



Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-09-26
Beslutspunkt 18

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

Delårsrapport augusti 2022

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att godkänna förslaget till delårsrapport augusti 2022 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
- att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

-

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2022 för Lokalkoncernen

Expediering

-

Delårsrapport augusti 2022

Lokalkoncernen

Innehåll

1	Sammanfattning.....	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen.....	6
2.1	Verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	10
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	12
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål.....	13
2.2.1	Organisationsmål.....	13
2.2.2	Riktade övergripande verksamhetsmål.....	15
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF	20
2.2.4	Verksamhetsnära mål.....	20
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	25
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	25
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	25
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	28
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning	29
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	30
3.2.1	Utfall till och med perioden.....	30
3.2.2	Prognos.....	30
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	31
3.2.4	Investeringsredovisning.....	32
3.2.5	Lån och lånetak.....	40
3.2.6	Ekonomiska konsekvenser som en följd av kriget i Ukraina	40
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	41
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	41

4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....	43
4.1	Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag	43
4.2	Påverkan på bolaget utifrån den ekonomiska utvecklingen.....	43
5	Styrinformation till styrelsen	45
5.1	Resultaträkning i sammandrag per bolag	45
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	55
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn) .	55
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2022.....	55
6.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021.....	56
6.1.3	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	56
6.1.4	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut.....	57
6.1.5	Övrigt: Hemställan, Anmodan från kommunstyrelsen till nämnder/styrelser	64
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS	64

1 Sammanfattning

Higab AB

I april 2022 tog KF beslut om nästa steg för evenemangsområdet med fördjupade utredningar av möjligheterna, med ett centralbad placerat norr om Valhallagatan och där multiarenan i första hand ska placeras på Scandinaviums tomt. Higab har en central roll i utredningarna kring arenorna och har gjort en anpassning av den interna organisationen för det fortsatta arbetet.

Utvecklingen av Västra Nordstan framskrider. I maj öppnade Restaurang Bulot på Norra Hamngatan 8 och i samband med detta öppnades innergården mot Smedjegatan upp för göteborgarna. Nya restauranger genererar ett större flöde i området och bidrar till att öka tryggheten.

I juni bjöd Higab tillsammans med kulturförvaltningen och Sveriges Arkitekter in arkitektkontor att lämna intresseanmälan att delta i arkitekttävlingen om konstmuseets utbyggnad. Parallellt pågår SBK:s arbete kring ny detaljplan för området. När samrådsprocessen avslutats under hösten skickas tävlingsprogrammet ut till de arkitektkontor som gått vidare. Göteborgarna kommer få möjlighet att ge inspel om förslagen innan vinnaren utses.

I augusti invigdes Kulturhuset Bergsjön under festliga former. Projektet som avslutades under våren beräknas landa på en slutkostnad på cirka en miljon kronor under budget.

Göteborgs Stads Parkering AB

Intäkterna från besöksparkeringarna är högre än förväntat, vilket främst har att göra med många stora evenemang och ökad turism.

Flera byggprojekt är nu i genomförandefas. På Heden pågår byggnation av ett tillfälligt p-hus som står klart i höst. Vid Liseberg pågår byggnation för färdigställande under 2023. Bygglov för Masthugget Väst erhöles i maj och upphandling av byggnationen har annonserats.

Projektering av P-hus Skeppsbron pågår. Planen är att påbörja byggnation 2023 för ett färdigställande 2027. Avtal har tecknats med Akademiska Hus rörande P-hus Gösta Rahm vid Götaplatsen som utryms i höst och 2027 ska ett nytt p-hus stå klart. Vid Polstjärnegatan på Lindholmen har bygglov beviljats för att anlägga en tillfällig markparkering. Parkeringen planeras tas i drift Q1 2023.

Den nya detaljplanen för Masthugget ställer krav på bolagets hantering av kösystem och behörigheter för parkeringstillstånd. Ett utvecklingsarbete pågår för att klara de nya kraven från fastighetsägare och kunder.

Ett nära samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi och Göteborg Stads Leasing pågår för att elektrifiera stadens fordon. Intresset för elladdning är även stort från privatpersoner, företag och bilpooler. Installationer av nya laddplatser fortsätter och användande av befintliga platser ökar.

Arbete pågår med att lyfta över Framtidens parkeringsområden och med att utveckla IT-stöd som hanterar deras krav.

Bolagets kundtjänst har stabila volymer och med svarstider i samtliga kanaler enligt mål.

Älvstranden Utveckling AB

Under perioden har bolaget tecknat avtal om att sälja en byggrätt för hyresrätt i Masthuggskajen till Poseidon och genomfört en markanvisningstävling för Säterigatan.

Vi har också slutfört upphandling och byggstartat Masthuggskajens halvö, där bolaget är byggherre för underbyggnad för både kvartersmark och allmän plats. Ett ceremoniellt första spadtag hölls 9 september. Resultat av halvöns entreprenad och avtal ingår i redovisat resultat per 31 augusti 2022. Detta belastar årets resultaträkning negativt men ryms inom ramen för styrelsebeslut 2022-02-10. Redovisat resultat inkluderar även icke realiserade reserver.

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar. Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14, 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg. Åtgärdsplan är under utformande.

Bolaget flyttade i augusti till nya lokaler i egenägd fastighet i Lindholmen Science Park.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	60-78	61-78	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	1 028 492	967 970	965 267	965 037
Uthyrningsgrad, %	94	92	92%	93%
Förvaltade p-platser, antal	50 136	50 483	50 635	50 842
Antal bostäder färdigställda	361	318	-	134
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	48 569	65 988
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 526	1 780
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	214 376	214 376
Soliditet / justerad, %	21 / 50	32 / 60	33 / 60	-
Rörelsemarginal, %	14	18	23	17

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	+2	+0,5
Investeringar, mnkr	+122	+239
Belåningsgrad, %	-17	+1

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	-	72
Uthyrningsbar yta, kvm	659 877	608 850	613 314	613 314
Uthyrningsgrad, %	93,6	92,5	92,8	92,8
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1715	1715
Soliditet justerad, %	54	57	64	63
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5	3,7	3,4	3,3
Rörelsemarginal, %	30	14	27	19

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	+5	+4
Investeringar, mnkr	-64	+115
Belåningsgrad, % *	-7	+1

* 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	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14615	14845
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	48 421	48 768	48920	49127
Soliditet justerad, %	93	91	94	92
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,86	-	-
Rörelsemarginal, %	18	25	28	24

Uthyrningsbar yta

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

Antal förvaltade parkeringsplatser

Totalt antal förvaltade parkeringsplatser kommer att öka under året med cirka 350 platser jämfört med 2021. Det beror på att parkeringsanläggningen på Heden beräknas stå klar i höst samt att bolaget får ett utökat förvaltningsuppdrag från Framtidenkoncernen. Ökningen motverkar att det försvinner parkeringsplatser i samband med stadsutvecklingsprojekt, till exempel i Masthugget och universitetsområdet vid Götaplatsen.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare*	-8	-1,5
Investeringar, mnkr	-24	+58
Belåningsgrad, %	-	-

Personalvolym, årsarbetare

Bolaget har i stort sett oförändrat läge 2022 jämfört med 2021, gäller för prognos helår. Vid jämförande av perioden mot samma period föregående år har utfallet av årsarbetare för denna period minskat från 55 till 47, eftersom bolaget har färre anställda under perioden för avstämning 2022 jämfört med 2021. Detta beror på att bolaget har valt att avvakta med vissa rekryteringar. Andra rekryteringar har vi en fördröjning på innan den nya personen är på plats.

Investeringar

Investeringarna beräknas bli cirka 58 mnkr högre i år jämfört med förra året vilket beror på de pågående projekten där bolaget bygger parkeringsanläggningar på Masthugget, Heden och vid Liseberg.

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	-	134
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	48 569	65 988
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 526	1 780
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	214 376	214 376
Soliditet justerad, %	49,7	50,3	49,4	50,2

* 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	-5	-2
Investeringar, mnkr	+117	+64
Belåningsgrad, %	-1,5	0

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

2.1.2.1 Higab AB

Det finns inga väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling i förhållande till bolagets planering.

2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Det finns inga väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling i förhållande till bolagets planering

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Frihamnen - Stadens program- och planarbete återupptas ej 2022
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
Redan under 2020 väntades staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Stopp i påbörjat planeringsarbete innebär projektförseningar vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång, både avseende kompetens och ekonomi. Frihamnen är ett av Göteborgs större strategiska utvecklingsområden för att binda ihop staden. Att inte återuppta planeringsarbetet påverkar omvärldens förtroende och förväntningar på stadens förmåga till framtida tillväxt och utveckling.
Arbete med detaljplan för spårvagn genom Frihamnen till Lindholmen fortgår. Att detaljplaner för infrastruktur och kvartersmark i Frihamnen inte taktar skapar både konkreta problem i stadsbilden och ökade kostnader för tillfälliga lösningar. T ex behöver spårvagnsdragning genom Frihamnen byggas med avsevärd nivåskillnad jämfört med nuvarande marknivå.
<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 försöka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär ökning av tidsåtgång och resurser samt kostnader för tillfälliga lösningar.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.

Bokslut per 31 augusti 2022
<p>Orsak till att avvikelsen uppstått</p> <p>Under perioden har vi slutfört upphandling och byggstartat Masthuggskajens halvö, där bolaget är byggherre för underbyggnad för både kvartersmark och allmän plats. Resultat av halvöns entreprenad och avtal ingår i redovisat resultat per 31 augusti 2022. Detta belastar årets resultaträkning negativt men ryms inom ramen för styrelsebeslut 2022-02-10. Redovisat resultat inkluderar även icke realiserade reserver.</p> <p>Upphandlingen av halvön slutfördes i mars/april 2022 och medförde högre entreprenadvärde än kalkyl samt förlängd projekttid. Ukrainakriget, bolagets försvagade förhandlingsposition utifrån pågående utredningar samt spåren av pandemin är också betydande bidragande orsaker till höga anbudssiffror.</p>
<p>Konsekvenser för de verksamheten är till för</p> <p>Halvön är byggstartad och blir uppförd vilket innebär att stadens åtaganden i detaljplanen för Masthuggskajen fullföljs.</p> <p>Härav följer att även Älvstranden Utvecklings åtaganden avseende exploatörernas kvartersmark realiseras. Riskerna med uppförandet av halvön kan hanteras inom ramen för bolagets ekonomi.</p>
<p>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</p> <p>Snäva marginaler i projektet ställer höga krav på den interna projektorganisationen.</p>
<p>Ekonomiska konsekvenser</p> <p>Den ekonomiska redovisningen av halvöns entreprenad och avtal påverkar delårsbokslutets resultat negativt. Det redovisade resultatet inkluderar även icke realiserade reserver. Resultatet för Älvstranden-koncernen uppgår till -91,6 mnkr före skatt per den 31 augusti. Enligt prognosen förväntas dock resultatet för kalenderåret innebära en vinst om 86,4 mnkr.</p> <p>Älvstranden Utveckling kommer att återställa det negativa delårsresultatet med ytterligare försäljningar under året enligt plan. Koncernen budgeterar/prognostiserar normalt inte för fastighetstransaktioner då de är svåra att bedöma i tid men på grund av de stora svängningarna i resultatet 2022 (se ovan) har vi lagt in planerade transaktioner i prognosen per den 31 augusti.</p>
<p>Vidtagna åtgärder</p> <p>Tillsättning av avtalscontroller för halvön pågår. Förhandling av byggrättsförsäljningar är i sitt slutskede och förväntas slutföras under hösten.</p>

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab AB

Tidsförskjutning - byggstart Billdals gård

Tillgängliggörandet av Billdals gård för allmänheten drar ut på tiden då Kretslopp och vatten inte medger anslutning av fastigheten till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Som alternativ utreder bolaget enskilt VA.

Förskjutningen fördröjar projektet då priser på material har ökat betydligt på grund av rådande förutsättningar i omvärlden. Förseningen innebär dessutom intäktsbortfall (vakanshyra).

