



Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt 19

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

Årsrapport 2022 Lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslag till Årsrapport 2022 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Årsrapport 2022 för Lokalkoncernen i enlighet med stadens anvisning

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Årsrapport 2022 för Lokalkoncernen
2. Barnbokslut 2022_Higab
3. Särskild uppföljning 2022_Higab till stadens och Stadshus årsredovisningar 2022

Expediering

-



Årsrapport 2022

Lokalkoncernen

2023-02-01

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	6
2.1	Verksamhetens utveckling	6
2.1.1	Redovisning av resultat	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	9
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen	9
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	11
2.2.1	Organisationsmål	11
2.2.2	Övergripande verksamhetsmål.....	13
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF	18
2.2.4	Verksamhetsnära mål	19
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	24
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	24
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	24
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	26
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning	27
3.2	Ekonomisk uppföljning	28
3.2.1	Analys av årets utfall	28
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	29
3.2.3	Investeringsredovisning.....	30
3.2.4	Bokslut	35
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	36
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	36
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	41
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	43
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	44
3.3.5	Kriskommunikation	45
3.3.6	Krisledningsplaner och beredskapsplaner	45
3.3.7	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	46
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	47
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	47
4.2	Utfall och kommentar till avkastningskrav	50
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.	50

5	Styrinformation till styrelsen	51
5.1	Ekonomisk uppföljning.....	51
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	57
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget	57
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2022.....	57
6.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021.....	58
6.1.3	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	58
6.1.4	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	58
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	63

1 Sammanfattning

Higab

År 2022 har präglats av dramatiska världshändelser och ett försämrat samhällsekonomiskt läge. För Higabs del har det bland annat märkts genom kraftigt ökade kostnader för material och arbetskraft. Även hyresgästerna har drabbats negativt då den årliga indexuppräknningen av hyresnivån blev betydligt högre än tidigare år på grund av inflationen. Samtidigt har många publika verksamheter äntligen kunnat öppna upp igen efter pandemin.

Årets verksamhet har inneburit planeringsarbete för stadens nya arenor och kommande om- och tillbyggnation av Göteborgs konstmuseum. Kulturhuset Bergsjön invigdes i augusti och i december återinvigdes Sjöfartsmuseet Akvariet efter den omfattande om- och tillbyggnaden. Byggprojektet Nya Slottsskogsrinken har startat och klartecken getts för Masthugget Väst.

Under året har utvecklingen fortsatt i Västra Nordstan där Higab har sjösatt hyreskonceptet Bagih för kulturella och kreativa näringar i Kronhuset samt möjliggjort för nya restaurangetableringar på Postgatan och Norra Hamngatan. Stadsdelen är nu trygghetscertifierad inom Purple Flag.

Trygga och välkomnande miljöer runt Higabs fastigheter har varit i fokus. *Tryggt, Säkert och Trivsamt* kallas bolagets satsning för att genom bl.a. ronderingar skapa bättre förutsättningar för ökad trivsel och trygghet.

Årets hållbarhetsarbete har prioriterat energibesparing. Genom optimering av system och energironderingar räknar vi med att spara mer än 300 000 kilowattimmar på de åtgärder som genomförs bara i vinter.

Göteborgs Stads Parkering

När coronarestriktionerna upphörde kunde beläggning och besöksintäkter, som tidigare påverkats negativt av pandemin, återgå till normala nivåer. Under sommaren låg besöksintäkterna över budget och prognos, vilket beror på bl a många stora event.

Under året har arbete pågått med flera byggprojekt. I november färdigställdes en temporär anläggning på Heden. Byggnation av anläggning vid Liseberg har pågått enligt plan och p-huset öppnar i vår. Under 2022 avyttrades P-hus Gösta Rahmn till Akademiska hus, som utvecklar området kring Renströmsparken. En ny parkeringsanläggning blir del av nybyggnationen och kommer att överlämnas till bolaget under 2027.

Projektering av Skeppsbrogaraget pågår, liksom upphandling inför byggnation av Masthugget Väst, som bolaget bygger tillsammans med Higab och idrotts- och föreningsförvaltningen. På Polstjärnegatan på Lindholmen har bygglov beviljats för en tillfällig markparkering, som ska tas i drift Q1 2023.

I mars togs beslut om en ny vision: Vi erbjuder smarta parkeringslösningar för en attraktiv stad. Visionen lanserades på en bolagsdag den 28 april.

Bolagets reviderade ägardirektiv sätter fokus på kärnuppdraget, vilket innebär att bolaget kan ta ytterligare ansvar för att samordna parkering i staden. Ett exempel är samarbetet med Framtidenkoncernen där bolaget successivt kommer att hantera allt fler av parkeringskunderna, ett annat är samarbetet med Göteborg Energi kring elladdning och parkering.

Älvstranden Utveckling

Under 2022 har bolagets bedrivit verksamhet i 25 år och flyttat till nytt kontor i Lindholmen Science Park.

En byggrätt såldes på Masthuggskajen till ett värde av 43,8 mnkr och två byggrätter såldes på Säterigatan, Eriksberg till ett värde av 332 mnkr.

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen fortgår enligt plan. En milstolpe under året var Halvöns byggstart.

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken och 2023 invigs Jubileumsbadet och Frihamnskyrkan i samband med 400-årsjubileet. På Kvillepiren fortgår byggnation av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg samt till den vanliga bostadsmarknaden.

KF:s budget 2021 gav Göteborgs Stadshus i uppdrag att tillsammans med KS utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas. Sedan dess har bolagets framtid varit föremål för flera utredningar. Den senaste blev klar december 2022 och ligger på KS bord.

Utredningsarbetet har skapat oro i organisationen. Under 2022 har 16 personer valt att avsluta sina anställningar. En rad insatser har vidtagits för att motverka kompetenstapp. Bolaget har till ägaren kontinuerligt rapporterat väsentligt ökade risker och konsekvenser till följd av en utdragen process.

I väntan på politiska beslut fokuserar bolaget på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2023 års verksamhetsplan har anpassats efter rådande förhållanden.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
NKI	60-78	61-78	57-60
Uthyrningsbar yta, kvm	1 028 492	967 970	963 181
Uthyrningsgrad, %	94	92	93
Förvaltade p-platser, antal	50 136	50 483	51 233
Antal bostäder färdigställda	361	318	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	65 988
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	217 376
Soliditet / justerad, %	21 / 50	32 / 60	35 / 63
Rörelsemarginal, %	14	18	19

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Personalvolym, årsarbetare	271	272	266
Investeringar, mnkr	614	1 232	1 161
Belåningsgrad, % *	46	32	23

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

2.1.1.1 Higab

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
NKI	60	61	60
Uthyrningsbar yta, kvm	659 877	608 850	602 646
Uthyrningsgrad, %	93,6	92,5	94,3
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715
Soliditet justerad, %	54	63,8	62,9
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5	3,7	3,1
Rörelsemarginal, %	30	14	21

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Personalvolym, årsarbetare	90	95	100
Investeringar, mnkr	415	419	403
Belåningsgrad, % *	31	27	26

* 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

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
NKI	78	78	-
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad, %	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	48 421	48 768	49 518
Soliditet justerad, %	93	91	92
Fastigheternas direktavkastning, %	4,8	4,9	5,1
Rörelsemarginal, %	18	25	25

NKI

Bolaget har inte haft möjlighet att genomföra kundundersökningar för telefoni under 2022. Detta på grund av en pågående gemensam upphandling inom staden av en ny callcenterlösning, där kundundersökningar av inkommande ärenden via telefon kommer att ingå som tillval. Under 2023 planeras NKI-mätning via ny callcenterlösning. Ett arbete kommer även att göras för att få kundundersökningar gällande övriga kunder mer enhetliga och enklare.

Antal förvaltade parkeringsplatser

Antalet ökar med cirka 750 jämfört med 2021 vilket främst beror på en ny parkeringsanläggning på Heden.

Soliditet

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till övervärden i fastigheterna uppgick vid

årsskiftet till 92%, att jämföras med målet på minst 50%. Den höga soliditeten beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov uppstått. Den 10-åriga investeringsprognosen visar på ett investeringsbehov på ca 3,5 miljarder kronor, vilket får till följd att soliditeten på sikt kommer att sjunka.

Rörelsemarginal

Restriktionerna till följd av pandemin hade fortsatt påverkan på intäkterna de första två månaderna under 2022. När restriktionerna släpptes återgick beläggning och intäkter till normala nivåer och under sommaren ökade parkeringsaktiviteten till följd av många evenemang och ökad turism. Intäkter och resultat föll ut över förväntan och rörelsemarginalen uppgick vid årsskiftet till 25% att jämföras med målet >20%.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Personalvolym, årsarbetare	88	89	85
Investeringar, mnkr	58	282	302
Belåningsgrad, %	0	0	0

Personalvolym, årsarbetare

Bolaget har ett lägre antal årsarbetare 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 89 till 85. Detta beror på att bolaget har valt att avvakta med vissa rekryteringar. Andra rekryteringar har en fördröjning innan den nya personen är på plats.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
NKI	*	66	57
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	337 108	338 523
Uthyrningsgrad, %	93,1	91,4	90,5
Antal bostäder färdigställda	361	318	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	65 988
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	217 376
Soliditet justerad, %	49,7	50,3	52,9

* Ingen mätning på grund av coronapandemin.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Personalvolym, årsarbetare	89	88	81
Investeringar, mnkr	141	236	177
Belåningsgrad, % *	27,3	25,8	17,6

* Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärden för att få en mer rättvisande bild jämfört med kommersiella fastighetsbolag.

