid jämförelse av perioden mot samma period föregående år har utfallet av årsarbetare för denna period ökat marginellt från 21,1 till 21,8, eftersom det är fler anställda i början av 2022 jämfört med 2021.

#### Investeringar

Investeringarna beräknas bli ca 63 mnkr högre jämfört med förra året vilket beror på de pågående projekten med byggnation av parkeringsanläggningar på Masthugget, Heden och vid Liseberg.

### Resultateffekt coronapandemin

Årets första månads besöksintäkter påverkades negativt av fortsatta restriktioner till följd av pandemin. I samband med att restriktionerna slopades i mitten av februari återgick beläggning och intäkter till normala och budgeterade nivåer. Bolaget ser ingen påverkan på det totala resultatet till följd av coronapandemin. I jämförelse med samma period förra året är resultatet bättre till följd av högre intäkter. Det prognostiserade resultatet för helåret är sämre än utfallet förra året trots högre intäkter, vilket bland annat beror på att de projekt som senarelades för att mildra effekten av de lägre intäkterna 2021 nu behöver genomföras.

### 2.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	*	66	-	70
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	337 108	337 108	337 108
Uthyrningsgrad, %	93,1	91,4	91,2	92,3
Antal bostäder färdigställda	361	318	0	0
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	0	48 569
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 526	1 654
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	205 476	214 376
Soliditet justerad, %	50	50	51	51

\* Ingen mätning på grund av coronapandemin.

#### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	22 /	87 /
Investeringar, mnkr	68/32	415 */236
Belåningsgrad, %	26/27	26/26
Resultateffekt coronapandemin, mnkr	0/-1	0/-5,5

\* Investeringsprognosen 2022 är mycket osäker i dagsläget eftersom upphandlingen av halvön på Masthuggskajen inte är avslutad.

### 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

#### 2.1.2.1 Higab AB

Bolaget har inget att rapportera.

#### 2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har inget att rapportera.

#### 2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

<b>Signalerade risker till följd av en utdragen utredningsprocess om hur Älvstranden kan avvecklas faller nu ut</b>
<b><i>Orsak till att avvikelser uppstått</i></b>
Efter 18 månader av utredningar och politiska beslut har KF fattat beslut. Det innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt osäker.
<b><i>Konsekvenser för de verksamheter som är till för</i></b>
Försämrade förhandlingsposition på grund av bolagets osäkra framtid påverkar pågående stora projekt negativt både avseende tid och ekonomi.
<b><i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i></b>
Kompetenstapp fortgår och verksamheten planeras utifrån vad som är mest kritiskt. Konsulter används i större utsträckning för att fylla upp kompetensbehov. Bristande kommunikationshantering från staden, där Älvstranden i det senaste utredningsarbetet har exkluderats och inte fått förhandsinformation om innehållet, har medfört svårigheter och stor oro i organisationen. När innehållet i utredningen delades i sociala media innan Älvstranden fick någon information krävdes bolagsinterna insatser i nivå av krisledning med dagliga ledningsgruppsmöten samt fackligt deltagande 2 ggr/v.
<b><i>Ekonomiska konsekvenser</i></b>
Ekonomiska och juridiska konsekvenser av en avveckling av Älvstranden har inte varit inkluderat i de två utredningar som hittills har gjorts av SLK respektive Stadshus AB. Ekonomiska konsekvenser av pågående utredningar ligger i en försvagning av Älvstranden Utvecklings förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden på grund av osäker framtid för bolaget.
<b><i>Vidtagna åtgärder</i></b>
Bolaget rapporterar löpande väsentligt ökade risker till ägaren kopplat till osäkerhet om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt. Speciella insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens är påbörjade och fortgår under 2022. Älvstranden fokuserar på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet och möjlighet utifrån ett kompetensperspektiv.



<b>Stigande materialpriser i anläggnings- och byggbranschen</b>
<b><i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i></b>
Pandemin orsakade kraftigt höjda materialpriser för bygg- och anläggningsbranschen. Dessa stiger nu ytterligare till följd av Rysslands invasion av Ukraina.
<b><i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i></b>
Höjda projektkostnader.
<b><i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i></b>
Försämrat ekonomiskt resultat.
<b><i>Ekonomiska konsekvenser</i></b>
Upphandlingen av Masthuggskajens halvö är i sitt slutskede. Trots att förhandlingarna inte är avslutade är det redan nu ett faktum att projektet via indexreglering kommer att drabbas av stigande materialpriser.
<b><i>Vidtagna åtgärder</i></b>
Inventering är gjord av hur ekonomiska förluster kan täckas upp.

### 2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

#### 2.1.3.1 Higab AB

##### Tidsförskjutning byggstart - Billdals gård

Projektet med att öppna upp och tillgängliggöra Billdals gård för allmänheten drar ut på tiden då Kretslopp och vatten inte medger anslutning av fastigheten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Det är i dagsläget svårt att bedöma storleken på de ekonomiska konsekvenserna. Förskjutningen fördyrar projektet då priser på material till projektet har ökat betydligt på grund av rådande förutsättningar i samhället (pandemi och därefter Rysslands invasion av Ukraina). Förseningen innebär dessutom intäktsbortfall (vakanshyra).

##### Tidsförskjutning - utveckling av Slakthuset

Utvecklingen av Slakthuset inom stadsdelen Gamlestaden har dragit ut på tiden då arbetet fastnar i de stora övergripande frågorna om hur staden ska hantera trafik och framtida skydd mot högt vatten.

Den befintliga detaljplanen för Slakthuset medger inte utveckling mot den destination för småskalig matproduktion, kulturverksamheter, evenemang samt kontor och alternativa boendeformer som studentbostäder som är Higabs avsikt. Ansökan om bygglov för nya verksamheter fastnar i bygglovsprocessen i och med att detaljplanen inte godkänner annat än industriverksamheter.

Konsekvenser blir att området inte kan rustas upp eller utvecklas till en levande del av ett växande Göteborg i den takt som borde vara möjlig. Förseningen innebär dessutom intäktsbortfall (vakanshyra).

Higab och Klöverhagen har tagit fram ett underlag med förslag på hur vi kan gå vidare för att hantera skyfall/översvämning på vår del av området, vilket är avstämt med Länsstyrelsen.