Tidsförskjutning - utveckling av Slakthuset

Arbetet med att utveckla Slakthuset inom stadsdelen Gamlestaden fastnar i de stora övergripande frågorna om hur staden ska hantera trafik och framtida skydd mot högt vatten. Befintlig detaljplan medger inte utveckling mot att bli den destination för småskalig matproduktion, kulturverksamheter, evenemang samt kontor och alternativa boendeformer som studentbostäder som är Higabs målsättning.

Ansökan om bygglov för nya verksamheter fastnar i bygglovsprocessen i och med att detaljplanen inte godkänner annat än industriverksamheter. SBK har tillsatt projektledare för detaljplanearbetet men det är först efter godkänt planprogram som arbetet med detaljplan kan starta. Fastighetsnämnden beslutar inte om att godkänna planprogrammet innan förhandling med Trafikverket avseende skydd för högt vatten är genomförd. Besked om tidpunkt för start av detaljplanearbetet för Slakthusområdet är således fortfarande osäkert.

Konsekvenser blir tidsförskjutning i områdets upprustning och utveckling mot att bli en levande del av ett växande Göteborg i den takt som borde vara möjlig. Fördröjningen innebär dessutom intäktsbortfall (vakanshyra) samt en risk att potentiella hyresgäster, göteborgare och besökare tappar såväl intresset för området som tilltron kring dess utveckling.

Fastighets- och byggmarknad

Kostnader för material på byggmarknaden har ökat markant. För redan kontrakterade byggtreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kan komma att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar. Färdigställande av projekt enligt plan riskerar att förskjutas då leveranstiderna är mycket långa till följd av det rådande världsläget.

Ökade räntenivåer kommer därutöver att ha negativ påverkan på fastighetsvärden vilket gör det svårare att räkna hem investeringar som ligger i gränslandet till att vara lönsamma. Sådana investeringar kan därför komma att pausas i väntan på en mer gynnsam marknad.

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har inget att rapportera.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Södra Älvstranden säljer ut byggrätter på Masthuggskajen kontinuerligt efter utbyggnadsordningen. Eftersom lotter som innehåller bostadsrätter säljs ut i ett senare skede medför detta en temporär förlust för Södra Älvstranden i delårsbokslutet.

Moderbolaget i Älvstrandenkoncernen har därför per den 31 augusti 2022 skickat ett aktieägartillskott till Södra Älvstranden om 200 mnkr för att täcka den tillfälliga förlusten. Åtgärden påverkar inte Älvstrandenkoncernens resultat, likviditet eller soliditet.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	78	79			80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,6	2,6	2,1	3,3	3,3

2.2.1.1 Higab AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	82	80			81
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,0	2,6	3,1	3,0	3,0

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	77	76			81
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,8	2,0	1,4	3,0	3,0

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och följer prognos.

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling AB


Organisationsmål


<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	76	77			81
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,8	3,3	1,9	4,0	4,0


Sjukfrånvaro


Bolaget har en lägre sjukfrånvaro jämfört med motsvarande period föregående år. Under årets första månader hade vi inga längre sjukskrivningar, dock har den bilden förändrats. Vi ser nu flera längre sjukskrivningar och vi ser också att flera av dessa kommer följa med under hösten. Därav låter vi prognosen för helår 2022 vara oförändrad med tanke på den utveckling vi ser just nu.

2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

Mål:	
1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv	 God
Indikator:	
1.4.2 Företagsklimat enligt Svenskt Näringsliv. (Ranking)	

Mål:	
2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad	 God
Indikator:	
2.3.1 Antal särskilt utsatta områden. (Antal)	
2.3.2 Andel av befolkningen (16–84 år) som upplever att oron för att utsättas för brott påverkar livskvalitén i stor utsträckning. (NTU)	
2.3.3 Anmälda våldsbrott. (Per 100.000 invånare.)	
2.3.4 Anmälda brott om skadegörelse. (Per 1.000 invånare.)	
2.3.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med åtgärder mot skadegörelse eller annan förstörelse som uppkommer, t.ex. klotter, övergivna fordon. (Högre än frg år)	

Mål:	
2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat	 God
Indikator:	
2.4.3 Antal färdigställda bostäder. (Antal)	
2.4.4 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med utbudet av caféer och restauranger i kommunen.	
2.4.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med boende och boendemiljö. Närhet till livsmedelsaffärer, skola, barnomsorg, hälsovård, sjukvård, parkering.	

Mål:	
3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass	 God
Indikator:	
3.4.2 European Regional Innovation Scoreboard. (Regional nivå, totalindex.)	
3.4.3 Företagsklimat enligt Öppen jämförelse. (Insikt - Total, NKI.)	
3.4.4 Nyregistrerade företag. (Per 1.000 invånare 0-64 år.)	

2.2.2.1 Higab AB

1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv

Bedömningen är att Higab inom sitt uppdrag och med pågående aktiviteter bidrar till en god samverkan i Göteborg. Pågående aktiviteter är bland annat:

- Signerad avsiktsförklaring om cirkulärt byggande i maj innebär ännu en möjlighet för bolaget att bidra till samverkan mellan olika aktörer i Göteborg.
- Nya affärsmodeller som till exempel Bagih Kronhuset med medlemsfördelar inom kultur och kreativa näringar (bagih.se).
- Engagemang kring Kulturhuset Bergsjön och det s k Kulturstråket, aktiviteter i Annedalsparken, event i Slakthusområdet och i Västra Nordstan med mera som genomförs för att främja näringslivet, komma nära civilsamhället och bidra till ett levande Göteborg.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad

Bedömningen är att Higabs pågående åtgärder på sikt kommer bidra till trygga och välskötta områden i fler delar av staden. Pågående aktiviteter är bland annat:

- Framtagning och genomförande av koncept för att öka tryggheten, säkerheten och trivselen (TST) i och runt våra hus. Under perioden har 4 pilot-ronderingar med fokus på TST genomförts.
- Bolaget har tagit fram en rutin för säker uthyrning. Den används nu inför uthyrningar och syftar till att motverka uthyrning till oseriösa aktörer. Initiativet är en del av TST-arbetet.
- Bolaget har skapat förutsättningar genom intern resurssättning för att unga människor som står långt från arbetsmarknaden ska ges möjlighet till praktik. Initiativet är en del av TST-arbetet.

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

Bolaget har som ambition att iordningställa några befintliga byggnader/lokaler med nya inslag av café- och restaurangverksamhet och hoppas detta kommer uppskattas av medborgarna och öka känslan av ett levande Göteborg. Arbetet pågår bland annat i följande fastigheter:

- Billdals Gård
- Dicksonska Palatset
- Slakthusområdet
- Feskekôrka
- Västra Nordstan

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass

Inom Higabs uppdrag som bl a riktar sig till kulturverksamheter och småföretagare pågår ett kontinuerligt arbete med olika initiativ för att göra Göteborg till en än mer attraktiv stad. Pågående aktiviteter är bland annat:

- Bolagets koncept för hållbarhetsåtgärder ska finansiera merkostnaden vid val av socialt och miljömässigt hållbara alternativ i byggprojekt och ska nu upp för internt beslut. I konceptet ligger bl a fokus på initiativ som riktar sig mot innovativa lösningar.
- Arbetet med lokalkoncept för kulturella och kreativa näringar (KKN) har lanserats under namnet Bagih Kronhuset (baghi.se).
- Slakthusområdet görs i ordning för entreprenörer och kreatörer inom mat, dryck, kultur och hantverk, men även småföretagare inom vitt skilda verksamheter (slakthusetgbg.se).

2.2.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv

Bolaget bidrar till måluppfyllelse genom att samarbeta med förvaltningar och bolag inom staden för att tillgodose en god tillgänglighet i en tid då många p-platser tas i anspråk för stadsutveckling och infrastruktursatsningar.

Intresset för elladdning fortsätter att öka bland såväl privatpersoner som bilpooler och företag. Det löpande arbetet har intensifierats. Bolaget har på egen hand, och tillsammans med Göteborg Energi, installerat nya laddplatser. För att elektrifiera stadens fordonsflotta pågår ett nära samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi och Göteborg Stads Leasing.

Bilpoolerna minskar behovet av egen bil och antal parkeringsplatser som behövs i staden, samtidigt som andelen hållbara resor ökar. Bolaget medverkar till en ökad användning av bilpooler genom att prioritera att de får tillgång till parkering och elladdning på tomtmark.

Tillsammans med Västtrafik främjas ett tillgängligt och hållbart Göteborg genom möjligheten att köpa Västtrafikbiljett i appen Parkering Göteborg. Bolaget, Västtrafik och trafikkontoret har även ett nära samarbete för att hitta sätt att främja den kombinerade resan, där bilen parkeras en bit från målpunkten och resan fortsätter med exempelvis kollektivtrafik eller cykel. En annan del är att främja att bilen inte används som förstahandsval alla veckans dagar.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad

Bolaget säkerställer att följande aspekter ses över på alla parkeringsanläggningar: tryggt och säkert, tydligt och enkelt, rent och snyggt.

Prioriterat är att bolagets kontinuerliga trygghetsarbete utökas till fler parkeringsytor, speciellt de ytor som är utsatta enligt polisens statistik. Bolaget byter ut och förtätar belysning inne i parkeringshus och markytor där det behövs och i samband med övrigt underhållsarbete. Bolaget sätter även upp övervakningskameror inne i parkeringsanläggningar, i syfte att förebygga och förhindra brott.

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

Bolaget bidrar till stadsutvecklingen genom effektiva och väl integrerade parkeringslösningar som stärker en god stadsmiljö. Utöver parkeringsmöjligheter kompletteras ytor med elladdning, cykelparkering och så kallade last mile-lösningar vilka bidrar till ett hållbart resande. Genom att integrera parkering i byggnader med även annan verksamhet bidrar bolaget till att bygga en attraktiv och tillgänglig stad.

Bolaget bidrar också till målet bland annat genom att via byggprojekten öka tillgängligheten till parkering inom Göteborg.

Vid Masthuggskajen bygger bolaget Masthugget Väst i samverkan med Higab och IOFF. Anläggningen, som ska innehålla 700 p-platser och beräknas klar 2024, ersätter del av parkering som försvinner i området och tillgodoser del av behovet för tillkommande exploatering. Här ryms även bland annat idrottshall, kontor och restaurang.

På Heden pågår byggnationen av en tillfällig anläggning som ska stå klar hösten 2022 och vid Liseberg pågår byggnation för ett färdigställande under 2023. Projektering av P-hus Skeppsbron pågår och planen är att påbörja byggnation under 2023 för ett färdigställande 2027.

Avtal har tecknats med Akademiska Hus rörande P-hus Gösta Rahm vid Götaplatsen. Nuvarande anläggning ska utrymmas till hösten 2022 och 2027 ska en ny parkeringsanläggning stå klar.

Ovan nämnda anläggningar rymmer alla parkering i flera plan, samtidigt som markparkeringar försvinner runt om i staden och marken tillgängliggörs för byggnation av bostäder och verksamhetslokaler. På så sätt kan staden byggas tätare och mer varierad.

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass

Bolaget arbetar kontinuerligt för att kunder och medarbetare ska vara 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 fortsätter att 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 deltar i EU-projektet MOVE21. Syftet med projektet är att studera olika hållbara former av samordning/samnyttjande av passagerar- och godstransporter. Projekttiden är 2021-2024 och trafikkontoret projektleder Göteborgs Stads insatser.

Även det så kallade Rosenlundsuppdraget syftar till samarbeten inom staden kring åtgärder för att tillgodose mobilitetsbehovet i området. Projektets åtgärder ska hjälpa till med att lösa efterfrågan av mobilitet i rosenlundsområdet.

2.2.2.3 Älvstranden Utveckling AB

1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv

- *Verksamhetsnära mål:* Höja NKI till 70. Arbetet pågår enligt plan. Vår avdelning Fastighet följer upp och ser över lösningar för att öka NKI varje månad. NSI-arbetet pågår enligt plan med utskick under hösten 2022.
- *Verksamhetsnära indikatorer:* Nöjd-Samarbets-Index (NSI) och Nöjd-Kund-Index.