Personalvolymen är lägre under 2022 till följd av det stora antalet uppsägningar. Nya ersättningsrekryteringar pågår.

De långfristiga lånen har minskat under året till följd av flera fastighetsförsäljningar. Detta har medfört att belåningsgraden minskat avsevärt.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Bolagen har inga väsentliga avvikelser att rapportera.

2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab

Hinder i pågående projekt

Tillgängliggörandet av Billdals Gård drar ut på tiden då Kretslopp och vatten inte medger anslutning av fastigheten till kommunalt vatten och avlopp. Styrelsen har nu givit vd i uppdrag att återkomma med förslag om alternativ användning av fastigheten.

Utveckling av Slakthuset i Gamlestaden fastnar i övergripande frågor om trafik och framtida skydd mot högt vatten. Befintlig DP medger inte avsedd utveckling. Bygglov för nya verksamheter fastnar då DP inte godkänner annat än industriverksamheter. SBF har tillsatt projektledare för DP-arbetet men det är först efter godkänt planprogram som arbetet kan starta. Stadsbyggnadsnämnden beslutar inte om att godkänna planprogrammet innan förhandling med Trafikverket avseende skydd för högt vatten är genomförd. Besked om tidpunkt för start av DP-arbetet är fortfarande en osäkerhet. Indikationer från SBF hösten 2022 pekar mot planstart tidigast 2024. Konsekvenser blir tidsförskjutning av utveckling och intäktsbortfall.

Ökade kostnader fastighets- och byggmarknad

Kostnader för material på byggmarknaden har ökat markant vilket kan komma att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar. Kraftigt ökade energipriser påverkar driftkostnader för fastigheterna.

Ökade räntenivåer med negativ påverkan på fastighetsvärden 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

Bolaget bedömer att riskbilden i byggprojekten har ökat. Kostnaden för att bygga parkeringsanläggningar har ökat kraftigt de senaste åren till följd av generella prisökningar i byggbranschen. Denna trend förväntas fortgå även kommande år. Bolaget har endast begränsade möjligheter att påverka intäktsidan genom prisökningar. Den vikande konjunkturen medför dessutom ökade avkastningskrav i anläggningarna och, om trenden fortsätter, minskad efterfrågan på parkering i centrala lägen. Sammantaget innebär detta att det kan bli svårare att räkna hem pågående projekt samt att lönsamhetskraven i kommande byggnationer ökar.

Resultat efter finansiella poster är cirka 130 mnkr högre än 2021

En realisationsvinst på 109 mnkr uppstod under året vid försäljning av aktier i bolag förvärvat av Akademiska Hus med tillhörande fastighet Lorensberg 24:2. År 2027 kommer parkeringsbolaget att förvärva en ny fastighet från AH med samma volym som den sålda. Cirka 16 mnkr av total köpeskilling har erhållits i likvida medel, cirka 94 mnkr regleras vid köpet av ny anläggning.

En annan bidragande orsak till det högre resultatet är att parkeringsintäkterna är högre än förväntat vilket till stor del beror på en intensiv evenemangssommar. Detta har påverkat besöksintäkterna i centrala delar av staden positivt.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Resultat efter finansiella poster är cirka 95 mnkr

Resultatet för 2022 är 85 mnkr högre än för 2021. Realisationsvinsten för fyra byggrättsförsäljningar bidrar starkt till det positiva resultatet.

Inget beslut om bolagets framtida uppdrag 2022

Utredningarna och osäkerhet kring vad de ska leda till medför att bolaget har hamnat i "limbo" samtidigt som stora komplexa projekt genomförs. Verksamhetsriskerna har ökat.

Flera års utredningsarbete har skapat oro i organisationen och kompetensförsörjningen påverkas negativt. Ekonomiska konsekvenser blir en försvagning av bolagets organisation och förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.

Frihamnen

Frihamnen är ett av bolagets större strategiska utvecklingsområden där detaljplanen har varit pausad under flera år. Planeringsarbetet har inte återstartat 2022.

Detta påverkar bolagets leverans på sitt uppdrag och innebär projektförseningar som har negativ inverkan på bolagets resursåtgång, både kompetens och ekonomi.

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 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	78	79	82	80
Sjukfrånvaro kommunalt anställda (%)	2,6	2,6	2,8	3,3

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

Älvstranden Utveckling har ej utfört HME-mätning under året.

2.2.1.1 Higab

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	82	80	81	81
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2	2,6	3,3	3,5

Bolaget har nått sitt mål avseende HME med utfall 81.

Totalindex HME 81 består av tre delindex: motivation 80, ledarskap 82 och styrning 82. Då bolaget ännu inte fått återkoppling på hela enkäten kan ingen djupare analys göras.

Bolaget har låg sjukfrånvaro med ett utfall på 3,3 % vilket är under vårt mål.

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	77	76	82	81
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,8	2,0	1,5	3,0

HME 82 överstiger stadens mål 81.

Totalindex HME 82 består av tre delindex: motivation 78, ledarskap 86 och styrning 82. Då bolaget ännu inte fått återkoppling på hela enkäten kan ingen djupare analys göras. Bolaget ser mycket positivt på att samtliga delindex och totala HME markant har ökat jämfört med 2021.

Fortsatt låg sjukfrånvaro (1,5 %).

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling

Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	76	77	Ej genomförd	77
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,77	3,28	3,52	4

Medarbetarundersökningen avseende 2022 genomförs under januari 2023 vilket innebär att bolaget i nuläget inte kan ange utfallet för HME för 2022.

Bolaget har till ägaren signalerat behov av att slutföra utredningen om bolagets framtida uppdrag, eftersom det har tagit mycket tid i anspråk inom organisationen och påverkat medarbetarnas engagemang samt är något som även styrelsen arbetat mycket med.

Bolaget upplever att det förs en bra dialog med chefer och medarbetare kopplat till sjukfrånvaro och bedömer att sjukfrånvaron ligger på en förhållandevis rimlig nivå. Däremot kan det finnas risk för att individer arbetar på distans när de egentligen skulle rapporterat sjukfrånvaro. Detta är dock något som bolaget inte upplever har påverkat medarbetare eller bolaget negativt i stort men är något som respektive chef har dialog med sina medarbetare om.

2.2.2 Övergripande verksamhetsmål

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

Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling, genom sina uppdrag och med genomförda aktiviteter, bidrar till god samverkan i Göteborg. (Se exemplen i styckets underrubriker.)

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad	■ God
--	-------

Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling jobbar aktivt med trygghetsfrågorna med båda inarbetade rutiner, implementerade nya åtgärder och planer om fler handlingar. (Se exemplen i styckets underrubriker.)

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat	■ God
--	-------

Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling på olika sätt bidrar till en attraktiv stad, dels genom att öppna upp och levandegöra befintliga fastigheter, dels genom integrerade och effektiva parkeringslösningar, men även genom utveckling av olika områden inom Älvstaden. (Se exemplen i styckets underrubriker.)

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass	■ God
--	-------

Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling genom sina uppdrag och med genomförda aktiviteter, bidrar till att skapa ett attraktivt näringsliv i Göteborg. (Se exemplen i styckets underrubriker.)

2.2.2.1 Higab

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

Bedömningen är att Higab inom sitt uppdrag samt med genomförda och pågående aktiviteter bidrar till god samverkan i Göteborg. Exempel:

- Signerat avsiktsförklaring om cirkulärt byggande.
- Nya affärsmodeller som till exempel Bagih Kronhuset (bagih.se).
- Engagemang och aktiviteter i samverkan med andra aktörer kring bl a Kulturhuset Bergsjön och det s k Kulturstråket, Seminarieparken, Slakthuset och Västra Nordstan.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad	■ God
--	-------

Bedömningen är att Higabs pågående åtgärder på sikt kommer bidra till tryggare och välsköta områden i flera delar av staden. Exempel:

- Tagit fram koncept för att öka tryggheten, säkerheten och trivseln i och runt våra hus.
- Infört ny rutin för säker uthyrning som syftar till att motverka uthyrning till oseriösa aktörer.
- Skapat förutsättningar för intern resurssättning anpassad för människor som står långt från arbetsmarknaden och som får möjlighet till praktik.

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat	■ God
---	--------------

Higab har som ambition att iordningställa ett antal befintliga byggnader/lokaler med nya inslag av café- och restaurangverksamhet för att öka attraktiviteten hos medborgarna och levandegöra fler delar av Göteborg. Arbetet har genomförts och/eller pågår i fastigheter som:

- Dicksonska Palatset
- Slakthuset
- Feskekôrka
- Postgatan 16

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass	■ God
---	--------------

Inom Higabs uppdrag som riktar sig mot kulturverksamheter och småföretagare pågår ett kontinuerligt arbete med olika initiativ för att göra Göteborg till en än mer attraktiv stad.