Higab har gentemot SBK påtalat behovet av att lyfta området ur planprogrammet och att det tillsätts en projektledare som kan starta detaljplanen för Slakthuset. SBK är positiva till planstart och eniga i att frågorna inte löser sig genom vidare utredningar på planprogramsnivå. FK avstyrker planprogrammet i sin nuvarande form och avser fortsätta utreda på programnivå, vilket leder till fortsatt fördröjning av utvecklingen till ett mer levande område.

#### 2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

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

### 2.1.3.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Signalerade risker faller nu ut

Efter en lång period av utredningar om hur Älvstranden Utvecklings stadsutvecklande uppdrag kan avvecklas tog KF beslut vid sitt februarisammanträde. Beslutet innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt ovisst.

Ovissheten innebär att de risker som bolaget har signalerat utifrån verksamheten nu faller ut i form av kompetenstapp, försvagad förhandlingsposition som påverkar ekonomin negativt samt stor oro i organisationen.

## 2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

### 2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för koncernen	78	79	80	81	82	83
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för koncernen (%)	2,6	2,6	3,3	3,3	3,5	3,5

Rapporterade värden avser bolagen inom lokalkoncernen. Personalvolymen i koncernens tre stora bolag anses vara jämnstora varför utfall och mål redovisas som ett genomsnitt av bolagens rapportering.

### 2.2.1.1 Higab AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	82	80	82	83	-	-
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	2,0	2,6	3,0	3,0	-	-

### 2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	77	76	81	81	82	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	2,8	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0

### 2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	76	77	81	81	81	81
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	3,77	3,28	4,0	4,0	4,0	4,0

### 2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

Övergripande verksamhetsmål och indikatorer riktade till lokalkoncernen i KF:s budget 2022.

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål - Lokaler
Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.	1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.
Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.	2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad.
	2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.
Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.	3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass.

Indikatorer - Lokaler	2022	2023	2024	2030
1.4.2 Företagsklimat enligt Svenskt Näringsliv. (Ranking)	170	155	130	80
2.3.1 Antal särskilt utsatta områden. (Antal)	5	5	5	0
2.3.2 Andel av befolkningen (16–84 år) som upplever att oron för att utsättas för brott påverkar livskvaliteten i stor utsträckning. (NTU)	9	8	7	4
2.3.3 Anmälda våldsbrott. (Per 100.000 invånare.)	1250	1230	1210	900
2.3.4 Anmälda brott om skadegörelse. (Per 1.000 invånare.)	26	25	23	17
2.3.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med åtgärder mot skadegörelse eller annan förstörelse som uppkommer, t.ex. klotter, övergivna fordon. (Högre än frg år)	> 2021	> 2022	> 2023	-
2.4.3 Antal färdigställda bostäder. (Antal)	5000	5000	5000	-
2.4.4 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med utbudet av caféer och restauranger i kommunen. (Högre än frg år)	> 2021	> 2022	> 2023	-
2.4.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med boende och boendemiljö. Närhet till livsmedelsaffärer, skola, barnomsorg, hälsovård, sjukvård, parkering. (Högre än frg år)	> 2021	> 2022	> 2023	-
3.4.2 European Regional Innovation Scoreboard. (Regional nivå, totalindex.)	142	143	144	150
3.4.3 Företagsklimat enligt Öppen jämförelse. (Insikt - Total, NKI.)	77	78	79	85
3.4.4 Nyregistrerade företag. (Per 1.000 invånare 0-64 år.)	9,4	9,5	9,6	10,6

### 2.2.2.1 Higab AB

Den av styrelsen beslutade verksamhetsplanen, med målsättningar för 2023 och nyckelaktiviteter för 2022, har direkt koppling till både KF:s övergripande verksamhetsmål och bolagets uppdrag. Med utgångspunkt i KF:s budget och av politikens utsedda indikatorer, kan vi sammanfatta bolagets målarbete enligt följande:

#### Våra kunder är riktigt nöjda kunder

Higab jobbar aktivt med tätare kunddialoger och kundresan samt mäter Nöjd Kund Index Lokaler (NKI).

#### Vi agerar för hållbarhet i allt vi gör

Higab har tagit fram och jobbar med koncept för Tryggt, säkert och trivsamt 2030 med tydlig koppling till KF:s olika mål och uppdrag till bolaget och koncernen.

#### Vi utvecklar våra fastigheter

Higab jobbar aktivt med att levandegöra bolagets byggnader och har exempelvis för tillfället fem projekt på gång som inkluderar anpassningar till caféer och restauranger i hus som tidigare inte haft den typen av öppna verksamheter. När fler människor rör sig i områden över större del av dygnet blir det även tryggare och säkrare.

#### Vi är affärsmässiga

Higab arbetar med att ta fram en riktlinje kring vårt eget koncept "Hållbarhetsprocenten" som påminner om gällande 1%-regel för konstnärlig gestaltning, men där det istället handlar om att finansiera olika hållbarhetsåtgärder, gärna med innovativa lösningar. Fokus ligger även på att hitta nya erbjudanden till småföretagare inom olika branscher.

#### Vi skapar en av branschens mest inspirerande och utvecklande arbetsplatser

Higab prioriterar olika insatser för att utveckla verksamheten så att bolaget bibehåller de goda resultaten vad gäller både Hållbart Medarbetarengagemang (HME) och den låga sjukfrånvaron (se stycke 2.2.1.1 om KF:s organisationsmål).

### 2.2.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

I bolagets verksamhetsplan, som beslutats av styrelsen, finns en tydlig koppling mellan KF:s övergripande verksamhetsmål och bolagets egna målsättningar.

Bolaget ska arbeta för att kunderna och medarbetarna är så nöjda att bolagets värde sprids på ett positivt sätt i staden och attraherar omvärlden. Genom att främja ett hållbart resande ska bolaget bidra till en attraktiv stad. Bolaget kommer även arbeta för att vara en efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering. Det innebär bland annat att bolaget, i nära samverkan med Stadens övriga bolag och förvaltningar, strävar efter att samordning och resursdelning ska vara naturliga insatser för att uppnå synergier.