Några exempel på samverkan:

- 900 temporära bostäder i Frihamnen bidrar till bostäder för bland andra utländsk kompetensförsörjning i staden.
- Nya tech-scenen The Yard växer fram på Götaverksområdet i samverkan med Lindholmen Science Park och BRG
- Forskningsarbetet Fusion Point med Chalmers.
- Samarbetspartner till Göteborgsvarvet.
- Samverkan mellan LSP, BRG och Älvstranden Utveckling.
- Samarbetsavtal med CMB.
- Samverkan mellan Fastighetsägarna och Älvstranden Utveckling AB.
- Samverkan /möjliggörare i NOS-arbetet.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad

Som en större fastighetsägare har vi ett särskilt ansvar för tryggheten i våra områden.

Några exempel på åtgärder:

- För det förebyggande arbetet mot kriminell/oseriös verksamhet samt kriminella/oseriösa aktörer i stadens lokaler, deltar Älvstranden Utveckling i ett gemensamt arbete med flera bolag under ledning av SLK.

- Seriösa hyresgäster har stor påverkan på trivsel och trygghet för boende, besökare och övriga delar av det lokala näringslivet. Det ställer krav på oss som fastighetsägare som ska hyra ut lokaler eller hantera överlåtelser. Vid kontraktsskrivning följer vi den vägledning och checklista Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har tagit fram för en tryggare lokaluthyrning.
- Vi motverkar brottslighet vid inköp och upphandlingar genom internkontrollaktiviteter, åtgärdsaktiviteter, eller en kombination av dessa.
- I samarbete med polis och andra rättsvårdande myndigheter samt stadens andra bolag och förvaltningar skapar vi rutiner och ramverk för att säkerställa att den organiserade brottsligheten inte får fotfäste i vårt fastighetsbestånd eller bland de leverantörer vi upphandlat.
- Pannverkstadens 200 meter långa vägg på Götaverken ska få en fasadmålning av en konstnär (Artscape). Det planeras även för innovativ gatubelysning längs med gatan. Bolaget skapar bl a fickparker och installerar belysning för att skapa tydligare stråk och höja trivsel och trygghet i området.

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

- *Våra 2022-mål för att nå 2024-mål om volym:* Byggstart Halvön den 9 september 2022.
- *Våra volymindikatorer:* BTA bostäder och lokaler per år, Våra indikatorer för att motverka boendesegregation, Antal färdiga koncept, Våra indikatorer för levande gatuplan.

3.3 Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor

- *Verksamhetsnära mål:* HME: 80 samt Sjukfrånvaro anställda.
- *Verksamhetsnära indikatorer:* Hållbart MedarbetarIndex (HME), Sjukfrånvaro anställda totalt (%).

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar. Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14 stycken 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning som genomfördes i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg. Åtgärdsplan är under utformande.

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass

- Lindholmen Science Park – fortsätter att utvecklas som ett av Europas tyngre tekniska kluster och utökas genom den utveckling som pågår av Lindholmsplatsen
- The Yard – tillväxtarena i gamla varvslokaler för små, nya och växande techbolag.
- Geelys europeiska innovationscentrum färdigställs.

2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator (mnkr)	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos 2022	Mål 2022
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.						
Higab:	Ökat driftnetto jmf 2020*/**	479	487	303	447	494
Göteborgs Stads Parkering:	Driftnetto	195	237	182	257	244
Älvstranden Utveckling:	Driftnetto**	263	184	190	244	246

*Exklusive planerat underhåll.

** Före avskrivningar.

Higab

Bidragande orsaker till att målsättningen om driftnetto 494 mnkr för Higab inte nås är försäljningen av Medicinareberget under 2021. Under 2021 bidrog Biotech Center, Odontologen och Hälsovetarbacken med ett driftnetto om 37,6 mnkr. Samtidigt ökar driftkostnaderna i Prognos augusti jämfört med utfall 2021 med -43,4 mnkr. Den största ökningen avser Planerat underhåll (-20,0 mnkr).

2.2.4 Verksamhetsnära mål

2.2.4.1 Higab AB

Den av styrelsen beslutade verksamhetsplanen med mål 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 politikens utsedda indikatorer kan vi sammanfatta bolagets målarbete enligt nedan.

Våra kunder är riktigt nöjda kunder

Higab jobbar aktivt med tätare kunddialoger och ska med högre kvalitet än förra året genomföra fler än 700 kundvårdsmöten.

Fastighetsservice fortsätter kvalitetssäkra sina fastighetsronderingar med justerade protokoll och provar ny rutin för uppföljning av felanmälningar.

Utvecklingen av "kundresan" för all ärendehantering har nu kommit till faser för kartläggning av önskad process.

Målet mäts med Nöjd Kund Index Lokaler (NKI) vilket har sjunkit något senaste månaderna, men där bedömningen är att det kommer öka igen under hösten/vintern. (Se stycket 2.1.1 Effektmått och övriga mått/nyckeltal).

Vi agerar för hållbarhet i allt vi gör

Higabs koncept för Tryggt, säkert och trivsamt 2030 (TST) har tydlig koppling till KF:s olika mål och uppdrag inom social hållbarhet. Just nu pågår planering inför en så kallad TST-walk i 13 identifierade fokusområden med kopplingar till stadens utsatta områden. För att ytterligare förebygga ekonomisk brottslighet i våra fastigheter har det tilldelats resurser för kommande utbildning och kontroller. Bolaget har även påbörjat en intern mentorsutbildning för att inom kort kunna erbjuda unga människor som står långt från arbetsmarknaden möjlighet till praktik inom fastighetsbranschen. Arbetet med att utveckla bolagets beställaransvar ligger för närvarande något efter plan, men framdrift pågår med stöd från Inköp och upphandling.

Driftavdelningen har utsett en energijägarfunktion samt jobbar med en "värstinglista" över fastigheter med hög elförbrukning för att bättre kunna prioritera driftoptimeringen på lång och kort sikt. Pilotprojekt inom AI pågår och under de kommande två åren ska mängder av sensorer/mätare monteras i bolagets fastigheter. För att lyckas behöver frågor kring energianvändning och inomhusklimat prioriteras än mer vid planering av om- och nybyggnationer.

Målet mäts mot implementeringen av bolagets strategi för hållbarhet där årets fokus är att genomföra projekt och förändringar vilket går enligt plan.

Vi utvecklar våra fastigheter

Higab jobbar aktivt med att levandegöra bolagets byggnader och det pågår fem prioriterade projekt där målet är att öppna upp och skapa liv och rörelse i och kring våra hus. När fler människor rör sig i områden över större del av dygnet blir det även tryggare och säkrare.

För att möta kundernas nya behov och korta ned leveranstiderna har bolaget valt att jobba mer proaktivt genom att, utifrån definierade kriterier, förbereda vakanta lokaler för potentiella hyresgäster. 10 nya lokaler har för året tilldelats resurser vilka planeras stå klara under nästa år.

Målet mäts med uthyrningsgrad och med två år med pandemirestriktioner bakom oss ser det ut som att vi kan lyckas hålla samma nivå som vid årsskiftet 2021/2022. (Se stycket 2.1.1 Effektmått och övriga mått/nyckeltal).

Vi är affärsmässiga

Higabs arbete med att ta fram en form för extra hållbarhetsinitiativ har utvecklats till en "Hållbarhetsfond" för finansiering av olika hållbarhetsåtgärder utöver bolagets basnivå, gärna med innovativa lösningar. Beslut om riktlinjer och beslutsprocess tas nu under hösten och förhoppningen är att första projektet startar i slutet på året.

Fastigheternas driftsnetto ligger i fokus och förvaltningen har valt ut ett antal fastigheter där driftnetto förväntas öka, främst på kort men även på lång sikt. Fokus ligger på uthyrning av vakanser, driftkostnaderna och hyresnivåer, men framför allt på att bibehålla nöjda kunder.

Målet mäts med driftsnetto exklusive planerat underhåll och för närvarande ser det ut att kunna bli svårt att nå målet för året (se stycket 2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF).

Vi skapar en av branschens mest inspirerande och utvecklande arbetsplatser

Higabs medarbetare har efterfrågat tydligare roller och ansvar i bolagets huvudprocesser vilket resulterat i en pågående översyn. Nyckelbegrepp som kärnverksamhet och basleverans har behandlats i bolagets relativt nya ledningsgrupp och nya rollbeskrivningar och ansvarsfördelningar håller på att tas fram.

Kontoret behöver anpassas till bolagets nya och mer flexibla arbetssätt vilket inkluderar båda den

digitala, men främst den fysiska arbetsplatsen. Små justeringar har genomförts och en större ändringsplan ska enligt plan beslutas i slutet på året.

Målet mäts med Hållbart MedarbetarEngagemang (HME) där mätningar visar en svagt uppåtgående trend. (Se stycket 2.2.1 Organisationsmål).

2.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Vi tänker hållbarhet i allt vi gör

I arbetet med verksamhetsplanen 2022 formulerades ett övergripande hållbarhetsmål. Strategin för att nå detta mål är att integrera de sex väsentliga hållbarhetsfrågorna i verksamhetsplanens nedbrutna detaljerade mål och aktiviteter. På detta sätt säkerställs att hållbarhetsaspekterna löper som en röd tråd genom verksamheten.

I maj tecknade Göteborgs Stad och närmare 40 offentliga och privata fastighetsägare, inklusive Göteborgs Stads Parkering, en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Den ska lägga grund för att i snabb takt och stor skala etablera en utvecklad marknad för återbruk i Göteborg. För bolaget innebär detta en möjlighet att ställa krav på återbruk i alla upphandlingar och beställningar.

Göteborgs Stads Parkerings medarbetare är så nöjda att bolagets värde attraherar vår omvärld

Bolaget har arbetat fram och kommunicerat en ny vision. Detta skapar en tydligare väg framåt för organisationen och ledarskapet, vilket i sin tur bidrar till bättre förutsättningar och tydlighet för bolagets viktigaste resurs, medarbetarna.

Bolaget arbetar kontinuerligt med utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen för att skapa ordning och reda samt skapa trygghet. Aktiviteter görs också för att utveckla dialog, teamkänsla och samarbete. Ett nytt flexibelt arbetssätt är implementerat för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare i tiden efter pandemin.

Flera rekryteringar till strategiska funktioner har genomförts under året, vilket visar att bolaget har ett värde som attraherar omvärlden.

Fokus framåt kommer fortsatt att vara utveckling av bolagskulturen och den interna kommunikationen. En viktig del är även att fortsätta skapa goda förutsättningar för en attraktiv arbetsplats och arbeta för ett ökat HME.

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

Arbete sker kontinuerligt med att ta del av kundernas upplevelse av mötet med Parkering Göteborg. Kundernas synpunkter tas vidare inom bolaget för att utveckla och förbättra arbetssätt och erbjudanden samt möta dagens och framtidens behov. Bolaget arbetar för att kunderna ska uppleva att staden är tillgänglig och att det ska vara enkelt att hitta och betala för parkering och andra tjänster.

Bolagets egen kundtjänst har fortsatt bra utfall, stabila låga volymer av inkommande ärenden och med svarstider i samtliga kanaler som når målet för svarstid.

Bolaget arbetar kontinuerligt med de inre processerna för att kunna säkra kvalitet mot kund. Tjänster och erbjudanden utvecklas löpande för att det ska vara så enkelt som möjligt att hitta och betala parkering eller elladdning. Åtgärder och utvecklingsarbete görs kontinuerligt för att uppnå målet om

att bolagets parkeringsanläggningar ska upplevas attraktiva, trygga och säkra.