Exempel:

- Lanserat nytt lokalkoncept för kulturella och kreativa näringar under namnet Bagih Kronhuset (bagih.se).
- Slakthuset iordningställs för entreprenörer och kreatörer inom mat, dryck, kultur och hantverk, men även småföretagare inom vitt skilda verksamheter (slakthusetgbg.se).
- En intern hållbarhetsfond riktad mot nytänkande satsningar inom ekologiska och sociala initiativ i samverkan med till exempel nya leverantörer.

2.2.2.2 Göteborgs Stads Parkering

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

Bolaget bidrar till måluppfyllelse på flera sätt. Exempel:

- Genom samarbete med förvaltningar och bolag tillgodoses god tillgänglighet i en tid då många p-platser ianspråkats för stadsutveckling och infrastruktursatsningar.
- Bolaget har på egen hand, och tillsammans med Göteborg Energi, intensifierat det löpande arbetet och installerat nya laddplatser då intresset för elladdning ökar. För att elektrifiera stadens fordonsflotta pågår samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi och Göteborg Stads Leasing.
- Bolaget samverkar med bilpoolsföretag och främjar dessa genom att prioritera att de får tillgång till parkering och elladdning på tomtmark. Bilpoolerna minskar behov av egen bil och antal parkeringsplatser, samt ökar andelen hållbara resor.
- Bolaget samarbetar med andra aktörer för att främja den kombinerade resan, där bilen parkeras en bit från målpunkt och resan fortsätter exempelvis med kollektivtrafik eller cykel. Tillsammans med Västtrafik ges möjlighet att köpa Västtrafikbiljett i appen Parkering Göteborg. Även Rosenlundsuppdraget, där beslut om genomförandeplan togs i december, syftar till att skapa attraktiva lösningar för kombinerad resa. Arbetet bedrivs av stadsmiljöförvaltningen tillsammans med Västtrafik och involverar flera aktörer.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad

■ God

Bolaget bidrar till en trygg och välskött stad genom att prioritera det trygghetskapande och brottsförebyggande arbetet högt. Bolaget säkerställer följande aspekter på alla parkeringsanläggningar: tryggt & säkert, tydligt & enkelt, rent & snyggt.

Bolagets kontinuerliga trygghetsarbete har utökats till fler parkeringsytor, speciellt de ytor som är utsatta enligt polisens statistik. Bolaget anlitar väktare, parkeringsvakter, parkeringsvärdar och fastighets-skötare som arbetar trygghetskapande.

Åtgärder och utvecklingsarbete görs kontinuerligt för att uppnå målet om att bolagets parkeringsanläggningar ska upplevas rena, attraktiva och trygga. Bolaget byter ut och förtätar belysning 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

■ God

Bolaget bidrar i 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.

Bolagets byggprojekt ökar tillgängligheten till parkering. I november färdigställdes den temporära anläggningen på Heden, som möter behovet av parkering då andra parkeringar försvinner. Byggnation av parkeringsanläggningen vid Liseberg pågår och första etappen förväntas färdigställd under våren. Under 2023 förväntas byggnation av Masthugget Väst komma igång. Under 2022 avyttrades P-hus Gösta Rahmn till Akademiska hus, som ska utveckla området kring Renströmsparken. P-huset kommer att rivas och en ny parkeringsanläggning blir en del av nybyggnationen i området. Ovan nämnda anläggningar rymmer alla parkering i flera plan, samtidigt som markparkeringar försvinner runt om i staden. Trafikflöden i centrala staden kan därmed minska i enlighet med stadens trafikstrategi, och mark tillgängliggörs för byggnation av bostäder och verksamhetslokaler så att staden kan byggas tätt och varierat.

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass

■ God

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. Genom ett reviderat ägardirektiv har bolaget fått en tydligare roll som stadens parkeringsaktör, vilket gör det möjligt för övriga bolag och förvaltningar att fokusera på sina kärnuppdrag.

Det så kallade Rosenlundsuppdraget syftar till samarbeten inom staden för att tillgodose mobilitetsbehovet i området.

2.2.2.3 Älvstranden Utveckling

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

Bolaget bidrar till en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.

Verksamhetsnära mål: NKI (Nöjd-Kund-Index) ska öka till 70.

- Arbetet pågår enligt plan. Vår avdelning Fastighet följer upp och ser över lösningar för att öka NKI varje månad.
- NSI-arbetet (Nöjd-Samarbets-Index) pågår med en handlingsplan för att öka nöjdheten i våra samarbeten.

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.
- Masthuggskajen som är ett samarbete med privata aktörer, staden och kulturen i Göteborg.
- Samarbetspartner till Göteborgsvarvet.
- Samverkan mellan LSP, BRG och Älvstranden Utveckling.
- Samarbetsavtal med CMB.
- Samverkan mellan Fastighetsägarna och Älvstranden Utveckling.
- Samverkan i nyorganisation för stadsutveckling i Göteborg.

2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad	■ Viss
--	--------

Som större fastighetsägare har vi ett särskilt ansvar för tryggheten i våra områden. Under 2022 har även Älvstranden Utveckling mötts av utmaningar gällande tryggheten. En utmaning som vi i dag har en handlingsplan för och där vi ser att lösningen är att arbeta tillsammans med flera aktörer i våra områden.

Några exempel på åtgärder:

- För det förebyggande arbetet mot kriminella/oseriösa aktörer och verksamhet i stadens lokaler, deltar Älvstranden Utveckling i ett gemensamt arbete med flera bolag under ledning av SLK.
- Seriösa hyresgäster påverkar trivsel och trygghet för boende, besökare och övriga delar av det lokala näringslivet. Vid kontraktsskrivning följer bolaget den vägledning och checklista Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har tagit fram för en tryggare lokaluthyrning.
- Vi motverkar brottslighet vid inköp och upphandlingar genom internkontrollaktiviteter och/eller åtgärdsaktiviteter.
- 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 fäste i vårt fastighetsbestånd eller bland de leverantörer vi upphandlat.
- Pannverkstadens 200 meter långa vägg på Götaverken har fått en fasadmålning av en konstnär (Artscape). Vi planerar även för innovativ gatubelysning och fickparker för att skapa tydligare stråk och höja trivsel och trygghet i området.

2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat Viss

Älvstranden Utveckling AB inväntar i dagsläget Göteborgs Stads Parkering för att komma vidare med utvecklingen av Skeppsbron. Så även stadens beslut om Frihamnen. De områden som är i gång uppfyller målen ovan.

- 2022-mål för att nå 2024-mål om volym: Byggstart för Halvön på Masthuggskajen var den 9 september 2022.
- Volymindikatorer: BTA bostäder och lokaler per år, indikatorer för att motverka boendesegregation, antal färdiga koncept och indikatorer för levande gatuplan.

3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass God

Älvstranden Utveckling arbetar bland annat genom sina samarbeten med Lindholmen Science Park och Business Region Gothenburg med flera uppdrag 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 lokalkoncernen

<i>Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter</i>					
Bolag	Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Higab	Driftnetto*	456	487	455	471
Göteborgs Stads Parkering	Driftnetto	195	237	272	257
Älvstranden Utveckling	Driftnetto	263	184	242	244

*Driftnetto före avskrivningar.
Exklusive planerat underhåll.

2.2.3.1 Higab

Högre intäkter för debiterade förbrukningskostnader, parkeringsintäkter och lägre hyresbortfall än beräknat i prognos oktober. Lägre kostnader för fjärrvärme än i prognos.

Utfall något över mål för 2022.

2.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Driftnetto och resultat har fallit ut över förväntan vilket till stor del beror på högre intäkter från besöksparkeringar i centrala delar.

Restriktionerna till följd av pandemin hade fortsatt påverkan på intäkterna de första två månaderna under 2022. När restriktionerna släpptes återgick beläggning och intäkter till normala nivåer och under sommaren ökade parkeringsaktiviteten till följd av många evenemang och ökad turism.

2.2.3.3 Älvstranden Utveckling

Utfallet är i nivå med prognos.

2.2.4 Verksamhetsnära mål

2.2.4.1 Higab

Higabs styrelse har beslutat om en verksamhetsplan och målbild där bolagets alla målsättningar på olika sätt bidrar till KFs mål i budgeten, men även till bolagets uppdrag och stadens målsättningar i olika program.

Våra kunder är riktigt nöjda kunder

Målet mäts med Nöjd Kund Index Lokaler (NKI) som i början av året sjönk något men har återhämtat sig under vintern. (Se stycket 2.1.1 Effektmått och övriga mått/nyckeltal).

Utveckling av *kundresan* för all ärendehantering går nu in i fasen för specificering av krav till kommande fastighetssystem. Implementering förväntas 2024.

Förra året införde Higab *kundvårdsmöten* enligt en särskild agenda och i år har arbetet vidareutvecklats med högre kvalitet och mer efterarbete.

Fastighetsservice kommer fortsätta rutinen för *tillsammansrondningar* vilket öppnat upp för internt utbyte av erfarenheter och skapat högre engagemang.