Bolaget har sex väsentliga hållbarhetsfrågor: Tillgänglig attraktiv stad, Tryggt och säkert, Klimatutsläpp, Cirkulär ekonomi, Hållbar leverantörskedja och Attraktiv arbetsgivare. Genom att integrera hållbarhetsfrågorna i verksamhetsplanens nedbrutna detaljerade mål och aktiviteter säkerställs att hållbarhetsaspekterna löper som en röd tråd genom verksamheten.

### 2.2.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utvecklings uppdrag tar sin utgångspunkt i genomförandeperspektivet och beskrivs i sin helhet i Ägardirektivet:

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med Stadens förvaltningar.

Sedan 2020 har KF och KS initierat flera utredningar och tagit beslut som alla mer eller mindre påverkar bolagets framtida roll och möjligheter.

Under 2022 kommer Älvstranden Utveckling verka för att vara ett fastighetsbolag med en geografisk begränsning med fokus på genomförande och att skapa ett positivt ekonomiskt resultat i kärnaffärer, dvs hållbar markutveckling och förvaltning, på kort och lång sikt. Kort sagt: Skapa affärsmässig samhällsnytta.

Under 2022 kommer fokus ligga på tre av de fem strategiska målen i Affärsplanen:

- Mål 1: Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.
- Mål 2: Uppnå volym av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt inrapporterade prognoser för Älvstaden.
- Mål 3: Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.

### 2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

#### Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.							
Higab:	Ökat driftnetto jfm 2020*/**, mnkr	479	487	494	504	-	-
Göteborgs Stads Parkering:	Driftnetto, mnkr	195	237	244	-	-	-
Älvstranden Utveckling:	Driftnetto**, mnkr	266	184	246	-	-	-

\*Exklusive planerat underhåll.

\*\* Före avskrivningar.

## 3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

### 3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro (%)	2,9*	3,6*	3,3*	2,6
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	-12	-12		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	14	10		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			**	13,8

\* Bolagen anses ha jämnstora personalvolymen och på koncernnivå redovisas ett genomsnitt av bolagens rapportering.

\*\* Ingen rapportering per mars.

#### Sjukfrånvaro

För perioden januari till mars visar Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling en reduktion i antal längre sjukskrivningar jämfört med samma period föregående år. Higab har å andra sidan en ökning i antalet sjukskrivningar där dock flertalet beräknas komma tillbaka på heltid inom kort.

#### Personalomsättning

I perioden januari till mars ligger koncernens personalomsättning på samma nivå i år som i fjol med en ökning om fyra rekryteringar totalt, där Higab och Göteborgs Stads Parkering ökar och Älvstranden Utveckling reducerar. Bolagens personalomsättning i procent förväntas ligga i nivå med förra året förutom Älvstranden Utveckling som vid rapporteringstillfället väljer att inte rapportera någon prognos.



### 3.1.1.1 Higab AB

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	5,3	1,5	3,0	2,6
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	-3	-5		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	7	2		
Bolagsextern personalomsättning (%)			10	10,5

#### Sjukfrånvaro

Bolaget ser en negativ trend när det gäller den långa sjukfrånvaron i början av 2022 jämfört med samma period föregående år.

Under 2022 har bolaget flera längre sjukskrivningar. Flera av dem som är långtidssjukskrivna beräknas dock komma tillbaka på heltid inom kort.

#### Personalomsättning

Under årets första månader har bolaget färre avgångar jämfört med samma period föregående år, samt fler rekryteringar.

### 3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	1,68	3,41	3,0	2,0
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	-5	-5		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	4	3		
Bolagsextern personalomsättning (%)			12,0	12,8

#### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron förväntas hålla mål/prognos på 3,0 %. Vi ser en positiv trend med lägre sjukfrånvaro under början av 2022, 1,68 %.

#### Personalomsättning

Prognos för bolagsextern personalomsättning har tagits fram enligt anvisning. Personalomsättningen förväntas vara i stort sett samma som utfall för 2021.

### 3.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	1,79	6,0	4,0	3,3
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	-4	-2		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	5		
Bolagsextern personalomsättning (%)			*	18,2

\* Fylls inte i vid denna rapportering.

#### Sjukfrånvaro

Bolaget ser en minskande trend när det gäller sjukfrånvaro jämfört med samma period föregående år.

Under 2021 hade bolaget flera längre sjukskrivningar. Så långt under 2022 finns inga långtidssjukskrivningar utan endast kortare sjukfrånvaro.

#### Personalomsättning

Under årets första månader har bolaget fler avgångar jämfört med samma period föregående år. Personalomsättningen kan direkt kopplas till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden.

## 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

### 3.1.2.1 Higab AB

Bolagets verksamhet drivs på bra utifrån ett HR-perspektiv. Vår organisation utökas och vi rekryterar flera nya kompetenser.

Våra långa sjukskrivningar har ökat i början av året men flera av medarbetarna beräknas vara tillbaka och arbeta fulltid senare under året.

### 3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och ligger lägre än prognos och mål.

Bolaget följer stadens rekommendationer om successiv återgång till kontoret och arbetar med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.

### 3.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Sjukfrånvaro

Vi har en lägre sjukfrånvaro än under motsvarande period föregående år. Under 2021 hade vi flera längre sjukskrivningar. Så långt under 2022 har vi inga långtidssjukskrivningar utan endast kortare sjukfrånvaro.

#### Personalomsättning

Under årets första månader ser vi en högre personalomsättning än under motsvarande period föregående år. Personalomsättningen kan vi direkt koppla till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden.

#### Kommentar

Rådande situation som bolaget befinner sig i och har befunnit sig i under en längre tid skapar stor osäkerhet och oro bland bolagets medarbetare. Pågående utredning och osäkerhet kring bolagets framtid gör att kärnkompetens tappas och det blir ett hot mot möjligheten att utföra bolagets uppdrag.

Av de medarbetare som har slutat under årets tre första månader har samtliga gått till den privata sektorn, vilket innebär att kompetensen lämnar Göteborgs Stad.

Bolaget arbetar aktivt med frågan om hur vi kan behålla våra medarbetare utifrån rådande läge. Vi ser också en utmaning i att rekrytera nya medarbetare med en pågående utredning och osäkerhet kring bolagets framtid, varför ersättningar i form av konsulter blir ett alternativ.