Vi främjar ett hållbart resande och bidrar till en attraktiv stad

Intresset för elladdning fortsätter att öka och det löpande arbetet har intensifierats. Tillsammans med stadens övriga aktörer är bolaget engagerade i att ta fram en övergripande strategi och målsättning för hur stor andel av parkeringsplatserna som ska ha laddmöjligheter 2030. En viktig del är att göra löpande anpassningar och utbyggnad utifrån kundbehov. Exempel på genomförd utveckling är lansering av möjligheten att ladda bilen i appen Parkering Göteborg samt att bolaget, på egen hand och tillsammans med Göteborg Energi, installerat nya laddplatser.

För att elektrifiera stadens fordon pågår ett nära samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi och Göteborgs Stads Leasing.

Intresset för elladdning är stort, såväl från privatpersoner som företag och bilpooler. Installationer av nya elladdningsplatser fortsätter och användande av de befintliga platserna ökar successivt.

Bolaget arbetar aktivt med att stimulera kunderna att göra mer hållbara resval. Tillsammans med Västtrafik främjas ett tillgängligt och hållbart Göteborg genom möjligheten att köpa Västtrafikbiljett i appen Parkering Göteborg. I appen Parkering Göteborg kan kunder betala för parkering, elladdning och kollektivtrafikbiljett och kan även få information om antal p-platser, priser och elladdningsmöjligheter.

En efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering och mobilitet.

Genom varumärket Parkering Göteborg, som bolaget skapat tillsammans med trafikkontoret, samordnas kommunalägd parkering och kunden möts av en gemensam kontaktpunkt. Det förenklar för kunden och bidrar till att skapa en mer tillgänglig stad samt gör att bolagets samarbetspartners kan lägga sina resurser på sin kärnverksamhet.

Arbete pågår med att lyfta över Framtidens parkeringsområden och med att utveckla IT-stöd som hanterar deras krav. I samband med detta utvecklas ett nytt IT-stöd för hantering av parkeringstillstånd då det system som finns idag är föråldrat.

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

Bolaget har även bidragit till att ta fram gemensamma riktlinjer och framgångsfaktorer för utveckling av pendelparkering och kombinationsresor i samarbete med Västtrafik, Trafikkontoret och Göteborgsregionens medlemskommuner.

Vi har 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 2022-08-31 till 94% att jämföras med målet med en justerad soliditet på minst 50%. Den höga soliditeten beror på många års samlade vinster, historiskt sett låg investeringsvolym och att inget lånebehov uppstått. Bolagets bedömning är att det totala investeringsbehovet under en 10-årsperiod framåt uppgår till cirka 2,4 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026 och lånebehov beräknas uppstå 2025. Bedömningen är att den justerade soliditeten som lägst kommer att falla till cirka 72%.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen uppgick till 28% 2022-08-31 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.

2.2.4.3 Älvstranden Utveckling AB

Styrelsen har ej tagit beslut om några verksamhetsnära mål och indikatorer.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro (%)	2,1*	2,6*	3,3*	2,6*
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	24	12		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	26	10		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			**	13,8

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

** Ingen rapportering per augusti.

Sjukfrånvaro

Bolagen rapporterar en sjukfrånvaro med ett snitt på 2,1% vilket är lägre än föregående år och aktuell prognos för året. Higab har haft ett fåtal långtidssjukskrivna under våren som kommit tillbaka nu under andra halvåret. Älvstranden Utveckling har däremot fått ett ökat antal längre sjukskrivningar på sistone där flera kommer fortgå under hösten. Bolagen har kvar sina prognoser om 3,0% respektive 4,0%.

Personalomsättning

Både Higab och Göteborgs Stads Parkering känner av en viss effekt gällande en större rörlighet på arbetsmarknaden. Utöver det har Higab utökat organisationen med ett antal tjänster och Göteborgs Stads Parkering har tillsvidareanställt personer som tidigare varit visstidsanställda.

Älvstranden Utvecklings personalomsättning kan direkt kopplas till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden. Att ha en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för att kunna leverera enligt bolagets uppdrag varför både ledningsgrupp och chefsgrupp följer utvecklingen och arbetar aktivt med insatser för att behålla kompetens inom bolaget.

3.1.1.1 Higab AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	3,1	2,0	3,0	2,6
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	6	8		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	12	5		
Bolagsextern personalomsättning (%)			10	10,9

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron förväntas att hålla mål/prognos på 3,0%. Bolaget har haft ett fåtal långtidssjukskrivna under våren som kommit tillbaka i arbete under andra halvåret.

Personalomsättning

Bolaget har bland annat utökat organisationen med ett antal tjänster som har blivit tillsatta under första halvåret. Det finns en större rörlighet på arbetsmarknaden och det får en viss effekt på personalomsättningen även på Higab.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	1,4	1,6	3,0	2,0
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	12	6		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	8	7		
Bolagsextern personalomsättning (%)			12,0	12,8

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron förväntas att hålla mål/prognos på 3,0%. Bolaget ser en positiv trend med lägre sjukfrånvaro på 1,41 % för perioden 2022.

Personalomsättning

Bolaget har haft visstidsanställda som blivit tillsvidareanställda. Det finns en större rörlighet på arbetsmarknaden och det får en viss effekt på personalomsättningen även på Göteborgs Stads Parkering.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	1,91	4,14	4,0	3,3
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	6	8		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	6	7		
Bolagsextern personalomsättning (%)			-	18,2

Sjukfrånvaro

Vi har en lägre sjukfrånvaro jämfört med motsvarande period föregående år. Under årets första månader hade vi inga längre sjukskrivningar, dock har den bilden förändrats. Vi ser nu flera längre sjukskrivningar och vi ser också att flera av dessa kommer följa med under hösten. Därav låter vi prognosen för helår 2022 vara oförändrad med tanke på den utveckling vi ser just nu

Personalomsättning

När det gäller antal avgångar och rekryteringar ligger vi i stort sett på samma nivå som motsvarande period föregående år. I år har vi ytterligare medarbetare som har slutat efter semestern, vilket kommer påverka siffrorna framöver. Dock har vi också flera nya medarbetare på väg in under hösten.

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. Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för att vi ska klara vårt uppdrag. I bolagets ledningsgrupp och chefsgrupp följer vi utvecklingen och arbetar aktivt med insatser för att behålla kompetens inom bolaget.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab AB

Ett APT-material har arbetats fram för varje APT inom områdena likabehandling och kränkande särbehandling, hot och våld i arbetsmiljön, motverka oegentligheter, inför utvecklingssamtal och löneprocessen.

Bolaget arbetar med införande av IA-systemet för riskobservationer, anmälan av tillbud och skador.

Bolaget arbetar fortsatt med att vara en attraktiv arbetsgivare och som en följd av det har bolaget implementerat "Higabs arbetssätt" som bl a innebär större flexibilitet kring var man kan utföra sina arbetsuppgifter.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och beräknas bli lägre än prognos och mål.

Bolaget arbetar fortsatt med att vara en attraktiv arbetsgivare och som en följd av det har bolaget implementerat en ny anvisning för flexibelt arbete.

Bolaget arbetar med att skapa bättre förutsättningar för dialog, teamkänsla och utvecklad internkommunikation samt arbetar aktivt med tillhörande aktiviteter.

Bolaget arbetar fortsatt med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Personalomsättningen på bolaget 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.

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

Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för att vi ska klara vårt uppdrag. Bolagets ledningsgrupp och chefsgrupp följer utvecklingen och arbetar aktivt med insatser för att behålla kompetens inom bolaget.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

3.1.3.1 Higab AB

Analys av Higabs långsiktiga kompensförsörjningsbehov görs bland annat genom att bolaget varje år gör en genomgång av vilka pensionsavgångar som väntas inom fem år. Vi har i nuläget cirka tio medarbetare som beräknas gå i pension inom fem år. Dessa medarbetare planerar vi att ha ersättningsrekryteringar för.

Utöver pensionsavgångarna avslutar i regel ett antal medarbetare sina anställningar varje år där vi behöver ersättningsrekrytera.

Bolaget tittar även på nya kompetensbehov som kan uppstå på kort och lång sikt. Beroende på vilket beslut som kommer att tas i arenafrågan kan vi behöva komma att rekrytera ett antal tjänster till det uppdraget.

Tekniken inom fastighetsområdet förändras i takt med digitalisering vilket kan komma att innebära att vi behöver förstärka vår organisation med ytterligare kompetens.

Viss specialistkompetens har vi via konsulter idag som också kan komma att ersättas med rekryterade medarbetare framgent.

3.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget kommer fortsatt kontinuerligt utveckla sin personal med dess starkt mångfacetterade kompetens. Bolaget ser även behov av viss nyrekrytering och utökning av personalstyrkan på sikt i takt med att bolaget utvecklas.

Utifrån sitt strategiska arbete med bas från ägardirektiv, verksamhetsplan, kommande komplexa byggprojekt samt ökad kundbas ser bolaget ett visst utökat kompetensförsörjningsbehov.

Bolaget kommer fortsatt att fokusera på individuell kompetensutveckling men kommer även satsa på kompetensutveckling som är generisk för bolaget.

3.1.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Bolaget har för närvarande en mycket ansträngd kompetenssituation men avvaktar resultat av pågående förändringsuppdrag innan långsiktig strategi för kompetensförsörjning utarbetas.

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	1 195	1 151	43	1 171	1 737	1 716	1 688	1 717
Kostnader	-518	-566	48	-583	-814	-788	-805	-824
Realisationsresultat sålda fastigheter	4	-	4	772	204	69	-	1 398
Personalkostnader	-163	-183	20	-166	-265	-274	-275	-249
Av- och nedskrivningar	-236	-229	-7	-230	-359	-352	-344	-335
Rörelseresultat	283	174	108	965	503	370	264	1 707
Finansiella intäkter	5	-	5	31	-	-	-	10
Finansiella kostnader	-53	-56	3	-96	-74	-77	-84	-101
Resultat efter fin. poster	235	118	116	901	429	294	180	1 615

3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till augusti om 235 mnkr är 116 mnkr högre än den periodiserade budget om 118 mnkr och ökningen avser främst bolagens intäkter och driftskostnader.

Intäkterna om 1,2 mdkr är 43 mnkr högre än budgeten främst eftersom parkeringsverksamheten återgått till normala nivåer och t o m något högre och Higab fått förtidsinlöst en lokalanpassning.

Driftskostnaderna om -518 mnkr är 48 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.

Koncernbolagen har genomfört två **fastighetstransaktioner** hittills i år samt gjort justeringar av tidigare genomförda affärer där vinsterna äts upp av förlusterna, netto 4 mnkr. (Se stycket 4.1 Specifikation av realisationsvinster vid avyttringar av fastigheter och bolag.)

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

3.2.2 Prognos

Lokalkoncernens prognos som togs fram under augusti månad, Prognos augusti, visar ett årsresultat om 429 mnkr vilket är 249 mnkr högre än budget om 180 mnkr. Ökningen avser främst fastighetstransaktionerna och övriga transaktionsjusteringar om 204 mnkr samt att Älvstranden Utveckling gör ett undantag och har lagt in kommande transaktioner i prognosen.

Eftersom Älvstranden Utvecklings resultat kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna

2022-09-19

2022 har bolaget gjort ett undantag och lagt in **kommande fastighetstransaktioner** om +100 mnkr i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas innan årets slut.

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	109	79	30	86	125	120	1 485
Göteborgs Stads Parkering	218	74	144	244	120	115	130
Älvstranden Utveckling	-92	-35	-57	-2	-26	-53	10
Hotell Heden	7	8	-1	11	12	11	7
Myntholmen	-	-	-	-	-	-	1 436
Koncernjust	-8	-7	-1	-11	-14	-13	-1 453

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

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Higab 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)
Kulturhuset Bergsjön	ja	115	137	145	2022 , Q2
Sjöfartsmuseet, om- och tillbyggnad	ja	95	132	136	2022 , Q1
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	nej	31	45	43	2021 , Q4
Slakthuset, utveckling av området	nej	32	20	56	2024 , Q4
Billdals Gård fas 2	nej	32	4	32	2023 , Q3
Masthugget Väst	nej	300	25	300	2025 , Q2
Slottsskogsrinken, ny ishall	nej	140	14	140	2023 , Q4
Magasin för kulturnämnden	ja	540	10	540	2025 , Q2
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	ja	800	2	800	2028 , Q2
Feskekörka, utveckling	nej	69	3	69	2023 , Q2
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	50	9	50	2023 , Q4

Både **Kulturhuset Bergsjön** och **Sjöfartsmuseet** har gått enligt tidplanerna och inflyttning har skett under första halvåret 2022.