Den nya funktionen som *avtalscontroller* har en central roll för att öka kvaliteten på leverantörernas leveranser och förväntningen är att det kommer ge positiva effekter hos kunderna, leverantörerna och internt.

Vi agerar för hållbarhet i allt vi gör

Higab fortsätter att implementera strategin för hållbarhet som inkluderar båda social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

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

Higabs koncept för Tryggt, säkert och trivsamt 2030 (TST) har tydlig koppling till KF:s olika mål och uppdrag inom social hållbarhet. Bolaget har bl a genomfört en så kallad TST-walk i 13 identifierade fastigheter med kopplingar till stadens utsatta områden. För att ytterligare förebygga ekonomisk brottslighet i våra fastigheter pågår arbete med utbildningar och utförande av kontroller. Bolaget har kunnat erbjuda två personer som står långt från arbetsmarknaden möjlighet till praktik hos oss inom fastighetsbranschen. Arbetet med att utveckla bolagets beställansvar 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 kort och lång sikt. Pilotprojekt inom AI pågår och under de kommande två åren ska 4 000 sensorer/mätare monteras i bolagets fastigheter. En intern resurs har tillsatts för genomförande av energibesparingsprojekt i befintliga fastigheter.

I maj tecknade Göteborgs Stad och närmare 40 offentliga och privata fastighetsägare, inklusive Higab, en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Ett exempel på hur detta tillämpats under året var i samband med att om- och tillbyggnaden av Sjöfartsmuseet avslutades. Marksten som blivit över utannonserades inom staden och kommer att bli en del av ett kommande utemiljöprojekt hos Familjebostäder.

Vi utvecklar våra fastigheter

Higab jobbar aktivt med att levandegöra bolagets mål om att öppna upp och skapa liv och rörelse i och kring våra hus. När fler människor rör sig i ett område över större del av dygnet blir det även tryggare och säkrare för alla göteborgare.

Målet mäts med uthyrningsgrad och trots två år med coronarestriktioner, har vi lyckats

bibehålla samma nivå som vid årsskiftet 2021/2022. (Se stycket 2.1.1 Effektmått och övriga mått/nyckeltal).

För att möta kundernas nya behov och korta ned leveranstiderna har bolaget även i år 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.

Higab har i några år prioriterat fem utvalda projekt gällande fastigheter med höga vakanser och utmanande förutsättningar för uthyrning. Dicksonska Palatset vid Bältespännarparken är nu inne i renoveringsfasen. Slakthuset upplever ett stort intresse och området utvecklas steg för steg. Förstudien för Grimmereds Industriby är genomförd och nu väntar beslut om vidare arbete. Billdals Gård får inte ansluta till kommunalt vatten och avlopp vilket ändrar förutsättningarna för framtida uthyrning. Projekt Wernerska Villan tar en paus tills vi hittar rätt aktör att bedriva verksamhet i den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten.

Vi är affärsmässiga

För att utföra bolagets uppdrag och följa stadens budgetmål jobbar Higab aktivt med att även fortsättningsvis leverera en konstadseffektiv förvaltning av bolagets fastigheter.

Målet mäts med driftsnetto exklusive planerat underhåll och 2022 uppfyllde vi inte målet fullt ut (se stycket 2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF).

Higabs arbete med att ta fram ett internt koncept för genomförande av nya hållbarhetsinitiativ har utvecklats till en *Hållbarhetsfond* för finansiering av olika hållbarhetsåtgärder som ligger utöver bolagets basnivå. Fonden har fått tilldelat medel och delat ut sitt första stipendium.

Fastigheternas driftsnetto ligger i fokus och förvaltningen har valt ut ett antal objekt där driftnetto förväntas öka på kort men även på lång sikt. Fokus ligger på uthyrning av vakanser, driftkostnader och hyresnivåer, men framför allt på att bibehålla nöjda kunder. Arbetet fortsätter med ny målsättning nästa år.

Vi skapar en av branschens mest inspirerande och utvecklande arbetsplatser

Företagsledningen tar kontinuerligt temperaturen på vad medarbetarna tycker, tänker och känner för att fånga upp vad som behöver utvecklas framöver.

Målet mäts med Hållbart MedarbetarEngagemang (HME) där mätningar visar en svagt uppåtgående trend. (Se stycket 2.2.1 Organisationsmål). Utöver detta gör bolaget regelbundet korta temperaturmätningar med hjälp av verktyget Winningtemp.

Higabs medarbetare har efterfrågat tydligare roller och ansvar i bolagets huvudprocesser vilket resulterat i en mindre omorganisation. Nyckelbegrepp som kärnverksamhet och basleverans har behandlats och nya rollbeskrivningar och ansvarsfördelningar har diskuterats och aktualiserats.

Kontoret behöver anpassas till bolagets nya och mer flexibla arbetssätt vilket inkluderar både den digitala, men främst den fysiska arbetsplatsen. Små justeringar har genomförts och en större ändringsplan kommer påbörjas under 2023 men pågå över tid. Behovsbeskrivningen ger riktning mot en utformning som ska stödja vårt flexibla arbetssätt och ge utrymme för ökad samverkan.

2.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering

Vi tänker hållbarhet i allt vi gör.

I arbetet med verksamhetsplanen 2022 formulerades detta övergripande hållbarhetsmål. Strategin för att nå målet är att i verksamhetsplanen integrera de sex väsentliga hållbarhetsfrågorna: Tillgänglig attraktiv stad, Tryggt och säkert, Klimatutsläpp, Cirkulär ekonomi, Hållbar leverantörskedja och Attraktiv arbetsgivare. På detta sätt säkerställs att hållbarhetsaspekterna löper som en röd tråd genom verksamheten. Under året har sedan hållbarhetsfrågorna följts upp via verksamhetsplanens nedbrutna mål och aktiviteter.

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. Inför 2023 har diskussioner förts om hur bolaget nu ska ta nästa steg för att ytterligare utveckla arbetet och ställa krav på hållbarhet i bland annat byggprocesser och upphandlingar.

Bolaget har även under året uppdaterat anvisningen för väsentliga hållbarhetsfrågor, så att den harmoniserar med stadens nya riktlinje för inköp och upphandling.

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

Bolaget har under våren lanserat en ny vision: Vi erbjuder smarta parkeringslösningar för en attraktiv stad. 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. I samband med visionsarbetet togs även fyra nya värdeord fram: Engagemang, kundfokus, enkelt och smart. Tillsammans med visionen samt stadens förhållningssätt och huvudbudskap utgör dessa en ny plattform för bolagets arbete.

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. Utvärdering av bolagets kontorslösning är genomförd i syfte att optimera kontoret och underlätta flexibelt arbetssätt.

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

När bolaget nu växlar upp blir det extra viktigt att fortsatt bygga dialog och samarbeten internt. Bolaget ser det som väldigt positivt att samtliga delindex och totala HME markant har ökat jämfört med 2021. Under 2023 ska riktningen framåt förtydligas genom en ny affärsplan och fortsatt fokus kommer att ligga på att utveckla bolaget som attraktiv arbetsgivare.

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

Arbete sker kontinuerligt för 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, elladdning och andra tjänster.

Kontakterna med kunderna och övriga intressenter är viktiga för bolagets utveckling och ger tillgång till viktig kunskap. Bolaget analyserar data över kundbeteenden och tar hand om kundsynpunkter för att utveckla erbjudanden och prioritera planering av verksamheten.

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

Bolaget arbetar kontinuerligt med de inre processerna för att kunna säkra kvalitet mot kund. Tjänster och erbjudanden utvecklas löpande för att förenkla för kunderna. Åtgärder och utvecklingsarbete säkerställer att målet om att bolagets parkeringsanläggningar ska upplevas attraktiva, trygga och säkra uppnås.

Vi främjar ett hållbart resande och bidrar till en attraktiv stad.

Intresset för elladdning fortsätter att öka och arbetet med elladdning kommer 2023 att intensifieras ytterligare, i tätt samarbete med Göteborg Energi. Ett led i detta är det arbete som pågår för att utreda möjligheten för kunden att betala laddning i appen Parkering Göteborg, oavsett vilket bolag som tillhandahåller laddstolpen. Detta möter ökade förväntningar på enhetlighet.

Tillsammans med stadens övriga aktörer är bolaget engagerat i att ta fram en övergripande strategi och målsättning för hur stor andel av parkeringsplatserna som ska ha laddmöjligheter 2030. Bolaget behöver fortsatt bevaka såväl kundbeteenden som -intressen för att öka samnyttjande på befintlig infrastruktur och säkerställa utbyggnad utifrån kundbehov.

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

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

Stadens trafikstrategi anger att parkering om möjligt ska samlas i större anläggningar, vilket främjar samnyttjande samtidigt som markparkeringar och trafikflöden kan minskas. Göteborgs Stads Parkering har under året färdigställt en temporär anläggning på Heden, och arbetar med byggnation i olika stadier på Masthuggskajen, Skeppsbron och vid Liseberg. Anläggningarna samlar parkering i större noder med god tillgänglighet till knutpunkter för kollektivtrafik och/eller möjlighet till annat färdmedel, vilket främjar en kombinerad och mer hållbar resa.

En efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering och mobilitet.

Genom varumärket Parkering Göteborg, som bolaget skapat tillsammans med tidigare trafikkontoret, samordnas kommunalägd parkering och kunden möts av en gemensam kontaktpunkt. Det förenklar för kunden och bidrar till att skapa en mer tillgänglig stad.

Arbete pågår för att successivt lyfta över Framtidenkoncernens parkeringskunder för hantering i bolagets system och med att utveckla IT-stöd som hanterar bostadsbolagens krav. Tillsammans med trafikkontoret förbereds även en överflytt av befintliga boendekunder för hantering av parkeringsbolaget. De båda projekten är exempel på hur Göteborgs Stads Parkering under varumärket Parkering Göteborg allt tydligare blir stadens parkeringsaktör. Genom att bolaget erbjuder hantering av parkeringslösningar kan också samarbetspartners lägga sina resurser på kärnverksamheten. Bolagets digitala plattform skapar möjligheter för samarbeten med andra aktörer på ett säkert och effektivt sätt.

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 2022-12-31 till 92% 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 3,5 mdkr. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025-2027 och lånebehov beräknas uppstå 2026. Bedömningen är att den justerade soliditeten som lägst kommer att falla till cirka 71%.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen uppgick till 25% 2022-12-31 att jämföras med målet med en rörelsemarginal överstigande 20%. Intäkterna från besöksparkeringarna har fallit ut bättre än förväntat under sommarmånaderna vilket påverkat bolagets resultat positivt.

2.2.4.3 Älvstranden Utveckling

Av verksamhetsplanens 2022-mål (27) för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 15 är genomförda enligt plan.
- 12 avvikelser att rapportera varav 5 förväntas bli klara under första halvåret 2023.
- 7 kvarstår även i verksamhetsplanen för 2023.

Av verksamhetsplanens verksamhetsnära mål för att bidra till Göteborg Stads övergripande mål för 2022, bedömer vi att:

- samtliga löper enligt plan.

Under 2022 har det färdigställts:

- 81 färdigställda bostäder.
- 1 462 bostäder i produktion.
- 66 000 BTA färdigställda verksamhetslokaler.
- 215 000 BTA verksamhetslokaler i produktion.
- Uthyrningsbar yta 338 445 kvadratmeter.
- Uthyrningsgrad 90,5 procent.
- Antal byggnader 62.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	2020	2021	2022
Total sjukfrånvaro (%)	2,6	2,6	2,8
Bolagsextern personalomsättning* (%)	5,8 - 11,8	10,5 - 18,2	10,5 - 17,6

Sjukfrånvaro

Bolagen rapporterar en sjukfrånvaro med ett snitt på 2,8% vilket är lägre än föregående år och aktuell prognos för året. Higab har haft ett fåtal långtidssjukskrivna under våren som kommit tillbaka under hösten. Sjukfrånvaron hos Älvstranden Utveckling bedöms till största delen inte vara arbetsrelaterad.

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.

Personalomsättningen hos Älvstranden Utveckling har påverkats av den utredning som fortfarande pågår kopplat till bolagets uppdrag och eventuella avveckling, vilket har påverkat medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget. Bolaget tror att nu, när utredningen är i slutskedet och en ny färdplan snart är på plats, kommer personalomsättningen att påverkas positivt. Förhoppningen för 2023 är därmed en lägre personalomsättning.

3.1.1.1 Higab

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Total sjukfrånvaro %	2,0	2,6	3,3
Bolagsextern personalomsättning (%)	11,8	10,5	10,5

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och håller prognos.

Bolaget har anställt betydligt fler personer än vad som har slutat under 2022 och personalomsättningen ligger på 10,5 % vilket är samma som året innan. Bolaget har haft flera processer där interna kandidater har fått en ny tjänst.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Total sjukfrånvaro %	2,8	2,0	1,5
Bolagsextern personalomsättning (%)	5,8	12,8	16,7

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och håller prognos.

Prognos för personalomsättningen som sattes våren 2022 förväntades bli 12%. Personalomsättningen är 16,7%, vilket är något större än förväntat. Bolaget har haft visstidsanställda som blivit tillsvidareanställda. Vi ser även en större rörlighet på arbetsmarknaden och det får en effekt på personalomsättningen även på Göteborgs Stads Parkering AB.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Total sjukfrånvaro %	3,77*	3,28*	3,52
Bolagsextern personalomsättning (%)	8,9	18,2	17,6

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

Bolagets sjukfrånvaro har under 2020-2022 haft en relativt konstant nivå, däremot kan vi se en minskning av sjukfrånvaron under 2021 då större delen av bolagets medarbetare arbetade på distans. 2022 är de flesta åter på kontoret och sjukfrånvaron har ökat något sedan 2021. Större del av sjukfrånvaron bedöms inte vara arbetsrelaterad.

Gällande personalomsättningen så har denna påverkats av den utredning som fortfarande pågår kopplat till bolagets uppdrag och eventuella avveckling, vilket har påverkat medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget. Bolaget tror att nu, när utredningen är i slutskedet och en ny färdplan snart är på plats, personalomsättningen kommer att påverkas positivt. Förhoppningen för 2023 är därmed en lägre personalomsättning.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab

Bolaget har deltagit i stadens medarbetarenkät 2022. Hela resultatet redovisas inte förrän i februari 2023. Bolaget har endast fått resultat för HME som är 81.

Vi har förstärkt bolaget med ett antal nyckelkompetenser och rustat oss för att kunna utföra grunduppdraget på kort och längre sikt.

Vi har lyckats bra med våra ersättningsrekryteringar och även de nya kompetenserna är tillsatta.

Sjukfrånvaron är fortsatt låg.

Higab har arbetat med att vara en attraktiv arbetsgivare och har implementerat ett flexibelt arbetssätt. Bolaget har även haft en styrgrupp och referensgrupp som arbetat med hur vårt kontor ska kunna anpassas för att vara mer attraktivt för medarbetarna. Vi har börjat med att bygga om i receptionen och möblerat vår konferensavdelning med mjukare möbler och arbetet fortsätter 2023 med hjälp av arkitekt.

Bolaget har arbetat med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön genom arbetsmiljöronder och riskbedömningar på avdelningsnivå.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har deltagit i stadens medarbetarenkät 2022. Hela resultatet redovisas inte förrän i februari 2023. Bolaget har endast fått resultatet för HME och totalindex har ökat till 82. Bolaget ser mycket positivt på att samtliga delindex och totala HME har ökat rejält jämfört med 2021.

Sjukfrånvaron är fortsatt låg, lägre än prognos och mål.

Bolaget har arbetat med att vara en attraktiv arbetsgivare och som en följd av det har bolaget implementerat en ny anvisning för flexibelt arbete. En översyn har också gjorts av bolagets aktivitetsbaserade arbetssätt under 2022 och denna håller nu på att utvärderas. Bolaget har arbetat med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.

Bolaget har arbetat med att skapa bättre förutsättningar för dialog, team-känsla och utvecklad internkommunikation samt arbetar aktivt med tillhörande aktiviteter.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Trots hög personalomsättning och het arbetsmarknad har bolaget lyckats ersättningsrekrytera. Bolaget ser över antalet konsulter och anställer istället kompetens samt stärker kompetensöverföring för medarbetare som går i pension.

Stämningen är bättre än tidigare. Ökad samverkan med fackliga organisationer.

Bolaget ser inga hinder att utföra grunduppdraget på kort sikt. Men svårare på lång sikt med bolagsutredningen. Dock ser bolaget behov av att arbeta mer med kompetensförsörjningen inför nytt uppdrag och en eventuell utvecklingsplan.

Risk lång sikt: kompetensförsörjning. Vi behöver veta bolagets förändrade uppdrag. En utdragen process ger högre personalomsättning och sämre trivsel. Det påverkar bolagets förmåga att leverera och utföra sitt uppdrag.

Bolaget behöver dels bli effektivare i strategisk planering av kompetensutveckling av befintliga medarbetare för att möta minskat kompetensutbud, dels arbeta mer med arbetsgivarvarumärke för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

Bolagen i lokalkoncernen har under året arbetat för att öka attraktiviteten som arbetsgivare. Som en del av detta och för att säkra kompetensförsörjningen på längre sikt, görs en ökad satsning på kompetensutveckling inom bolagen.

3.1.3.1 Higab

Bolaget har haft många rekryteringar 2022 och de flesta är tillsatta.

För specifikt rollen drifttekniker har det varit svårare att hitta sökande genom den vanliga rekryteringsprocessen. Bolaget har därför kontaktat en skola som utbildar drifttekniker och därigenom fått tag i nyutexaminerade personer som fått anställning.

För att säkerställa framtida kompetensförsörjning kommer Higab framöver att lägga extra fokus på att vara ute på skolor som har utbildningar inom vår bransch och marknadsföra bolaget. Vi tar också emot praktikanter därifrån varje termin.

3.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget kommer fortsatt kontinuerligt utveckla sin personal med dess mångfacetterade specialistkompetens. Bolaget har lyckats att hitta relevant kompetens i rekrytering och ser ett fortsatt 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 alltså ett visst utökat kompetensförsörjningsbehov.