### 3.2 Ekonomisk uppföljning

#### Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	419	428	-9	432	1 715	1 688	1 688	1 634
Kostnader	-169	-220	51	-194	-788	-805	-805	-741
Realisationsresultat sålda fastigheter	-5	-	-5	-6	-5	-	-	1 398
Personalkostnader	-64	-68	5	-64	-274	-275	-275	-249
Av- och nedskrivningar	-86	-86	-1	-85	-352	-344	-344	-335
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96</b>	<b>54</b>	<b>42</b>	<b>83</b>	<b>296</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	<b>1 707</b>
Finansiella intäkter	2	-	2	1	-	-	-	10
Finansiella kostnader	-20	-21	1	-27	-80	-84	-84	-101
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>78</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>58</b>	<b>217</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>1 615</b>

#### 3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till mars om 78 mnkr är 45 mnkr högre än budget om 33 mnkr och ökningen avser främst bolagens driftskostnader.

Driftskostnaderna om -169 mnkr är 51 mnkr lägre än budgeterat och beror främst på att bolagen har underhållsåtgärder som antingen kommer senare i år eller har skjutits på framtiden. Ett exempel är Älvstranden Utvecklings underhåll av Kran 10 Götaverken som inte kommer genomföras under 2022. Göteborgs Stads Parkering lyfter även att bolaget upplever leveransföreningen av material.

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

#### 3.2.2 Prognos

Lokalkoncernens prognos som togs fram under mars månad, Prognos mars, visar ett årsresultat om 217 mnkr vilket är 37 mnkr högre än budget om 180 mnkr. Ökningen avser främst Higabs intäktsökning, men även bolagens reducerade driftskostnader.

Intäkterna prognostiseras till 1 715 mnkr vilket är en ökning om 27 mnkr och beror delvis på effekten av att Higab ändrat redovisningsprincip så att hyresrabatter periodiseras enligt avtalsperioden, men även att Higab beräknar kunna hyra ut ett antal vakanta lokaler under året.

Driftskostnaderna som prognostiserats till -788 mnkr har reducerats med 17 mnkr i linje med kommentarerna till utfallet.

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

### 3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	40	21	19	125	120	120	1 485
Göteborgs Stads Parkering	32	27	5	120	115	115	130
Älvstranden Utveckling	4	-16	20	-26	-53	-53	10
Hotell Heden	3	3	-	12	11	11	7
Myntholmen	-	-	-	-	-	-	1 436
Koncernjust	-1	-3	2	-14	-13	-13	-1 453

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

## 3.2.4 Investeringsredovisning

### 3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

#### 3.2.4.1.1 Higab AB

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	133	145	2022 , Q2
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	ja	95	123	136	2022 , Q1
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	nej	31	42	43	2022 , Q4
Slakthuset, utveckling av område	nej	32	17	32	2024 , Q4
Billdals Gård, fas 2	nej	32	4	32	2023 , Q1
Masthugget Väst	nej	300	23	300	2023 , Q3
Slottsskogsrinken, ny ishall	nej	140	5	140	2023 , Q4
Magasin för Kulturnämnden	ja	540	9	540	2025 , Q1
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	ja	800	1	800	2028 , Q2
Feskekôrka, utveckling	nej	69	3	69	2023 , Q2
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	50	6	50	2023 , Q3

#### Masthugget Väst, kommersiella lokaler

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

#### Slottsskogsrinken, ny ishall

Uppdraget är att bygga en ny ishall i området där Slottsskogsrinken ligger idag.

#### Magasin för kulturnämnden

Higab ska bygga en långsiktig magasinlösning för stadens fyra museer: Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseet Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet.

#### Konstmuseet, om- och tillbyggnad

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 konsthantering och nya personalutrymmen. Projektet beräknas vara klart 2027/2028.

#### Feskekôrka, utveckling

Byggnaden är i behov av en genomgripande upprustning. I samband med att åtgärderna utförs kommer också byggnaden att utvecklas för framtida verksamheter.

### Dicksonska Palatset, utveckling

Byggnaden ska rustas upp och fyllas med ny publik verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde.

#### 3.2.4.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

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	0,7	828	2027 , Q1
Masthugget väst	nej	395	74	*	2024 , Q4
Tillfälligt parkeringshus Heden	nej	185	75	120	2022 , Q3
Liseberg	ja	429	213	500	2023 , Q4

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

#### Skeppsbron

I november 2020 beslutade KF om genomförande av projekt Skeppsbron. KF tillstyrkte även bolagets hemställan från 2017 rörande bolagets investering i kajgaraget. En för staden gemensam organisation finns på plats och förberedelser inför projektering av allmän plats och garage i samverkan förbereds. Byggstarten beräknas till 2023 och färdigställande till 2027. Tidigare års nedlagda utgifter är nedskrivna med 95 mnkr.

#### Masthugget Väst

I den västra delen av planområdet för Masthuggskajen/Järnvågsgatan planerar bolaget en anläggning om ca 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 i slutet av 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 parkeringsplatser på Heden. Anläggningen ska stå klar hösten 2022. Trafikverket bidrar med 30 mnkr till byggnationen som ett led i en överenskommelse med staden om ersättning för parkeringsplatser 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. Stomresningen är klar och nu har arbete med invändiga ytskikt samt träbeklädnad av fasad påbörjats. Driftsättning av huvuddelen av garaget planeras till mars 2023 och för garaget som helhet till december 2023.