Billdals Gård

Upprustning av byggnaden har skett och det pågår projektering med förslag till utveckling av byggnaden till publik verksamhet. Projektet har fått en tidsförskjutning pga utredning kring alternativt VA då fastigheten inte kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Slakthuset

2019 togs ett beslut för en framtida utveckling av området för 32 mnkr och 2021 ytterligare 24 mnkr. Under åren har det gjorts flera lokalanpassningar för nya hyresgäster.

Stora Tullhuset

Projektet omfattar om- och tillbyggnad för hyresgästen Casino Cosmopol, som ny entré och utökade restaurangtor.

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 som ersätter Slottsskogsrinken.

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 genomgår 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.

3.2.4.2 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)
Skeppsbron	ja	628	1	828	2027 , Q1
Masthugget väst	nej	395	90	*	2024 , Q4
Tillfälligt parkeringshus Heden	nej	185	96	125	2022 , Q3
Liseberg	ja	429	284	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 stadengemensam organisation finns på plats och projektering pågår. Byggstarten beräknas till 2023 med färdigställande 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 cirka 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 IOFF. Markarbetena är avslutade och 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. Förra hösten 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 tillkommande verksamheter, hotell och vattenpark, samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo, byggs nu parkeringshus Liseberg med en volym om cirka 1 500 p-platser. Stomresningen är klar och nu har arbete med invändiga ytskikt samt träbeklädning av fasad påbörjats. Driftsättning av huvuddelen av garaget planeras till mars 2023 och för garaget som helhet till december 2023.

3.2.4.3 Älvstranden Utveckling 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)
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	569	590 *	2023 Q2
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125	111	111	2022 Q2
Lindholmshamnen	Nej	204	148	262	2025 Q2
Masthuggskajen	Ja	1 630 **/**	241	1 630	2030 Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	21	125	2030 Q4
Projekt					
Lindholmen					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	36	41	42 *****	2023 Q4
Pumpgatan (inklusive Keillers kaj)	Nej	25	22	25	2022 Q4
Lindholmsplatsen, detaljplan	Nej	11	5	11	2024 Q1
Frihamnen					
Markägarprogram	Nej	111	78	111	2023 Q2
Detaljplan 1	Nej	46	32	46	2023 Q2
Detaljplan 2	Nej	18	4	18	2023 Q2
Temporära bostäder	Nej	70	67	90 *****	2025 Q4
Södra Älvstranden					
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	205	46	205	2030 Q4
Gullbergsvass					
Markägarprogram	Nej	44	28	44	2025 Q4
Portfölj Fastighet					
Lindholmen					
Nytt kontor Älvstranden Utveckling	Nej	12	7	12	2022 Q3
Gullbergsvass					

2022-09-19

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)
Rivningsprojekt	Nej	67	50	50	2022 Q3
Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden	Nej	13	2	2	2022 Q3
Eriksberg					
Eriksbergskranen	Nej	62 ****	68	68	2022 Q3
Celsiusgatan/Säterigatan, endast exploateringsersättning	Nej	87	48	87	2025 Q4
Masthuggskajen					
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35	1	35	2024 Q4

* 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 styrelsebeslutet. Detta då ytterligare kostnader är reserverade för preliminär kalkyl för Färjenäsparken i enlighet med informationsärendet vid styrelsemötet per 2021-11-22. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för den sista delen av Färjenäsparken är klar.

** 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.

**** Slutredovisas på kommande styrelsemöte 2022-09-26.

***** Ärende för tilläggsäskande för temporära bostäder i Frihamnen tas upp för beslut på kommande styrelsemöte 2022-09-26..

***** Information i VD-rapport 2022-09-26.

Kommentarer till pågående projekt 2022-08-31

Portfölj Markutveckling, mot avsättning genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställda. I Färjenäsparken pågår genomförandet av de två sista etapperna. Den första etappen är färdigställd och den andra etappen förväntas vara klar sommaren 2023. Ökade kostnader 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 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. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och upphandling planeras till Q1 2023,

2022-09-19

preliminär kalkyl pekar mot en avsevärd kostnadsökning jämfört med tidigare prognoser. 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 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. Per den 31 augusti 2022 har Älvstranden sex stycken lotter kvar som kommer att avyttras. 1 september 2022 tillträder Poseidon en av dessa sex lotter.

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 KF:s 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. Totalentreprenör för genomförandet av Halvön kontrakterades i maj 2022 och arbete har nu påbörjats med genomförandet av halvön.

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. Detaljplanearbetet som gått på sparlåga återupptas i staden under Q4 2022.

I genomförandet av detaljplanen för 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. Projektering av första etappen vid Keillers kaj förväntas slutföras under 2022. Förstudie för etapp 2 är på paus avhängigt eventuell utfyllnad av Lundbyhamnen.

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan. Temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad och omdragning av ledningar är slutförda. På grund av markföröreningar och behov av ändrade tekniska lösningar är ledningsomdragningen på paus. Ledningsomdragningen behöver omprojekteras och ny upphandling genomföras.

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.

Inför markförsäljning pågår utvärdering av inkomna anbud av byggrätter för bostäder och verksamheter vid Säterigatan öst och väst.

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 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 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

430 bostäder är inflyttade och byggnation av nästa kvarter med 130 bostäder 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. Ärende om tilläggsäskande förbereds till styrelsemötet i september 2022 eftersom arrendet utökas med fler bostäder.

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 under 2022 har stadens programorganisation varit så gott som fullt ut bemannad och ett gemensamt projektkontor har etablerats. Syftet med projektkontoret är att stärka programorganisationen då tjänstemän från olika förvaltningar och bolag nu fysiskt sitter tillsammans för att gemensamt driva utvecklingen i projektet framåt. I samma hus sitter även Masthuggskajens programorganisation vilket ytterligare förstärker samarbetet i staden och arbetet med att utveckla Södra Älvstranden.

Parkeringsbolaget har återupptagit projektering av kajgaraget i form av översyn av tidigare framtagna handlingar och framtagande av uppdaterad projektkalkyl för beslut om investeringsram i bolagets styrelse i slutet av året. Parallellt pågår trafikkontorets arbete med framtagande av systemhandlingar för allmän platsmark vilka beräknas bli klara Q2 2023. Uppskattningsvis kan aktiviteter på Skeppsbron i form av förberedande arbeten för byggnationen av kaj/garage påbörjas som tidigast kring årsskiftet 2023/2024. Byggnationen av de första bostadskvarteren förväntas påbörjas 2026/2027 och programmets genomförandetid är beräknad till 2030.

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 slutbesiktigades juni 2022, ekonomiskt avslut pågår.

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. Entreprenaden slutbesiktigades juni 2022, ekonomiskt avslut pågår.

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. Byggarbete påbörjades i slutet av mars och slutbesiktigas 26 september 2022. Flytten till det nya kontoret genomfördes i början av augusti.

Västra Eriksberg

Eriksbergs bockkran

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran 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 har godkänts vid slutbesiktning. Återstår information till styrelsen innan projektet stängs.

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 exploateringsloten 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.

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2022	Prognos 31 dec 2022	Lånetak 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	5 487	5 587	7 800	5 377

3.2.5.1 Higab AB

Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug	Prognos 31 dec	Lånetak i år	Volym 31 dec fg år
Summa	3 177	3 277	5 300	3 067

3.2.5.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har inget att rapportera.

3.2.5.3 Älvstranden Utveckling AB

Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug	Prognos 31 dec	Lånetak i år	Volym 31 dec fg år
Summa	2 310	2 310	2 500	2 310

3.2.6 Ekonomiska konsekvenser som en följd av kriget i Ukraina

Belopp i tkr	Utfall till och med 31 aug	Prognos helår
Kostnader för flyktingmottagande		
Övriga intäkter		
Bedömd nettokostnad		

Varken Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling har ådragit sig extra kostnader hänförliga till hanteringen av flyktingkrisen i Ukraina. Det finns dock indirekta kostnadshöjningar som material etc.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

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 perioden sammanfattat i punkter nedan.

Stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet

- Färdigställt nytt Kulturhus Bergsjön samt om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet.
- Fortsatt utveckling av Slakthusområdet.
- Fortsatt utveckling av Feskekôrka.
- Påbörjat investering i Nya Slottsskogsrinken.
- Beslutat om lokalanpassning - Kronans Bryggeri.
- Beslutat om lokalanpassning - Angereds industriby, Viljaskolan.
- Prekvalificering pågår för Arkitekttävling avseende tillbyggnad Göteborgs konstmuseum.
- Förberedande arbete med planering och utredning avseende nya arenor i evenemangsområdet med fokus på arenornas placering och utformning.
- Förstudie påbörjad för utveckling av Grimmereds industriby till att bli ett centrum för cirkulär industri och hantverk.

Vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Fortsatt utveckling och upprustning för att levandegöra våra byggnadsminnesmärkta fastigheter: Wernerska Villan, Dicksonska Palatset, Sahlgrenska Huset samt Feskekôrka.
- Restaurering av Valhallabadets mosaikvägg.
- Förstudie för belysningsprogram pågår för Landala Högreservoar och dess omgivning/tillfartsvägar, för att förbättra tillgängligheten i området och levandegöra platsen.

Främja mindre företags, föreningars samt kulturverksamheters behov av lokaler

- Fortsatt levandegörandet av Slakthuset med iordningsställande och uthyrning av nya lokaler för framför allt småföretag inom mat och hantverk.
- Fortsatt pilotprojekt med ny affärsmodell för kreativa och kulturella näringar i Kronhuset.
- Införande av hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet har påbörjats i samarbete med IOFF.

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. Löpande utbildning av konsulter och entreprenörer i Higabs arbetssätt sker kontinuerligt och vi tillsätter energisamordnare i samtliga större projekt.

Nytt i det strategiska arbetssättet är pilotarbetet med utsedda fastigheter där vi testar AI och Machine learning, för klimatoptimering med slutmål "den intelligenta fastigheten", där vi har ett

pågående samarbete med Fraunhofer Chalmers.

Bolaget har även skapat fond för hållbarhetsinitiativ som ingår i bolagets investeringsbudget för 2022 om 10 mnkr.

För att verka för ett socialt hållbart samhälle har Higab påbörjat utvecklingen av ett koncept som ska bidra till trygga, säkra och trivsamma miljöer (TST2030). Initiativ i konceptet är bland annat att

- Höja basnivån för ökad trygghet, säkerhet och trivsel runt våra hus.
- Utveckla arbetsrutiner för säker uthyrning. Dessa innehåller bland annat fördjupade bakgrundskontroller av potentiella hyresgäster.
- Skapa förutsättningar för praktikplatser för dem som står långt från arbetsmarknaden med särskilt fokus på unga mellan 18–29 år. För att rätt förutsättningar ska ges har Higab anlitat en handledare på 50% under två år vars uppgift är att vägleda Higabs egna mentorer.
- Utveckla uppföljningsrutiner för ett ökat beställaransvar för social hållbarhet i syfte att minska informell ekonomi och oreglerad arbetskraft.

Fortsatt arbete med 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. Bolaget arbetar även för att möjliggöra för nya och fler publika verksamheter att etablera sig i Higabs lokaler i området, samt med utveckling av Kronhuset som centrum för kreativa näringar, där en målsättning är att medlemmarna tillsammans ska skapa ett programutbud som öppnar upp huset.

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

Bolaget har en fortsatt stabil prognosticerad justerad soliditet och prognosticerad direktavkastning vilka bedöms överstiga målet i ägardirektivet. Med hänsyn till nuvarande inflationsnivåer och ökade räntenivåer kan fastigheternas värde komma att påverkas negativt, vilket indirekt påverkar både justerad soliditet och direktavkastning negativt.