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

3.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Inga nya arbetssätt och metoder har utvecklats för att minska behov av arbetskraft och stadens tjänster. Däremot försöker vi effektivisera verksamheten exempelvis genom upphandling av externa tjänster/plattformar för att hantera lönekartläggning etc. och på så sätt frigöra intern tid som kan användas till andra arbetsuppgifter.

Bolaget har under 2022 befunnit sig under utredning kopplat till bolagets avveckling. Besked från politiken inväntas för att kunna planera den långsiktiga färdplanen och på så sätt även kunna planera för kompetensförsörjning kopplat till eventuellt nytt ägardirektiv och uppdrag.

Under 2022 slutade 16 anställda sina anställningar hos bolaget varav en var pension och en visstidsanställning, medan övriga var tillsvidareanställningar. Det är en minskning om vi jämför med 2021 då 18 avslutade sina anställningar hos bolaget.

Med anledning av den höga personalomsättningen som varit har bolaget under 2022 arbetat intensivt med sitt arbetsgivarvarumärke och erbjudande samt med bolagets ledarskap och kultur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

(Belopp i mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	1 778	1 688	90	1 717	1 605
Kostnader	-815	-805	-9	-824	-704
Realisationsresultat sålda fastigheter	203	-	203	1 398	-67
Personalkostnader	-249	-275	26	-249	-240
Av- och nedskrivningar	-375	-344	-31	-335	-299
Rörelseresultat	542	264	278	1 707	296
Finansiella intäkter	12	-	12	10	4
Finansiella kostnader	-83	-84	1	-101	-104
Resultat efter fin. poster	471	180	291	1 615	196

Årets resultat jämfört med Budget

Årets resultat för lokalkoncernen landade på 471 mnkr vilket är 291 mnkr högre än budget om 180 mnkr. Ökningen avser främst bolagens realisationsresultat efter att Göteborgs Stads Parkering sålde parkeringshuset Gösta Rahmn till Akademiska hus, men även ökade parkeringsintäkter.

Intäkterna om 1,8 mdkr är 90 mnkr högre än budget, främst eftersom parkeringsverksamheten återgått till normala nivåer och t o m blivit något högre i alla tre bolagen. Higab har även större färdigställda projekt som nu genererar intäkter och Älvstranden Utvecklings indexuppräknings blev högre än budgeterat.

Koncernbolagen har genomfört fyra **fastighetstransaktioner** i år samt gjort justeringar av tidigare genomförda affärer där vinsterna äts upp av förlusterna, netto 203 mnkr. Se lista på transaktionerna i stycket 4.1 Specifikation av realisationsvinster vid avyttringar av fastigheter och bolag.

Av- och nedskrivningar om -375 är 31 mnkr högre än budget om -344. Bolagen har i samband med fastighetsvärderingen i slutet på året konstaterat några få nedskrivningsbehov samt att Göteborgs Stads Parkering skrivit ned upparbetade kostnader i projektet för Skeppsbrogaraget. Det finns även större projekt som färdigställts under året där avskrivningarna avviker från budgeten.

Årets resultat jämfört med 2021

Årets utfall om 471 mnkr är -1,1 mdkr lägre än fjolårets utfall om 1,6 mdkr då Higab sålde tre stora fastigheter på Medicinareberget. Rensat för realisationsvinster är årets resultat 51 mnkr högre än förra året. **Intäkterna** är 61 mnkr högre efter att några byggprojekt har färdigställts och kunden kunnat flytta in, men främst för att parkeringsverksamheten återfått sina kunder. **Avskrivningarna** ökar med -40 mnkr vilket hänger ihop med de färdigställda projekten och övriga investeringar och komponentbyten i våra fastigheter.

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

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

(Belopp i mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Higab	120	120	-	1 485	289
Göteborgs Stads Parkering	258	115	144	130	82
Älvstranden Utveckling	95	-53	148	10	-171
Hotell Heden	10	11	-1	7	-
Myntholmen	-	-	-	1 436	4
Koncern	-12	-13	2	-1 453	-9

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

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Higab

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)
Stora Tullhuset, Casino Cosmopol	nej	31	44	43	2022 , Q3
Slakthuset, utveckling av området	nej	32	23	56	2024 , Q4
Billdals Gård, fas 2	nej	32	4	32	2023 , Q3
Masthugget Väst, kontorslokaler	nej	300	26	300	2025 , Q3
Slottsskogsrinken, ny ishall	nej	140	50	140	2023 , Q4
Magasin för kulturnämnden	ja	540	19	540	2025 , Q2
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	ja	800	2	800	2028 , Q2
Feskekôrka, utveckling	nej	69	20	69	2023 , Q4
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	50	19	50	2023 , Q4
Sahgrenska Huset, utveckling	nej	24	22	24	2025 , Q4
Nya Arenor	ja	50	0	50	2030 , Q4

Stora Tullhuset, Casino Cosmopol

Ombyggnaden stod klar i Q3 2022.

Slakthuset, utveckling av området

2019 togs beslut för en framtida utveckling av området för 32 mnkr och 2021 ytterligare 24 mnkr. Upprustning av husen och lokalanpassningar för nya hyresgäster har gjorts och fortsätter successivt men väntan på ny detaljplan försvårar möjligheterna.

Billdals Gård, fas 2

Upprustning av byggnaden har genomförts och det pågår projektering med förslag till utveckling av byggnaden till publik verksamhet. Projektet har pausats på grund av utredning kring alternativt VA då fastigheten inte kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Masthugget Väst, kontorslokaler

Projektet drivs av tre intressenter: Göteborgs Stads Parkering, idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restaurang. Då vi inte har fått anbud inom budgeten kommer projektet att försenas ett eller två kvartal.

Slottsskogsrinken, ny ishall

Uppdraget är att bygga en ny ishall där den tidigare Slottsskogsrinken låg. Kund är Idrott- och föreningsförvaltningen som skall bedriva verksamhet i hallen. Byggnation inleddes i september 2022 och hela projektet beräknas vara klart årsskiftet 2023.

Magasin för kulturnämnden

Higab ska bygga en långsiktig magasinlösning för stadens fyra museer: Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseet Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet. Projektet är överklagat och besked väntas under våren 2023.

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 konstanter och nya personalutrymmen. Arbete med arkitekttävling pågår.

Feskekôrka, utveckling

Byggnaden genomgår en genomgripande upprustning. I samband med att åtgärderna utförs kommer också byggnaden att utvecklas för framtida verksamheter. I oktober 2021 skrevs ett hyresavtal med en ny hyresgäst för fastigheten och projektet planeras vara avslutat under senhösten 2023.

Dicksonska Palatset, utveckling

Byggnaden rustas upp för att fyllas med ny publik verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. I bottenvåning planeras restaurang- och eventverksamhet och på de två översta våningarna bli det kontor. Projektet beräknas vara klart vid årsskiftet 2023/2024.

Sahlgrenska Huset, utveckling

Higabs styrelse tog beslut om upprustning och utveckling av huset i november 2022. Ambitionen med projektet är att skapa bra kontorsytor för nya hyresgäster och möjlighet till restaurangverksamhet i bottenvåningen med uteservering på innergården. Projektet befinner sig i projekteringsfasen.

Nya Arenor

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har programgruppen fått i uppdrag att planera vidare för nya arenor och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Huvuduppdraget blir fortsatt utredning och planering för ny multiarena på Scandinaviums tomt. Vägvalsbeslut blir i februari 2023.

3.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling:					
Skeppsbron	ja	628	109		2024 , Q4
Masthugget väst	nej	302	101		2025 , Q3
Liseberg	ja	493	360	493	2023 , Q4

Inför kommande upphandling råder sekretess gällande Skeppsbron och Masthugget väst.

Skeppsbron

Vid sitt sammanträde den 2020-11-12 beslutade KF om genomförande av projekt Skeppsbron under vissa förutsättningar och med vissa kompletterande uppdrag. Sedan KF: beslut om Skeppsbroprogrammets genomförande har arbetet kring styrning, samordning, organisering, tidsplanering och gemensam framdrift skötts av Älvstranden Utveckling AB. Ny projektering genomförs och möjliga handlingsalternativ analyseras för närvarande. Upphandling planeras ske under 2023.

Masthugget Väst

I den västra delen av planområdet planerar bolaget att bygga en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. 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 ska byggas i samverkan mellan bolaget, Higab och idrott- och föreningsnämnden. Projektering är genomförd och upphandling av entreprenad pågår.

Liseberg

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark, samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo, uppförs en parkeringsanläggning om 1 548 p-platser integrerat med World of Volvo i deras regi. Samarbetet initierades av Liseberg och Volvobolagen. KF fattade 2020-10-15 beslut om bolagets engagemang i denna anläggning och bolaget har genom styrelsebeslut trätt i Lisebergs ställe i avtal med Volvobolagen om uppförande av anläggningen. Byggnation pågår och huvuddelen av anläggningen kommer att tas i bruk 31 mars 2023. Hela anläggningen kommer att kunna tas i bruk 31 december 2023.