### 3.2.4.1.3 Älvstranden Utveckling AB

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)
<b>Portfölj Markutveckling</b>					
<b>Projekt mot avsättning</b>					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	558	590 *	2023 , Q1
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125	111	111	2022 , Q2
Lindholmshamnen	Nej	204	137	262 **	2025 , Q2
Masthuggskajen	Ja	1 630	222	1 630	2030 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	20	125	2030 , Q4
<b>Projekt</b>					
<b>Lindholmen</b>					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	36	34	36	2022 , Q4
Pumpgatan (inklusive Keillers kaj)	Nej	20	15	20	2022 , Q4
Pumpgatan, exploateringsavtal	Nej	20	19	20	2022 , Q2
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11	5	11	2024 , Q1
<b>Frihamnen</b>					
Markägarprogram	Nej	111	78	111	2022 , Q2
Delprogram 1	Nej	46	29	46	2022 , Q2
Delprogram 2	Nej	18	4	18	2022 , Q2
Temporära bostäder	Nej	70	66	70	2022 , Q2
<b>Södra Älvstranden</b>					
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	55	46	55	2022 , Q2
<b>Gullbergsvass</b>					
Markägarprogram	Nej	44	28	44	2025 , Q4
<b>Portfölj Fastighet</b>					
<b>Lindholmen</b>					



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)
Nytt kontor Älvstranden Utveckling	Nej	12	0	12	2022 , Q3
<b>Gullbergsvass</b>					
Rivningsprojekt	Nej	67	52	55	2022 , Q2
Hysesgäst Anpassning Terminalbyggnaden	Nej	13	3	6	2022 , Q2
<b>Eriksberg</b>					
Bockkranen Eriksberg	Nej	62 ***	67	67	2022 , Q2
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	Nej	87	50	87	2025 , Q4
<b>Masthuggskajen</b>					
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35	1	35	2024 , Q4

\*Prognosen för genomförande av Västra Eriksberg är högre än beslutad budget. Vid årsbokslutet 2021-12-31 informerades styrelsen om att avsättningarna utökats med 18 mnkr på begäran av revisorerna. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för den sista delen av Färjenäsparken är klar.

\*\*Prognosen för genomförande av Lindholmshamnen är högre än beslutad budget. Vid årsbokslutet 2021-12-31 informerades styrelsen om att avsättningarna utökats med 58 mnkr på begäran av revisorerna. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för återstående åtgärder är klara.

\*\*\* Ärendet avrapporteras till styrelsen när det är avslutat i enlighet med arbetsordningen mellan styrelse och VD.

### Portfölj Markutveckling, mot avsättning genomförda försäljningar

#### Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken pågår genomförandet av de två sista etapperna. Den första etappen pågår under 2022 och den andra etappen förväntas vara klar i början av 2023. De ökade kostnaderna är reserverade vid årsbokslutet 2021-12-31 enligt den preliminära kalkyl för Färjenäsparken som behandlades som informationsärende vid styrelsemötet i november 2021.

#### Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Ekonomisk slutreglering kvarstår mellan FK 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, är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och upphandling planeras till Q3-Q4 2022, preliminär kalkyl pekar mot en avsevärd kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet från 2016. 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. Styrelsen fick sedan fördjupad information i februari 2022 om behovet av ökade avsättningar i Lindholmshamnen som

2022-04-19

helhet. Detta på grund av högre beräknade kostnader för exploateringsbidrag för allmän plats samt ökade saneringskostnader. Ökade kostnader om 58 mnkr är reserverade i årsbokslutet 2021-12-31 enligt en preliminär kalkyl och ärendet planeras tas upp för beslut till styrelsen när projekteringen för återstående åtgärder är klar.

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 2024.

### Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt en del av sina 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 har godkänts i 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 kommunfullmäktiges krav på möjlighets- och riskfördelning. Beslutet innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Älvstranden genomför upphandlingen tillsammans med byggherrarna eftersom entreprenaden för halvön är tekniskt odelbar. Upphandling av totalentreprenör för genomförandet av Halvön pågår och beräknas vara avslutad i april 2022.

### Lindholmen

På Centrala Lindholmen pågår arbetet med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

I genomförandet av detaljplanens verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med fastighetskontoret avtalat att stå för upprustning av Keillers kaj i enlighet med ett KF-beslut från 2010. Styrelsen har godkänt medel i november 2021 till 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. Projekteringen av ledningsdragning pågår och temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad och omdragning av ledningar är slutförda. På grund av markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar genomförs nu en omprojektering.

### 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.

Det finns en byggrätt kvar på Celsiusgatan som inte är markanvisad. Lotten används idag som uppställningsplats för pågående byggnationer och beräknas avyttras under 2024/2025.

### Frihamnen

Detaljplan- och planprogramarbete pausades i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Besluten är nu fattade och dialog pågår med stadens förvaltningar om

2022-04-19

tidpunkt för återstart. Fram till dess fokuseras arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, såsom Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Frihamnskyrkan 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 i enlighet med Frihamnens planeringsförutsättningar och kommande översiktsplan på ett kostnadseffektivt sätt tillskapa ny mark för park och kvarter. Om utfyllnaden av Lundbyhamnen sker i en nära framtid sparar bolaget kostnader för ombyggnad av Keillers kaj och Lundbykajen.

### Frihamnen temporära bostäder

Drygt 400 bostäder är inflyttade och byggnation av nästa kvarter pågår, liksom bygglovsansökan för ytterligare två kvarter. Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats. Byggherren har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm.

### Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling fick 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 Älvstrandens egna markutvecklingsprogram i form av tillsättning av resurser var klart under hösten 2021 och tillsättningen av stadens programorganisation är i sitt slutskede. Kvarstår gör Parkeringsbolagets tillsättning av projekteringsorganisation för den underjordiska garageanläggningen vilken förväntas komma på plats under april månad. En första övergripande tidplan har tagits som visar att förberedande arbeten inför byggandet av det underjordiska garaget och utbyggnaden av allmän platsmark kan påbörjas under 2024. En uppdaterad kalkyl- och resursplan är under framtagande och kommer ligga till grund för ett ramäskande för Södra Älvstranden Utvecklings del i genomförandet av program Skeppsbron på styrelsesammanträdet i juni.

### 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 och avslutas andra kvartalet 2022. Arbetet som återstår är delar av fasad och visst markarbete.

### Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av gokartverksamheten i Terminalbyggnaden. Detta på grund av förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av Terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Hyresgästanpassningen var färdigställd i oktober 2021. Avslut av projektet sker samtidigt som rivningsprojekt terminalbyggnaden, andra kvartalet 2022, då projekten omfattas av samma entreprenadkontrakt.