3.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har inget att rapportera.

3.3.1.3 Älvstranden Utveckling AB

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar.

Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14 stycken 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg.

Åtgärdsplan är under utformande.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

	Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Higab	Slutlig avräkning	Biotech center & Hälsovetarbacken	-4,6	Extern
Göteborgs Stads Parkering	Lorensberg 24:2	Goldcup Lorensberg 24:2 AB	109	Extern
Älvstranden Utveckling	5:e kvarteret Gullbergsvass	Fastighets AB Raila	72	N200 fastighetskontoret
Älvstranden Utveckling	Ersättning Ledningsrätter / Servitut	Göteborgs Frihamns AB	2	Extern
Älvstranden Utveckling	Justering avsättningar	Södra Älvstranden	-174	Extern

4.2 Påverkan på bolaget utifrån den ekonomiska utvecklingen

4.2.1 Higab AB

De högre räntorna kommer att påverka Higabs resultat i viss mån på kort sikt och i större utsträckning om den höga inflationen håller i sig under längre tid. Det höga kostnadsläget för el kommer att påverka bolaget under 2023 till viss del då bolagets elpriser till största del fastställdes under våren 2022. Fr o m 2024 finns risk för än högre kostnader om prisnivån är på samma nivåer som under sensommaren 2022. Prisutvecklingen för materialkostnader ligger på fortsatt hög nivå och påverkar byggkostnader även en tid framöver.

På kort sikt ser vakansgraden inte ut att påverkas men vid en fortsatt hög prisutveckling kan detta förändras negativt.

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering AB

I samband med att pandemirestriktionerna slopades i början av året återgick beläggning och intäkter till normala nivåer. Under sommarmånaderna låg besöksintäkterna över budget och prognos vilket kan antas bero på att det varit fler evenemang med fler besökare. Därutöver finns det indikationer på att delar av turismen i Göteborg varit på rekordnivåer under sommaren vilket med stor sannolikhet haft en positiv effekt på besöksintäkterna. Prognosen för innevarande år visar på fortsatt goda intäkter, däremot finns viss osäkerhet i vilken utsträckning kommande lågkonjunktur kan komma att få negativ påverkan på nästa års parkeringsintäkter.

Kostnadsutvecklingen för bland annat material får till följd att färre underhållsåtgärder kan genomföras inom beslutad budget och lägre avkastning uppnås i de anläggningar som är under byggnation.

4.2.3 Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden-koncernen har under år 2022 drabbats av högre bygg- och anläggningskostnader till följd av coronapandemin, svårigheter med leveranser och dyrare byggmaterial. De flesta varor och tjänster har ökat i pris men kostnadsutvecklingen är hanterbar i dagsläget.

Det råder osäkerhet runt den ekonomisk utvecklingen och det innebär en risk att marknadspriserna på våra fastigheter som finns ute till försäljning kommer att påverkas negativt. Om marknadsvärdet på det övriga fastighetsbeståndet minskar i värde tillfälligt påverkar inte det årets resultat (om det inte krävs nedskrivningar).

Effekten av ökade räntor kommer att påverka Älvstrandens resultat negativt men ränteökningen finns med i våra ekonomiska scenarioplaneringar då det inte är oväntade ränteökningar som kommer. Enligt prognoser från Konjunkturinstitutet och banker verkar den höga inflationen gå tillbaka relativt snabbt och stabilisera sig runt Riksbankens mål om 2%. Om prognoserna håller bör det inte uppstå några större problem på kort sikt.

Hyreskontrakten är ofta 3-5 år och justeras årligen med KPI (konsumentprisindex) enligt hyresavtalet så risken för inflationssvängningar dämpas genom detta. Hyresvärden kompenseras då för värdeminskning av hyresintäkten som inflationen medför.

Det finns en risk att turbulensen på bostadsmarknaden påverkar några av konsortiernas framdrift då byggstartsbeslut kräver förhandsförsäljning till viss nivå. Ännu har vi inte sett några effekter av detta. Det är också risk att större fastighetsprojekt försenas eller inte startas upp enligt plan.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

5.1.1 Higab AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	527 062	528 438	-1 375	526 038	792 212	795 077	772 312	794 030
Driftskostnader	-243 761	-274 158	30 397	-238 670	-426 060	-411 303	-410 991	-382 590
Driftsnetto	283 301	254 280	29 021	287 368	366 152	383 774	361 321	411 440
Av- och nedskrivningar	-115 902	-114 515	-1 387	-114 589	-177 252	-171 971	-157 670	-172 031
Bruttoresultat	167 399	139 764	27 634	172 779	188 900	211 803	203 651	239 409
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4 624	-4 625	1	-33 324	-4 625	-4 625	-	-80 137
Centraladministration	-19 827	-19 801	-26	-25 160	-31 913	-29 691	-28 994	-37 554
Övriga rörelseintäkter	1 840	999	841	214	1 941	1 499	199	500
Övriga rörelsekostnader	-3 060	-3 567	506	-5 195	-5 350	-5 350	-5 350	-8 946
Rörelseresultat	141 728	112 771	28 956	109 315	148 953	173 636	169 506	113 272
Finansnetto	-32 778	-32 362	-416	-45 046	-48 634	-48 543	-49 462	1 372 073
Resultat efter finansiella poster	108 950	80 409	28 540	64 269	100 319	125 093	120 044	1 485 345

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Higabs utfall för augusti visar på ett resultat om +109,0 mnkr, vilket är +28,5 mnkr högre än prognos mars. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkter avviker med -1,4 mnkr och Kronans Bryggeri avviker med -2,9 mnkr per augusti avseende den hyresrabatt miljöförvaltningen fått för omflyttning pga grundförstärkning på fastigheten.

Driftskostnader avviker med +30,4 mnkr där de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel** avviker med +2,9 mnkr
- **Löpande underhåll** avviker med +2,7 mnkr
- **Planerat underhåll** avviker positivt med +14,5 mnkr
- **Fjärrvärme** avviker med +3,1 mnkr

Sammantaget för dessa avvikelser är att man taktat lägre än förväntat och att man förväntas ha ökade kostnader under resterande året.

Utfall augusti mot periodens budget

Higabs utfall för augusti visar på ett resultat om +108,9 mnkr, vilket är 30,8 mnkr högre än periodens budget. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna ökar med 13,4 mnkr gentemot budget. Den större förändringen beror på Angeredes bussdepå (+7,6 mnkr) där Västtrafik utnyttjat sin option i avtalet och förtidslöst en lokalanpassning.

Driftskostnader avviker med +30,8 mnkr där de största förändringarna är:

- **Fastighetskötsel** avviker med +2,5 mnkr
- **Löpande underhåll** avviker med +2,2 mnkr
- **Planerat underhåll** avviker positivt med +16,6 mnkr
- **Fjärrvärme** avviker med +3,4 mnkr

Av- och nedskrivningar avviker negativt -10,9 mnkr mot budget. De större avvikelserna är där Stadsteatern (-2,5 mnkr), Sjöfartsmuseet (-1,2 mnkr), Kulturhuset Bergsjön, (-1,2 mnkr) och Barken Viking (-1,6 mnkr). Där har större aktivering skett än vad som budgeterats.

Realisationsresultat sålda fastigheter är -4,6 mnkr jämfört med budget (0 mnkr). Posten består av slutlig avräkning efter försäljningen av Biotech Center/ Hälsovetarbacken.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Higabs prognos augusti 2022 visar på ett resultat om +100,3, mnkr, vilket är -24,8 mnkr lägre än prognos mars. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna minskar på totalen med -2,9 mkr. Vid fastigheten Kronans Bryggeri utgår en hyresrabatt till miljöförvaltningen om -6,9 mkr. Detta är på grund av omflyttning då fastigheten grundförstärkts.

Vakanserna ökar i prognos augusti vilket medför ett hyresbortfall för vakanta lokaler med -4,1 mnkr. De största förändringarna avser Angeredes industriby (-1,3 mnkr) och Kviberg - Blåsås (-1,2 mnkr).

Vid Angeredes bussdepå har Västtrafik AB använt optionen att betala för lokalanpassning i förtid, detta innebär att Higab erhållit en engångssumma i stället för hyra. Detta medför att intäkten blir +7,8 mkr högre än i föregående prognos.

Driftkostnaderna ökar med totalt -14,8 mkr jämfört med Prognos 2.

Löpande underhåll ökar jämfört med prognos mars. Löpande underhåll beräknas öka med -2,7 mnkr.

Planerat underhåll ökar med -6,6 mkr jämfört med prognos mars De största ökningarna avser Stora Katrinelund (-3,9 mnkr), Valhallabadet (-3,6) samt Ullevi (-2,4 mnkr).

Konsultarvoden avseende drift ökar med -5,9 mnkr, varav avdelningen för Underhåll och lokalanpassning ökar sina konsultarvoden med -4 mkr jämfört med föregående prognos.

2022-09-19

Av- och nedskrivningar ökar jämfört med prognos mars med -5,3 mnkr. Detta är hänförligt till större aktiveringar i prognosen jämfört med Prognos 1. De större investeringarna som bidrar till ökningen är Stora Tullhuset (-2,3 mkr) och Kulturhuset Bergsjön (-2,4 mnkr). Även avskrivningar på markanläggningar vid Sjöfartsmuseet ökar med -1,0 mnkr jämfört med prognos mars.

Centraladministration ökar med -2,2 mkr i prognos augusti jämfört med föregående prognos. Den största avvikelserna (-1,5 mnkr) består av konsultarvode för interim fastighetschef, som började under våren.

Helårsprognos augusti mot budget

Higabs prognos augusti 2022 visar på ett resultat om +100,3 mnkr, vilket är -19,7 mnkr lägre än budget. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkterna ökar med 19,9 mnkr gentemot budget. Den större förändringen beror på Angereds bussdepå (+6,3 mnkr) där Västtrafik utnyttjat sin option i avtalet och förtidslöst en lokalanpassning. Större skillnader mot budget ligger även på Kurs- och Tidningsbiblioteket (4,0 mnkr), Annedal Mediehuset (2,8 mnkr) och Kulturhuset Bergsjön (2,7 mnkr).

Driftskostnader avviker negativt med -15,9 mnkr där de största förändringarna är:

- **Konsultarvoden** avviker negativt med -6,4 mnkr varav avdelningen för Underhåll och lokalanpassning ökar med 4 mnkr
- **Löpande underhåll** avviker med -3,6 mnkr
- **Planerat underhåll** avviker med -4,6 mnkr
- **Fastighetsskatt** avviker med -2,1 mnkr pga nya taxeringsvärden

Av- och nedskrivningar avviker negativt -19,5 mnkr i jämförelse prognos mot budget. De större avvikelserna är där Stadsteatern (-3,8 mnkr), Sjöfartsmuseet (-2,9 mnkr), Kulturhuset Bergsjön, (-2,7 mnkr), Barken Viking (-2,4 mnkr) och Stora Tullhuset (-2,3 mnkr).

Realisationsresultat sålda fastigheter är -4,6 mnkr jämfört med budget (0 mnkr). Posten består av slutlig avräkning efter försäljningen av Biotech Center/ Hälsovetarbacken.