3.2.3.3 Älvstranden Utveckling

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)
Markägarprogram Frihamnen	Nej	111	79	111	2023 , Q2
Frihamnen Detaljplan 1	Nej	46	32	46	2023 , Q2
Frihamnen Detaljplan 2	Nej	18	4	18	2023 , Q2
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	568	590 *	2023 , Q3
Lindholmen färjeläge Keillers Kaj	Nej	49	2	49	2023 , Q3
Lindholmsplatsen ny detaljplan	Nej	11	6	11	2024 , Q1
The Yard Utrustningsverkstaden	Nej	60	4	60	2024 , Q2
Masthuggskajen projektering av p-anläggning	Nej	35	1	35	2024 , Q4
Lindholmshamnen	Nej	204	176	262 ****	2025 , Q2
Frihamnen temporära bostäder	Nej	90	68	90	2025 , Q4
Gullbergsvass markägarprogram	Nej	44	28	44	2025 , Q4
Genomförande Celsiusgatan/Säterigatan	Nej	87	53	87	2025 , Q4
Masthuggskajen	Ja	1 630 **/***	458	1 630	2030 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	24	125	2030 , Q4
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	205	51	205	2030 , 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 styrelsebesluten. 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 83,51 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 83,51 % av total BTA har avyttrats. Resterande 16,49 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".

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

**** 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. 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."

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, Frihamnkyrkan och Magasin 113 samt ledningssamordning med Lindholmen och Backaplan. Detaljplan för spårväg Frihamnen –

Lindholmen antogs i KF 2022-10-27. Älvstranden arbetar nu med att teckna fastighetsreglerings- och servitutsavtal med Fastighetskontoret. Bedömningen är att arbetet med planprogram återupptas under 2023 medan detaljplan 1 och 2 förväntas återupptas tidigast 2024.

Västra Eriksberg: Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställts. I Färjenäsparken pågår genomförandet av de två sista etapperna. Den första etappen är färdigställd och den andra etappen är påbörjad och förväntas slutföras 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. Vid det extra styrelsemötet i dec 2022 informerades om kommande tilläggsäskande under året för kvarstående arbeten.

Lindholmen färjeläge Keillers Kaj: I genomförandet av detaljplanen verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med Fastighetskontoret avtalat att stå för upprustning av Keillers kaj i enlighet med ett KF-beslut från 2010. Styrelsen har godkänt medel i november 2021 till projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen i två etapper. Projektering av första etappen vid Keillers kaj förväntas slutföras under 2022 för att genomföras 2023. Styrelsen har godkänt medel i december 2022 för genomförande av första etappen som bland annat möjliggör etablering av en hållplats för färja vid Pumpgatan.

Lindholmsplatsen ny detaljplan: 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 har återupptagits i staden under Q4 2022 och vi arbetar vidare med målet ha en lagakraftvunnen detaljplan 2025.

The Yard Utrustningsverkstaden: Styrelsen beslutade i december 2022 att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för "The Yard" i Utrustningsverkstaden, som ligger på den gamla varvsfastigheten Lundbyvassen 4:6. På denna fastighet finns några större verkstadshallar med vakanser, samtidigt som det finns ett stort värde och behov av lokaler för start-ups/scale-ups inom Tech-scenen, kopplade till Lindholmen Science Park. Under år 2020 tecknades en avsiktsförklaring för satsningen "The Yard" mellan Älvstranden Utveckling AB, Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park. Projektering av Utrustningsverkstaden pågår nu och beräknas kunna öppna efter ombyggnad i april-maj 2024.

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

Lindholmshamnen: Vid Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Maskinparken har öppnat och byggnation av gång- och cykelväg runt parken och Götaverksgatan pågår. Granskning av projekteringshandlingar för bryggdäck och hamntorg pågår och upphandling planeras till Q1 2023. 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. 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.

Frihamnen temporära bostäder: Nu är 466 bostäder inflyttade och byggnation av ytterligare 104 bostäder väntas färdigställas till Q1 2023. Bygglövsansökan för ytterligare två kvarter är beviljade och resterande leverans av 250 bostäder sker under slutet av 2023. Byggherren har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm. Ärende om tilläggsäskande godkändes vid styrelsemötet i september 2022 för att utöka arrendet med fler bostäder på Kvillepirens yttre delar.

Gullbergsvass markägarprogram: Vid 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.

Masthuggskajen : Området 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. Den 31 december 2022 har Älvstranden fyra lotter kvar som kommer att avyttras. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet och Älvstranden Utvecklings interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019. Vid ett extra styrelsemöte i mars 2021 beslutade styrelsen att Älvstranden kommer att bygga ut allmän plats på Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på möjlighets- och riskfördelning. Beslutet innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för Trafikkontoret. Älvstranden genomför upphandlingen tillsammans med byggherrarna eftersom entreprenaden för halvön är tekniskt odelbar. Totalentreprenör för genomförandet av Halvön kontrakterades i maj 2022 och arbete har nu påbörjats med genomförandet av halvön.

Skeppsbron: Under 2020 beslutade KFom finansiering för allmän plats för Skeppsbron. Älvstranden Utveckling AB gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Under 2022 har programorganisationen konsoliderats och stadens parter arbetar nu aktivt med att lösa ut en rad frågeställningar så som dragningen av cyklingspendlingsstråket, placering av förskolegård, tillgänglighetsparkeringar, system för sophantering, förutsättningar för badanläggning med mera. Ett arbete som under 2023 kommer mynna ut i uppdaterade systemhandlingar för garageanläggningen, allmän platsmark och kajer. En avgörande frågeställning har varit utredningen kring garageanläggningens höjdläge för att möjliggöra för ledningsförläggningar och den planerade parken på Skeppsbron. Parkeringsbolaget har även lagt stor vikt vid att kostnadsoptimera garaget. Vid planansökan för ökad exploatering av Triangelntomten valde Byggnadsnämnden att pröva en lägre byggnadshöjd i den kommande planprocessen. Beslutet innebär en lägre exploateringsintäkt än budgeterat vilket medför en lägre medfinansiering av utbyggnaden av allmän platsmark. Avvikelsen har, via programledningen rapporterats till SLK.

3.2.4 Bokslut

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

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

3.3.1.1 Higab

Kommunalt ändamål och befogenheter

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

Stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet

- Prekvalificering för Arkitektävling avseende tillbyggnad Göteborgs konstmuseum är klar och tävlingsprogram utskickat.
- Fortsatt arbete med planering och utredning avseende nya arenor i evenemangsområdet med fokus på arenornas placering och utformning. Initial investering är beslutad.
- Förstudie genomförd för utveckling av Grimmereds industriby – Göteborgs första bygemenskap för cirkulär industri och hantverk.
- Beslutat om renodling av fastighetsägandet i Partihandelsområdet samt Fiskhamnen mellan Higab AB och före detta Fastighetskontoret.
- Beslut om investering Kretsloppspark Högsbo.
- Fortsatt utveckling av Slakthusområdet.
- Fortsatt utveckling av Feskekôrka.
- Byggnation av Nya Slottsskogsrinken.
- Färdigställt nytt Kulturhus Bergsjön samt Sjöfartsmuseet.

Vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Fortsatt utveckling och upprustning för att levandegöra våra byggnadsminnesmärkta fastigheter Dicksonska Palatset och Feskekôrka.
- Beslut om investering och underhållsåtgärder för byggnadsminnet Sahlgrenska Huset.
- 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 levandegörande av Slakthuset med iordningsställande och uthyrning av nya lokaler för framför allt småföretag inom mat och hantverk.
- Fortsatt pilotprojekt med ny affärsmodell (Bagih) för kreativa och kulturella näringar i Kronhuset.
- Införande av hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet genom idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF).

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

- Kontinuerligt arbete med planerat underhåll.
- Kontinuerligt arbete med att få in rätt verksamhet/hyresgäst i rätt lokal för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet.

Bidra till långsiktigt hållbart samhälle

Higab har högt uppsatta energieffektiviseringsmål som följer Göteborgs Stads Energiplan 2022

- 2030. Bolaget arbetar efter flera planer där digitalisering och standardisering av teknik är de viktigaste för att nå målen, bl a en detaljerad digitaliseringsplan som berättar hur vi bygger vår stadsautomation och hur byggnaderna ska kommunicera för att uppnå bästa affärsnytta. Det innebär bl a:

- Vid nyproduktion, underhåll och lokalanpassning bygger vi energieffektivt och använder klimatsmarta uppvärmningsmetoder.
- Daglig övervakning och energioptimering.
- Strategiskt arbetssätt har tagits fram där byggnader prioriteras efter CO2, effekt och energianvändning.
- Ny digital plattform för datahantering finns på plats.
- Energisamordnare tillsätts i samtliga större projekt.
- Inventering av samtliga fastigheter i jakt på energitjuvar.
- Optimerade drifttider för ventilation.

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.

I maj undertecknade Higab och närmare 40 offentliga och privata fastighetsägare BRGs avsiktsförklaring om cirkulärt byggande, även kallat *Handslaget*. Higab lovade därmed att i första hand välja återbruk och andra cirkulära lösningar vid ny- och ombyggnation. Vi har skapat en fond i bolagets investeringsbudget för 2022 för att möjliggöra hållbarhetsinitiativ.