### **Lindholmen**

#### Nytt kontor för Älvstranden Utveckling

I november 2021 beslutade styrelsen om hyresgästanpassning och flytt av Älvstrandens kontor. 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. Entreprenör är upphandlad och byggarbeten är påbörjad i slutet av mars. 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 (fanns tidigare i Uddevalla och Malmö) och har därför byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepoken. Styrelsen beslutade i februari 2021 om genomförande av underhållsåtgärder för Eriksbergs bockkran. Beslutet omfattar utvändigt ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning. Entreprenaden påbörjades i april och slutbesiktning genomfördes och godkändes i mitten av november. Kostnaden för åtgärderna belastar resultaträkningen och projektet kommer snart att stängas och slutrapporteras.

### **Masthuggskajen**

#### Projektering av p-anläggning exploateringslott B2

I november 2021 godkände styrelsen medel för att påbörja projekteringen av parkeringsanläggning inom lotten B2, i enlighet med åtaganden i "Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2". Åtaganden är kopplade till bolagets ansvar för att parkeringsanläggningen byggs inom en viss tid så berörda exploitörer kan utföra ovanpåliggande byggnation inom gällande tidplan och utbyggnadsordning.

### 3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

#### 3.3.1 Konsekvenser av kriget i Ukraina

	Utfall till och med 31 mars	Prognos helår
Lokalkoncernens kostnader för flyktningmottagande (tkr)	0	0

##### 3.3.1.1 Higab AB

###### IT-säkerhet

Ökad risk för cyberattacker och ökad sårbarhet i IT-säkerheten finns varpå bolaget genomför en översyn och planerar för ökade säkerhetsåtgärder för de mest kritiska systemen.

###### Energi och material

Kritiska leverantörer är identifierade och leverans av centrala produkter och tjänster kan komma att bli försenade och dyrare, men ingen större påverkan i dagsläget. Ökade energi- och materialkostnader kan framgent komma att påverka olika byggprojekt, men torde inte vara bestående över tid.

###### Social oro

Risk för ökad social oro i och runt våra fastigheter, men ingen påverkan i dagsläget. Beredskap finns även för att möta allmänhetens frågor.

###### Desinformation

Risk för desinformation och ryktesspridning har satt fokus på ökad medvetenhet, kontroll och källkritik i den interna och externa kommunikationen.

###### Flyktningmottagningar

Samordning och samverkan kring flyktningmottagning genom inventering av potentiella lokaler för flyktningmottagning har genomförts. Av de rapporterade potentiella lokalerna är kvaliteten varierande varpå omfånget av iordningställandet kommer variera. Eventuellt iordningställande förväntas påverka bolaget minimalt då Migrationsverket eller annan aktör inom Staden eller staten troligen hyr till självkostnadspris.

##### 3.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

###### Konsekvenser av kriget i Ukraina

###### IT-säkerhet

Bolaget har gjort en riskanalys för att bedöma påverkan på verksamheten. Risker finns främst för cyberattacker och desinformation.

Kriget i Ukraina har inte inneburit några konsekvenser för bolaget.

### 3.3.1.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Konsekvenser av kriget i Ukraina

##### Energi och material

Ytterligare stigande materialpriser i bygg- och anläggningsbranschen till följd av kriget i Ukraina ger negativ inverkan på bolagets projektekonomi.

### 3.3.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen i lokalkoncernen har inget att rapportera.

## 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

### 4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

#### Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2021

Datum för beslut	
Higab	2021-12-15
Göteborgs Stads Parkering	2021-12-08
Älvstranden Utveckling	2021-11-22
Myntholmen AB	2021-12-14
Hotell Heden AB	2021-12-14

## 4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

### Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	5 487	5 812	5 377
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2022</b>	
Löpande verksamhet		706	
Investeringsverksamhet		-1 361	
Finansieringsverksamhet		212	
Summa		-443	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
-	-	-	-

### 4.2.1 Higab AB

#### Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	3 177	3 502	3 067
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2022</b>	
Löpande verksamhet		297	
Investeringsverksamhet		-538	
Finansieringsverksamhet		325	
SUMMA		84	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
-	-	-	-

### 4.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

#### Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	-	-	-
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2022</b>	
Löpande verksamhet		199	
Investeringsverksamhet		-345	
Finansieringsverksamhet		-105	
SUMMA		-251	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
-	-	-	-

### 4.2.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	2 310	2 310	2 310
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2022</b>	
Löpande verksamhet		210	
Investeringsverksamhet		-478	
Finansieringsverksamhet		-8	
SUMMA		-276	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,1	N/A



## 5 Styrinformation till styrelsen

### 5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

#### 5.1.1 Higab AB

##### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	189 913	191 359	-1 446	203 194	795 077	772 312	794 030
Driftskostnader	-84 004	-111 461	27 457	-87 605	-411 303	-410 991	-382 590
<b>Driftsnetto</b>	<b>105 909</b>	<b>79 898</b>	<b>26 011</b>	<b>115 589</b>	<b>383 774</b>	<b>361 321</b>	<b>411 440</b>
Av- och nedskrivningar	-42 213	-39 380	-2 833	-43 384	-171 971	-157 670	-172 031
<b>Bruttoresultat</b>	<b>63 696</b>	<b>40 518</b>	<b>23 178</b>	<b>72 205</b>	<b>211 803</b>	<b>203 651</b>	<b>239 409</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4 624	-	-4 624	2 931	-4 625	-	-80 137
Centraladministration	-6 971	-7 287	316	-9 357	-29 691	-28 994	-37 554
Övriga rörelseintäkter	262	50	212	139	1 499	199	500
Övriga rörelsekostnader	-225	-1 337	1 112	-657	-5 350	-5 350	-8 946
<b>Rörelseresultat</b>	<b>52 138</b>	<b>31 944</b>	<b>20 194</b>	<b>65 261</b>	<b>173 636</b>	<b>169 506</b>	<b>113 272</b>
Finansnetto	-11 899	-12 365	466	-18 336	-48 543	-49 462	1 372 073
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>40 239</b>	<b>19 579</b>	<b>20 660</b>	<b>46 925</b>	<b>125 093</b>	<b>120 044</b>	<b>1 485 345</b>

### Utfall mars mot periodens budget

**Intäkterna** är cirka -1,4 mnkr lägre än budget. Det beror på ett antal mindre avvikelser mot budget varav den största om -1,6 mnkr avser Sjöfartsmuseet. I budgeten låg ett ombyggnadstillägg med som istället ligger som lokalhyra i utfall.