5.1.2 Göteborgs Stads Parkering AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Hysesintäkter	17 155	16 869	286	16 206	25 750	25 368	24 456	24 210
Besöksintäkter	188 779	177 489	11 290	144 844	285 835	270 158	276 650	240 815
Intäkter förhyrda och tillstånd	120 602	118 517	2 084	115 232	179 028	177 648	174 213	173 225
Övriga parkeringsintäkter	48 602	46 079	2 523	40 995	72 005	70 239	69 637	65 784
S:a Intäkter	375 137	358 955	16 183	317 277	562 617	543 413	544 957	504 034
Arrendeavgifter	-89 123	-85 368	-3 755	-75 825	-133 297	-127 832	-128 142	-118 859
Driftskostnader fastighet	-29 798	-29 881	83	-28 535	-50 666	-45 697	-45 318	-44 795
Reparation och underhåll	-17 562	-24 955	7 393	-8 879	-32 806	-32 485	-31 962	-15 626
Digitala driftskostnader	-30 240	-31 668	1 428	-26 464	-47 157	-48 969	-49 227	-41 247
Övriga driftskostnader	-26 854	-29 390	2 536	-30 308	-42 614	-45 285	-46 494	-45 810
S:a Driftskostnader	-193 576	-201 261	7 685	-170 011	-306 539	-300 267	-301 143	-266 337
Driftsnetto	181 561	157 693	23 868	147 267	256 078	243 146	243 814	237 697
Av- och nedskrivningar	-26 977	-27 040	62	-26 123	-42 158	-41 516	-45 568	-39 625
Bruttoresultat	154 584	130 654	23 930	121 143	213 920	201 630	198 246	198 072
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4	-4	0	0	-4	-4	-	-3 172
Centraladministration	-34 214	-36 291	2 077	-34 632	-55 737	-56 114	-55 872	-52 695
Övriga rörelseintäkter	872	871	1	2	872	871	-	5 168
Övriga rörelsekostnader	-14 489	-16 275	1 786	-12 452	-25 772	-26 805	-27 815	-20 726
Rörelseresultat	106 748	78 954	27 794	74 061	133 279	119 578	114 559	126 646
Finansnetto	111 447	419	111 028	2 108	110 900	419	-	3 071
Resultat efter finansiella poster	218 195	79 373	138 822	76 169	244 179	119 997	114 559	129 717

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Resultat efter finansiella poster ackumulerat till och med augusti uppgår till ca 218,2 mnkr vilket är ca 138,8 mnkr högre än prognos. Ca 109 mnkr utgörs av reavinst vid försäljning av aktier vilket förklaras närmare under finansnetto nedan. Rörelseresultatet är 106,7 mnkr vilket är ca 27,8 mnkr högre än prognos.

Intäkterna är ca 16,2 mnkr högre än prognos vilket främst beror på högre besöksintäkter.

Besöksintäkterna är ca 11,3 mnkr högre än prognos. Utfallet är högre än prognos på de flesta parkeringsområden vilket tyder på att parkeringsaktiviteten generellt är högre än prognostiserat. Evenemangsområdet är den zon som har den högsta avvikelsen mot prognos vilket kan antas bero på att det varit fler evenemang med fler besökare. Därutöver finns det indikationer på att delar av turismen i Göteborg har varit på rekordnivåer under sommaren 2022 med bland annat hög beläggning på hotell, vilket med stor sannolikhet haft en positiv effekt på besöksintäkterna.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är ca 2,1 mnkr högre än prognos. Majoriteten av zoner har högre tillståndsinntäkter än prognostiserat och den främsta avvikelsen är på områden vid Norra Älvstranden. I budget och prognos beräknades att intäkterna skulle öka successivt bland annat till följd av en generell återgång till arbetsplatser efter pandemirestriktionerna. De senaste månadernas utfall visar på en ännu högre nivå än vad som tidigare prognostiserats.

Övriga parkeringsintäkter är ca 2,5 mnkr högre än prognos vilket främst beror på en högre beläggning på trafikkontorets ytor än beräknat.

Driftkostnaderna är ca 7,7 mnkr lägre än prognos och förklaras nedan.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 7,4 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på tidsförskjutning av underhållsåtgärder. Därutöver är reparationskostnaderna lägre till följd av färre akuta och oförutsedda reparationer än prognostiserat.

Arrendekostnader är ca 3,8 mnkr högre än prognos vilket beror på att ersättningen till bolagets affärspartners ökar till följd av högre intäkter.

Övriga driftkostnader är ca 2,5 mnkr lägre än prognos och beror bland annat på lägre kostnader för personal till följd av senareläggning av rekryteringar för uppkomna vakanser. Därutöver är kostnader för kundtjänst lägre till följd av färre antal inkomna ärenden.

Avskrivningarna är ca 0,1 mnkr lägre än prognos.

Administrationskostnaderna är ca 2,1 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre marknadsföringskostnader, bland annat till följd av ett lägre behov av externa resurser än prognostiserat. Därutöver är personalkostnader lägre till följd av senarelagda rekryteringar samt lägre utbildningskostnader.

Övriga rörelsekostnader är ca 1,8 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre konsultkostnader till följd av lägre behov av rådgivande insatser än beräknat.

Finansnettot är ca 111 mnkr högre än prognos, varav 109 mnkr avser realisationsvinst från försäljning av aktier i bolag förvärvat av Akademiska Hus med tillhörande fastighet Lorensberg 24:2 (Gösta Rahm). Genomförd fastighetstransaktion avser etapp 1 enligt styrelsebeslut och lagakraftvunnen detaljplan för universitet i Renströmsparken tillhörande Akademiska Hus. Etapp 2 i

2022-09-19

fastighetstransaktionen kommer att ske 2027 genom att Göteborgs stads Parkering AB förvärvar en ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet med motsvarande volym från Akademiska Hus. Ca 16 mnkr av total köpeskilling har erlagts kontant, resterande belopp om ca 94 mnkr är bokförd som en fordran på Akademiska Hus och kommer att regleras vid köpet av ny anläggning.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till ca 28,4 % vilket är ca 6,4 procentenheter högre än prognos.

Utfall augusti mot periodens budget

Resultat efter finansiella poster för perioden är ca 218,2 mnkr vilket är ca 144,4 mnkr högre än budget. Det beror främst på ej budgeterat finansnetto om ca 111,5 mnkr vilket främst avser en realisationsvinst från försäljning av aktier.

Rörelseresultatet är ca 32,9 mnkr högre än budget. Det beror på högre intäkter samt lägre kostnader för underhåll till följd av tidsförskjutning.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Prognostiserat resultat efter finansiella poster uppgår till ca 244,2 mnkr vilket är ca 129,6 mnkr högre än föregående prognos. Ca 110,5 mnkr utgörs av ej prognostiserat finansnetto vilket främst avser en realisationsvinst från försäljning av aktier.

Rörelseresultat är ca 133,3 mnkr vilket är ca 13,7 mnkr högre än föregående prognos.

Intäkterna är ca 19,2 mnkr högre vilket främst beror på högre besöksintäkter.

Besöksintäkter är ca 15,7 mnkr högre jämfört med föregående prognos. Det beror både på ett högre utfall till och med augusti samt på en ökad prognos för resterande månader. I föregående prognos bedömdes att intäkterna skulle kunna bli lägre på grund av ett nytt normalläge som skulle innebära lägre parkeringsaktivitet. Periodens utfall visar snarare på högre intäkter vilket har beaktats i den nya prognosen.

Intäkter från förhyrda och tillstånd är ca 1,4 mnkr högre och beror främst på högre tillståndintäkter fram till och med augusti. Därutöver förändras områden kontinuerligt från förhyrda platser till tillstånd i linje med bolagets strategi.

Övriga parkeringsintäkter är ca 1,8 mnkr högre vilket främst beror på högre intäkter från trafikkontorets ytor.

Driftkostnaderna är ca 6,5 mnkr högre vilket förklaras nedan.

Arrendekostnader är ca 5,5 mnkr högre än prognos vilket beror på att ersättningen till bolagets affärspartners ökar till följd av högre intäkter.

Driftkostnader fastighet är ca 5,0 mnkr högre och beror främst på högre fastighetsskatt på grund av höjda taxeringsvärden. Därutöver är kostnader för fastighetsskötsel och städ högre till följd av ett nytt avtal. El- och nätavgifter är dessutom högre vilket bland annat beror på högre elpriser.

2022-09-19

Övriga driftskostnader är ca 2,7 mnkr lägre. Det beror främst på lägre kostnader för kundtjänst till följd av färre antal inkomna ärenden samt lägre konsultkostnader.

Digitala driftkostnader är ca 1,6 mnkr lägre vilket bland annat beror på ett nytt avtal för transaktionskostnader som i en uppdaterad bedömning beräknas resultera i lägre transaktionskostnader än vad som tidigare prognostiserats.

Avskrivningar är ca 0,6 mnkr högre vilket främst beror på en uppdaterad beräkning för det tillfälliga parkeringshuset på Heden.

Administrationskostnaderna är ca 0,4 mnkr lägre. Det är en kombination av lägre kostnader för marknadsföring och personalkostnader samt högre kostnader för programvaror, konsulter och juridiska tjänster.

Övriga rörelsekostnader är ca 1 mnkr lägre vilket främst beror på lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering.

Helårsprognos augusti mot budget

Resultat efter finansiella poster uppgår till ca 244,2 mnkr vilket är ca 129,6 mnkr högre än budget. Ca 110,9 mnkr utgörs av ej budgeterat finansnetto vilket främst avser en realisationsvinst från försäljning av aktier.

Rörelseresultatet är 133,3 mnkr vilket är ca 18,7 mnkr högre än budget. De främsta avvikelserna utgörs av högre intäkter samt högre driftskostnader. De högre intäkterna beror främst på högre besöksintäkter under juni, juli och augusti samt högre prognostiserade intäkter för kommande månader. Driftkostnaderna är högre bland annat till följd av ett nytt avtal avseende fastighetsskötsel och städ samt högre fastighetsskatt till följd av nya taxeringsvärden.

5.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Prognos mar	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	273 951	265 959	10 181	256 315	408 025	398 938	396 958	388 616
Driftskostnader	-104 192	-101 869	7 505	-131 210	-165 520	-152 803	-166 871	-204 365
Driftsnetto	169 759	164 090	17 686	125 105	242 505	246 135	230 087	184 251
Av- och nedskrivningar	-85 159	-86 712	846	-83 720	-126 906	-126 906	-129 006	-111 180
Bruttoresultat	84 600	77 378	18 532	41 385	115 599	119 229	101 081	73 071
Realisationsresultat sålda fastigheter	-100 172	-33	-100 172	-6 564	99 829	-46	-	45 590
Central-administration	-59 082	-75 350	20 481	-65 890	-102 771	-116 187	-119 346	-95 108
Övriga rörelseintäkter	1 711	1 035	1 711	5 793	1 710	1 552	-	25 895
Övriga rörelsekostnader	-1 028	-	-1 028	-6 755	-1 028	-	-	-8 320
Rörelseresultat	-73 971	3 030	-60 476	-32 031	113 339	4 545	-18 265	41 128
Finansnetto	-17 617	-20 667	5 452	-21 104	-27 000	-31 000	-34 576	-30 998
Resultat efter finansiella poster	-91 588	-17 637	-55 024	-53 135	86 339	-26 455	-52 841	10 130

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens prognos

Differensen **hyresintäkter** beror framförallt på högre p-intäkter, högre hyresnivåer och mindre omfattning på lämnade rabatter än prognosticerat i prognos mars.

Älvstrandenkoncernen lämnar inte budget/prognos för **fastighetstransaktioner**. Utfallet per 31 augusti avser försäljning av kvarter E Gullbergsvass till fastighetskontoret och en utökad avsättning för tidigare sålda lotter på Masthuggskajen.

Centraladministration avviker mot beslutad prognos av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bl a resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.

Finansnettot är lägre då bolaget använt mindre av checkkrediten än beräknat 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.

Utfall augusti mot periodens budget

Hysesintäkterna avviker från budget på grund av budgeterad indexökning om 1% men utfallet blev 2,8%.

Driftskostnader avviker mot budget främst på grund av lägre underhållskostnader eftersom underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022.

Älvstrandenkoncernen lämnar inte budget/prognos för **fastighetstransaktioner**. Utfallet per 31 augusti avser försäljning av kvarter E Gullbergsvass till fastighetskontoret och en utökad avsättning för tidigare sålda lotter på Masthuggskajen.

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 Fol 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.

Prognos för året

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Hysesintäkter, prognosförändringen beror framförallt på högre p-intäkter, högre hyresnivåer och mindre omfattning på lämnade rabatter än prognosticerat i P3.

Ökad prognos för **driftskostnader** beror framförallt på tillkommande bärighetsutredningar av piper i Frihamnen samt åtgärd av akuta vattenläckor, även det i Frihamnen.

Eftersom resultatet kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna 2022 har Älvstranden gjort ett undantag och lagt in **kommande transaktioner** i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas under året.

Centraladministration avviker mot föregående prognos av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för Fol hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bland annat resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.

Ny prognos för **finansnettot** är lägre då bolaget förväntas använda mindre av checkkrediten än vad som bedömdes vid föregående prognos.

Helårsprognos augusti mot budget

Hysesintäkterna har justerats för högre p-intäkter och indexuppräkning av hyror.

Eftersom resultatet kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna 2022 har Älvstranden gjort ett undantag och lagt in **kommande transaktioner** i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas under året.






Prognosen för **centraladministration** avviker mot budget av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoU hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bl a resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.



Ny prognos för **finansnettot** är lägre då bolaget förväntas använda mindre av checkkrediten än budgeterat.

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 2022


Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler	H: Hyr ut kontor till valnämnden på Postgatan 16. Kommuniserar i övrigt via SLK Planering och Analys. PB: Kontakt upprättat avs p-platser till valnämnden under valnatten. ÄU: Genomförda enligt plan.
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.	Kontinuerligt arbete pågår inom bolagen och koncernen och således indirekt för staden.
 Avslutad	Higab AB ska fortsätta säkerställa att lokaler som hyrs ut inte används till kriminell verksamhet eller andra olämpliga ändamål.	Upprättat rutin och checklista för säker uthyrning. Rutinen är kommunicerad och samtliga uthyrningar följer rutinen.
 Pågående	Higab AB ges i uppdrag att samordna med andra fastighetsägare samt polismyndigheten för att öka tryggheten kring otrygga fastigheter och områden.	Arbete pågår med att ta fram nytt koncept; Tryggt, säkert och trivsamt 2030. Inom ramen för konceptet kommer samordning kring trygghetsfrågor att genomföras. Kontakt med polismyndigheten är upprättad.
 Pågående	Higab AB ges i uppdrag att i de fall det är lämpligt i trygghetssyfte i kontrakten införa krav på kameraövervakning med företag som hyr bolagets lokaler.	Utredning pågår.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.</p>	<p>Arbete pågår dels med att inventera pågående aktiviteter för jubileumsfirandet och dels sker samverkan med övriga nämnder/styrelser med kopplingar till jubileumsfirandet.</p>
 Pågående	<p>Business Region Göteborg och Higab ska i samverkan med övriga privata och offentliga aktörer arbeta för att utveckla Gamlestaden som en entreprenörskvarter för nya och innovativa företag.</p>	<p>Förstudie klar och utveckling inom gällande detaljplan pågår. SBK har meddelat planstart Q3 2022.</p>





6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021



Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar.</p>	<p>Konstmuseet: Prekvalificering för arkitekttävling pågår. Konstmagasin: Bygglov är överklagat vilket försenar processen. Besked väntas under september.</p>



6.1.3 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020






Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</p>	<p>H: Påg arb med ny strategi för it och digitalisering. PB: Löpande effektivisering enligt pågående digitaliseringsresa. ÄU: Påg flytt av IT-miljö till Intraservice och nytt ärendehanteringssystem.</p>





6.1.4 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut





Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Avslutad	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	Entreprenaden färdigställdes maj 2022. Den publika invigningen hölls 2022-08-17.
 Avslutad	Higab AB får i uppdrag att genomföra om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet med en utökad investeringsram om 41 mnkr till totalt 136 mnkr.	Entreprenaden färdigställs och verksamheten tog över 2022-03-01. www.higab.se/ombyggnaden-av-sjofartsmuseet-klar
 Pågående	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.	Arbete pågår med att ta fram klimatkrav som ska användas vid framtida markanvisningar och lämpliga fastighetsförsäljningar. Vid försäljning av Magasin 113 i Frihamnen ställdes t ex specifika och utmanande klimatkrav på den kommande påbyggnationen.
 Avslutad	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.	Bolaget och Trafiknämnden har i samverkan med Västtrafik och BRG utrett möjlighet till last mile-lösningar vid parkering Liseberg södra. Utifrån lågt och ojämnt kundbehov bedöms det inte finnas förutsättningar för detta. Beslut styrelsen 2022-03-11.





Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Fortsatt genomförande av planerad utbyggnad av parkeringsanläggning på Skeppsbron i enlighet med Göteborgs Stads Parkerings AB:s 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.</p>	<p>Projekt Skeppsbron har inletts inom staden och bolaget deltar fullt ut. Projektering påbörjas i samverkan med trafikkontorets kajutbyggnad hösten 2022 med beräknad byggstart 2024. Beräknat färdigställande 2027.</p>
 Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.</p>	<p>ÄUABs markutvecklingsprogram (tillsättning av resurser) klart hösten 2021. Projektering kajgaraget har återupptagits. Förberedande arbeten startar 2024. Parallellt pågår trafikkontorets arbete med systemhandlingar för allmän platsmark. Klart Q2 2023.</p>

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.</p>	<p>Tillägg intentionsavtal skickat till Framtiden, inväntar svar. Intäktsoptimering Kinesiska muren startar efter avtal med Framtiden. Beslut i BN, lägre exploatering Triangeltomten, lägre intäkter ca 100mnkr. Ökad exploatering på Skeppsbropiren utreds.</p>
 Avslutad	<p>Higab AB får i uppdrag att översiktligt utreda förutsättningarna att göra vattentornet i Landala/Landala högreservoar till en publik plats.</p>	<p>Utredningen behandlat av Higabs styrelse 2022-02-10. Expedierad till Stadshus och SLK. Uppdrag förklarar fullgjort i KF 2022-09-15.</p>

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Avslutad	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.	Ärendet behandlades på Higabs styrelsemöte 2022-04-25 och har expedierats till Stadshus AB. På Stadshus styrelsemöte 2022-06-13 bordlades ärendet till 2022-09-26.
 Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skydds rond för ledningsgrupp. ÄU: Genomför regelbundet varje månad dialoger/avdelningsmöten med chefer, medarbetare och skyddsombud.
 Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. ÄU: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.
 Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	H: APT är inplanerade för ledningsgruppen fr o m 2022 vilket inkluderar alla chefer PB: Vd har genomfört APT för ledningsgruppen. Enhetschefer innefattas i APT på avdelningsnivå ÄU: APT genomförs för samtliga chefer.
 Pågående	Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att till kommunfullmäktige återrapportera resultatet av bolagets anpassning till det nya uppdraget senast 2022-12-31.	Bolaget har gjort en omorganisation, effektiviserat, tagit bort en avdelning för att anpassa sig till bolagets nya uppdrag. Överens med trafikkontoret om arbetsformer för strategiskt planerings- och utvecklingsarbete kring parkeringslösningar.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Avslutad	Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att anpassa sin organisation till att bli ett mer renodlat ägar- och utförarbolag utifrån förändringarna i ägardirektiv och bolagsordning.	Bolaget har omorganiserat, effektiviserat, tagit bort en avdelning för anpassning till bolagets nya uppdrag. Överens med trafikkontoret om arbetsformer för strategiskt planerings- och utvecklingsarbete kring parkeringslösningar. Info styrelse 21/9.
 Pågående	Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.	Faktainsamling påbörjad.
 Avslutad	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.	Bolagen erbjuder <ul style="list-style-type: none"> - goda parkeringsmöjligheter båda inne och ute i anslutning till arbetsplatsen. - duschmöjligheter. - låncyklar och/eller Styr&Ställ.
 Pågående	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att vidta nödvändiga åtgärder i arbetet med förberedelse inför och genomförande av förändringen enligt beslutspunkt 1 KF 2022-02-24 §8.	Arbete pågår i samverkan med SLK och Stadshus.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Göteborgs Stads Parkering AB och andra berörda nämnder får i uppdrag att avskaffa p-avgifter på personalparkeringar i ytterområden där det finns andra parkeringsplatser (ofta på/längs gata) i området eller motsvarande lägen som är avgiftsfria, vilket undviker risk för förmånsbeskattning.</p>	<p>Dialog med berörda förvaltningar och nämnder pågår för att kartlägga vilka områden som berörs och hur behörighetskontroll, reglering etc skall förändras.</p>
 Avslutad	<p>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.</p>	<p>H och ÄU: Hanterar inga kontanter. Betalningsströmmarna utförs av Intraservice och Gbgs Stads Finans där även beredskapen bör finnas.</p> <p>PB: Avvecklat möjligheten till kontantbetalning och kommer inte kunna ta betalt vid eventuell kris.</p>
 Avslutad	<p>Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med relevanta nämnder och bolag, skyndsamt göra det tillfälligt kostnadsfritt under 2022 för laddbara bilar att parkera, i enlighet med parkeringsbolagets modell för nattladdning, på Parkering Göteborgs offentliga parkeringsplatser på tomtmark under kvälls- och nattetid, med kravet att de laddar (och därmed betalar kostnad för elen).</p>	<p>Bolaget har infört gratis parkering för laddbara bilar under natten och helgen i perioden 1/7 - 31/12. Info styrelsemöte 21/9.</p>
 Pågående	<p>Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med relevanta nämnder och bolag, framöver verka för att parkering av laddbara bilar premieras inom ramen för gällande lagrum för att påskynda omställningen.</p>	<p>För Elladdning natt är parkeringen gratis nattetid under resterande del av 2022. Kan användas av alla oavsett vad du har för andra parkeringslösningar.</p>

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	<p>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelarfrihet, meddelarskydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.</p>	<p>H: Alla anställda är informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet.</p> <p>P: Uppdatering av status sker löpande.</p> <p>Ä: Information ges på "Alla-möte" i september och styrelsen informeras 26/9.</p>
 Pågående	<p>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att informera om att i Göteborgs Stad förväntar vi oss ett öppet och transparent informationsflöde om verksamheten och där alla anställda välkomnas att vid identifierade brister kontakta politiker.</p>	<p>H: Alla anställda är informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet.</p> <p>P: Uppdatering av status sker löpande.</p> <p>Ä: Information ges på "Alla-möte" i september och styrelsen informeras 26/9.</p>
 Ej påbörjad	<p>Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget) får i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder, undersöka behovet av fler parkeringsplatser och bättre belysning vid fritidsanläggningar och naturområden inom kommunen utan att ianspråka kvalitativ grönyta samt uppskatta kostnader och andra konsekvenser liksom alternativa lösningar.</p>	<p>Avstämning planeras ske med berörda nämnder under hösten för att sammanställa och inventera fritidsanläggningar och naturområden samt därefter undersöka status på dess parkering och belysning.</p>
 Pågående	<p>Styrelsen för Higab AB får i uppdrag att ta fram en plan för att bevara och utveckla Slottsskogsobservatoriets byggnader på ett sätt som långsiktigt stödjer observatoriets verksamhet.</p>	<p>Utredning påbörjad.</p>

6.1.5 Övrigt: Hemställan, Anmodan från kommunstyrelsen till nämnder/styrelser

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
— Ej påbörjad	Kommunstyrelsen hemställer till samtliga nämnder och bolag att sammanställa vilka verksamhetsmässiga eller affärsmässiga konsekvenser som kriget i Ukraina och tillhörande effekter har inneburit för verksamheterna. Samtliga nämnder och bolag ska även redovisa verksamheternas prognoser på kostnadsutvecklingen för direkta kostnader som är kopplade till flyktingmottagandet. Uppföljningen ska redovisas i samband med delårsrapport per mars för Staden.	Varken Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling har ådragit sig extra kostnader hänförliga till hanteringen av flyktingkrisen i Ukraina. Det finns dock indirekta kostnadshöjningar såsom material etc.

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 beslutat om specifika uppdrag utanför KF/KS. Bolaget har tagit fram en verksamhetsplan med mål som styrelsen har beslutat.

6.2.3 Älvstranden Utveckling AB

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