**Driftskostnaderna** är cirka +27,4 mnkr lägre än budgeterat där de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel** avviker med +1,5 mnkr och avser åtgärder för yttre miljö som beräknas komma igång mer intensivt under den stundande våren.
- **Mediakostnader** avviker med +4,6 mnkr och avser främst fjärrvärmen som är rakt periodiserad och därför kommer mediaavräkningar mot bland annat Got Event senare under året att utjämna skillnaden mot budget.
- **Planerat underhåll** avviker med +13,5 mnkr och avser projekt som kommer att påbörjas under våren.

**Av- och nedskrivningar** avviker med -2,8 mnkr jämfört med budget. Orsaken är större aktiveringar för lokalanpassningar än budgeterat samt förändrad avskrivningstakt på några färdigställda projekt.

**Realisationsresultat sålda fastigheter** ökar jämfört med budget med -4,6 mnkr. Detta beroende på slutavräkningen avseende fastighetsförsäljningarna på Medicinareberget.

**Övriga rörelsekostnader** avviker från budget med +1,1 mnkr. Detta gäller förstudier och projektering som ännu inte genomförts.

### Helårsprognos mars mot budget

Higabs Prognos mars 2022 visar på ett resultat om +125,1 mnkr, vilket är 5,0 mnkr högre än Budget 2022. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

**Intäkterna** ökar med 22,7 mnkr mot föregående prognos. För hyresrabatter överstigande 1 mnkr har periodisering enligt avtalsperioden genomförts enligt ny redovisningsprincip. Detta medför en resultateffekt om +9,2 mnkr jämfört med budget. Intäkterna ökar nya uthyrningar i ett antal fastigheter där vi tidigare haft vakanser så som till exempel Åvägen 17 (1,7 mnkr), Sockerbruket (1,7 mnkr) och Angereds industriby (1,2 mnkr). Vår projektavdelning beräknar också att öka sina intäkter avseende konsultarvode och projektledning med 0,9 mnkr med anledning av ökat uppdrag hos Göteborgs Stads Parkering.

**Av- och nedskrivningar** ökar jämfört med budget med -14,5 mnkr. Detta är hänförligt till större aktiveringar i prognosen jämfört med budget. De större investeringarna som bidrar till ökningen är Stora Teatern (-3,8 mnkr), Barken Viking (-2,4 mnkr), Skeppsbron (-1,1 mnkr) och Sjöfartsmuseet (-1,0 mnkr).

**Realisationsresultat sålda fastigheter** ökar jämfört med budget med -4,6 mnkr vilket beror på slutavräkningen avseende fastighetsförsäljningarna på Medicinareberget.

**Övriga rörelseintäkter** ökar med +1,3 mnkr, ökningen beror på att intäkterna för Kreativ Arena har i prognosen klassats om till övriga rörelseintäkter från intäkter.

**Finansnetto** beräknad förbättras med +0,9 mnkr jämfört med budget. Orsaken är en förskjutning i upplåningen för vissa projekt.

## 5.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Hysesintäkter	6 172	6 114	58	6 030	25 368	24 456	24 210
Besöksintäkter	56 880	62 901	-6 021	41 187	270 158	276 650	240 815
Intäkter förhyrda och tillstånd	44 652	43 553	1 098	43 754	177 648	174 213	173 225
Övriga parkeringsintäkter	17 033	16 476	557	14 606	70 239	69 637	65 784
<b>S:a Intäkter</b>	<b>124 736</b>	<b>129 044</b>	<b>-4 307</b>	<b>105 577</b>	<b>543 413</b>	<b>544 957</b>	<b>504 034</b>
Arrendeavgifter	-29 447	-29 418	-29	-24 806	-127 832	-128 142	-118 859
Driftskostnader fastighet	-11 624	-12 507	883	-11 891	-45 697	-45 318	-44 795
Reparation och underhåll	-2 525	-3 966	1 442	-3 245	-32 485	-31 962	-15 626
Digitala driftskostnader	-11 850	-12 665	815	-9 876	-48 969	-49 227	-41 247
Övriga driftskostnader	-10 520	-11 364	843	-11 448	-45 285	-46 494	-45 810
<b>S:a Driftskostnader</b>	<b>-65 966</b>	<b>-69 920</b>	<b>3 954</b>	<b>-61 267</b>	<b>-300 267</b>	<b>-301 143</b>	<b>-266 337</b>
<b>Driftsnetto</b>	<b>58 771</b>	<b>59 124</b>	<b>-353</b>	<b>44 311</b>	<b>243 146</b>	<b>243 814</b>	<b>237 697</b>
Av- och nedskrivningar	-10 046	-11 105	1 058	-9 711	-41 516	-45 568	-39 625
<b>Bruttoresultat</b>	<b>48 724</b>	<b>48 019</b>	<b>705</b>	<b>34 599</b>	<b>201 630</b>	<b>198 246</b>	<b>198 072</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4	-	-4	-	-4	-	-3 172
Centraladministration	-12 497	-13 628	1 132	-13 183	-56 114	-55 872	-52 695
Övriga rörelseintäkter	871	-	871	-	871	-	5 168
Övriga rörelsekostnader	-5 843	-7 598	1 755	-4 619	-26 805	-27 815	-20 726
<b>Rörelseresultat</b>	<b>31 252</b>	<b>26 793</b>	<b>4 459</b>	<b>16 797</b>	<b>119 578</b>	<b>114 559</b>	<b>126 646</b>
Finansnetto	624	-	624	794	419	-	3 071
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>31 876</b>	<b>26 793</b>	<b>5 083</b>	<b>17 592</b>	<b>119 997</b>	<b>114 559</b>	<b>129 717</b>

### Utfall mars mot periodens budget

Resultat efter finansiella poster till och med mars månad 2022 uppgår till ca 31,9 mnkr. Resultatet är ca 5,1 mnkr högre än budget vilket förklaras nedan.

**Intäkterna** är ca 4,3 mnkr lägre och beror främst på en kombination av lägre besöksintäkter och högre tillståndsintäkter.

**Besöksintäkterna** är ca 6,0 mnkr lägre och förklaras främst av lägre intäkter under årets första två månader till följd av den senaste vågen av covid-19. Sedan den senare delen av februari har besöksintäkterna återgått till mer normala nivåer och för mars månad var utfallet högre än budget.

Intäkter från **förhyrda och tillstånd platser** är ca 1,1 mnkr högre än budget vilket främst beror på högre tillståndsintäkter från områden vid Norra älvstranden. Det är troligtvis ett resultat av att fler successivt återgår till sina arbetsplatser efter att ha arbetat på distans.

**Driftskostnaderna** är ca 4,0 mnkr lägre än budget och beror på följande:

**Kostnader för reparation och underhåll** är ca 1,4 mnkr lägre än budget. Det förklaras främst av tidsförskjutning av underhållsåtgärder samt leveransföreningar av material.

**Driftkostnader fastighet** är ca 0,9 mnkr lägre än budget vilket främst beror på lägre kostnader för fastighets- och vinterskötsel samt lägre kostnader för skyltmaterial.

**Övriga driftskostnader** är ca 0,8 mnkr lägre än budget och förklaras främst av lägre kostnader för kundtjänst till följd av färre och mindre tidskrävande ärenden samt lägre personalkostnader.

**Digitala driftskostnader** är ca 0,8 mnkr lägre än budget vilket främst beror på lägre transaktionskostnader till följd av lägre intäkter samt lägre kostnad för datautrustning.

**Avskrivningar** är ca 1,1 mnkr lägre än budget vilket bland annat beror på att utgifter inte upparbetats enligt budget.

**Administrationskostnaderna** är ca 1,1 mnkr lägre än budget vilket främst beror på en tidsförskjutning av marknadsföringskostnader samt lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering.

**Övriga rörelseintäkter** är ca 0,9 mnkr högre än budget och beror främst på erhållet skadestånd.

**Övriga rörelsekostnader** är ca 1,8 mnkr lägre än budget vilket främst beror på lägre konsultkostnader till följd av lägre behov av rådgivande insatser än beräknat samt lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering.

**Finansnettot** är ca 0,6 mnkr högre än budget.

### Helårsprognos mars mot budget

Resultat efter finansiella poster för Prognos mars för 2022 är ca 120,0 mnkr vilket är ca 5,4 mnkr högre än budget och beror på följande.

**Intäkter** är ca 1,5 mnkr lägre än budget vilket främst beror på en kombination av lägre besöksintäkter och högre tillståndsintäkter.

De lägre **besöksintäkterna** förklaras främst av ett lågt utfall under årets första två månader till följd

2022-04-19

av den senaste vågen av covid-19. Sedan den senare delen av februari har besöksintäkterna återgått till mer normala nivåer och för mars månad var utfallet högre än budget. För kommande månader beräknas tidigare budgeterade besöksintäkter gälla.

De högre **tillståndsinntäkterna** är en kombination av högre intäkter under årets första tre månader samt en ökad prognos för kommande månader.

**Driftskostnader** är ca 0,9 mnkr lägre än budget. Det beror främst på lägre kostnad för kundtjänst till följd av färre och mindre tidskrävande inkomna ärenden samt lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering. Därutöver är arrendeavgifter lägre till följd av lägre intäkter från affärspartners.

**Avskrivningar** är ca 4 mnkr lägre än budget vilket bland annat beror på att utgifter inte upparbetats enligt budget. Därutöver har en genomlysning av bolagets anläggningsregister genomförts där det uppmärksammats att fler inventarier kommer att skrivas av helt under året än tidigare beräknat.

**Övriga rörelseintäkter** är ca 0,9 mnkr högre än budget vilket främst beror på erhållet skadestånd.

**Övriga rörelsekostnader** är ca 1,0 mnkr lägre och beror främst på en kombination av högre konsultkostnader och lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering.

**Finansnetto** är ca 0,4 mnkr högre än budget.

## 5.1.3 Älvstranden Utveckling AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	102 824	101 256	1 568	100 871	398 938	396 958	388 616
Driftskostnader	-40 440	-45 390	4 950	-33 608	-152 803	-166 881	-204 365
<b>Driftsnetto</b>	<b>62 384</b>	<b>55 866</b>	<b>6 518</b>	<b>67 263</b>	<b>246 135</b>	<b>230 077</b>	<b>184 251</b>
Av- och nedskrivningar	-30 975	-32 252	1 277	-31 671	-126 906	-129 006	-111 180
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31 409</b>	<b>23 614</b>	<b>7 795</b>	<b>35 592</b>	<b>119 229</b>	<b>101 071</b>	<b>73 071</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-46	-	-46	-9 237	-46	-	45 590
Centraladministration	-22 482	-29 836	7 354	-24 528	-116 187	-119 346	-95 108
Övriga rörelseintäkter	1 548	-	1 548	300	1 552	-	25 895
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-8 320
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 429</b>	<b>-6 222</b>	<b>16 651</b>	<b>2 127</b>	<b>4 548</b>	<b>-18 275</b>	<b>41 128</b>
Finansnetto	-6 648	-8 641	1 993	-8 096	-31 000	-34 576	-30 998
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 781</b>	<b>-14 863</b>	<b>18 644</b>	<b>-5 969</b>	<b>-26 452</b>	<b>-52 851</b>	<b>10 130</b>

#### Utfall mars mot periodens budget

Driftskostnader avviker mot budget främst på grund av lägre underhållskostnader eftersom underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022. De taxebundna kostnaderna är också lägre än budget till följd av det milda vädret under första kvartalet.

Centraladministration avviker mot budget av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre än budget till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för forskning och innovation avseende hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattning som budgeterats på grund av bl.a. resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är lägre än budgeterat då dessa beräknas komma senare under året.

Finansnettot understiger budget då bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom flertalet fastighetsaffärer genomfördes under föregående år. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

## Helårsprognos mars mot budget

Prognosen för driftskostnader har sänkts vilket i majoritet förklaras av att underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022.

I övrigt är prognosen sänkt för att ta hänsyn till bestående avvikelser i utfallet som förklaras ovan.