Ett av Higabs två bidrag i Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program är kopplat till just återbruk där Higab lovar att genomföra minst ett pilotprojekt där vi testar modellen för värdeskapande nätverk av återbruksrelaterade tjänster i syfte att stärka cirkulärt entreprenörskap. Första pilotprojektet pågår där vi planerar att demontera ett garage och skapa en utomhusanläggning med utgångspunkt i garagets material.

Vi har slutfört förstudier för nybyggnad av Kretsloppspark Högsbo med stort fokus på återbrukat material samt ombyggnad av Grimmereds Industriby till Göteborgs första byggemenskap för cirkulär industri och hantverk.

I samband med om- och tillbyggnaden av Sjöfartsmuseet Akvariet blev det ett antal markhållar över som kommer återanvändas i ett utemiljöprojekt hos Familjebostäder.

Ett internt arbete för att hitta bolagets nya arbetssätt vid köp, försäljning och användning av återbrukat material pågår. Arbetet kommer få stort fokus under 2023.

För att verka för ett socialt hållbart samhälle har Higab utvecklat ett koncept för trygga, säkra och trivsamma (TST2030) miljöer. 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 i samarbete med andra enheter inom Göteborgs stad, fastighetsägare, centrumorganisationer, verksamheter, boende, polisen och andra aktörer. Området certifierades i oktober för andra gången av samverkansmodellen Purple Flag. Arbetet har också resulterat i att nya publika

verksamheter startat upp i Higabs lokaler i området samt en fortsatt utveckling av Kronhuset som centrum för kreativa näringar, i syfte att medlemmarna tillsammans skapar 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 som ligger över målet i ägardirektivet. Prognosticerad direktavkastning bedöms landa i paritet med målet i ägardirektivet. Med hänsyn till nuvarande inflationsnivåer och ökade räntenivåer kan fastigheternas värde komma att påverkas negativt, vilket indirekt även påverkar både justerad soliditet och direktavkastning negativt.

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

3.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Kommunalt ändamål och befogenheter

Den 25 november 2021 fattade KF beslut om ett nytt ägardirektiv för Göteborgs Stads Parkering AB. Bolaget antog det nya ägardirektivet på en extra bolagsstämma den 25 januari 2022.

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

Det nya ägardirektivet medför även en avgränsning av bolagets arbete kopplat till strategisk planering av mobilitets- och parkeringslösningar och ger bolaget ett tydligare fokus på att förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad. Enligt det nya ägardirektivet ska bolaget bistå trafiknämnden i stadens strategiska utvecklings- och planarbete med kunskaper och erfarenhet i parkeringsfrågor.

Som en konsekvens av det förändrade ägardirektivet har avdelningen Strategisk utveckling, som haft i uppdrag att arbeta strategiskt med parkeringsfrågornas roll i stadsutvecklingen, upphört att existera. Bolaget är inte längre drivande i mobilitetsprojekt och -frågor i staden utan bistår enbart trafiknämnden med parkeringskompetens vid behov i dessa frågor.

Det nya ägardirektivet innebär en tydligare riktning för bolaget i en tid då stora stadsutvecklingsprojekt pågår där parkeringslösningar är en viktig del. Bolagets nya tydliga roll innebär att bolaget kan ta ytterligare ansvar för att samordna parkering i Göteborgs Stad. Utöver utökad samverkan med trafiknämnden kan nämnas samarbete med Framtidenkoncernen där bolaget kommer att hantera allt fler av parkeringskunderna. Ett annat exempel är bolagets täta samarbete med Göteborg Energi där elladdning kopplas ihop med parkering på ett tydligt sätt.

KS prövar årligen om den verksamhet som bedrivits varit förenlig med det fastställda ändamålet och att verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Göteborgs Stads Parkering har under 2022 aktivt förvaltat och utvecklat sina parkeringsanläggningar. Bolaget har ett koncept som säkerställer att bolaget ser till följande aspekter på alla parkeringsanläggningar: tryggt och säkert, tydligt och enkelt, samt rent och

snyggt.

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.

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

Bolaget har ett antal byggprojekt igång i olika faser, från tidigt skede till produktion. Ett exempel är bygget av en parkeringsanläggning på Masthuggskajen, Masthugget Väst. Ett annat exempel är den tillfälliga parkeringsanläggningen som byggts på Heden och som togs i bruk under november månad. Parkeringshuset ska möta behov som uppstår när andra centrala parkeringar byggs om eller försvinner under kommande år.

Under 2022 avyttrades P-hus Gösta Rahmn till Akademiska hus och en ny parkeringsanläggning blir en del av nybyggnationen i området. Den nya anläggningen kommer att överlämnas till bolaget under 2027.

Vid Polstjärnegatan på Lindholmen har bygglov beviljats för att anlägga en tillfällig markparkering. Parkeringen planeras tas i drift Q1 2023.

Vid Liseberg Södra pågår byggnation för färdigställande under 2023. Det pågår även ett byggprojekt av en parkeringsanläggning i Masthugget Väst i samarbete med Higab och idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF). I övrigt arbetar bolaget även med ersättningsplatser för de platser som försvinner under byggtiden av Västlänken.

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

3.3.1.3 Älvstrandens Utveckling

Kommunalt ändamål och befogenheter

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

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och

fastighetsinnehav.

Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i Koncernens fastighetsbestånd är genomfört. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

Väsentliga händelser

Under 2022 har verksamheten bedrivits i 25 år och flyttat till nytt kontor i Lindholmen Science Park.

En byggrätt för hyresrätt har sålts på Masthuggskajen till ett värde av 43,9 mnkr och två byggrätter för bostadsrätt avyttrades på Säterigatan i Eriksberg till ett värde av 332 mnkr.

Stora förändringar av staden fortgår runt Järntorget och genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen. Halvön har nu byggstartats och organisation för det arbetet är fullt bemannad.

Skeppsbrons genomförande har återstartats, planering och projektering pågår främst avseende åtaganden inom staden och dess bolag.

I Lindholmshamnen byggs allmän plats och det sista kvarteret.

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken 2022 och under 2023 kommer Jubileumsbadet och Frihamnskyrkan att invigas i samband med Göteborgs 400-årsjubileum där Frihamnen utgör plats för festligheter. Ombyggnationen av Magasin 113 har nått bygglovsprocess. På Kvillepiren fortgår framväxandet av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, både till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg och till den öppna bostadsmarknaden.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

3.3.2.1 Higab

Higab är kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 samt 14001 och bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll utgår ifrån dess standarder. Bolaget arbetar med målstyrning genom en årligen fastställd Målbild (Balance Scorecard).

För att utvärdera och hantera risker samt arbeta för ständig förbättring tar bolaget årligen fram en övervakningsplan. Förutom samlad riskbild inkluderar den även ISO-systemets krav om verksamhetsuppföljning och intern och extern revision.

I enlighet med beslutad övervakningsplan har 49 kontroller genomförts, inklusive uppföljning av tidigare års avvikelser och förbättringsförslag, som vävts in i kontrollplanen.

Den externa revisionen har visat på en mindre avvikelse avseende uppföljning av leverantörer. Avvikelsen åtgärdades med en handlingsplan och kommer att följas upp i 2023 års internrevision. Det finns även mindre förbättringsområden uppmärksammade både vid intern och extern revision kopplat till att anvisningar, rutiner och instruktioner som finns på plats inte alltid efterlevs.

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

3.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering

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

Styrkor

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

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

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

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande systematik, vilket ger tydlighet i hur processer och rutiner ska efterlevas, utvärderas och förbättras. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för att omhänderta mål och krav genom att integrera dem i de processer och den uppföljningsmodell som strukturen medför. Formerna för detta bedöms inarbetade och kända, vilket medför möjlighet till kunskapsåterföring och ytterligare kvalitetshöjande arbete.

Förbättringsområden

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

För att åstadkomma ett mer systematiskt arbetssätt kring förbättringsarbete har nu bolaget etablerat ett arbete med interna revisioner och under året genomfördes till ett exempel en intern revision gällande miljölagstiftning, med syftet att säkerställa lagefterlevnad. Ett nytt

arbetssätt för att hantera avvikelser och förbättringsförslag har implementerats under året.

Bolaget behöver kontinuerligt fortsätta arbeta med kulturen och organisationen genom att klargöra ansvarsområden, befogenheter och arbetsflöde och säkerställa att organisationen har en gemensam bild av vägen framåt samt en positiv kultur. Bolaget har under året implementerat en ny vision. Det är fortsatt viktigt att fortsatt bygga dialog och samarbeten internt. Under 2023 ska riktningen framåt förtydligas genom en mer långsiktig affärsplan med ett tre-fem årigt perspektiv. Bolaget arbetar också kontinuerligt med utveckling av den interna styrningen och kontrollen, liksom med processer och gränssnitt, för att skapa tydlighet och trygghet.

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

3.3.2.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiva avseende bolagets uppdrag och ansvar.

De förbättringsbehov som identifierades 2021 har omhändertagits och under 2022 har arbete genomförts för att säkerställa ett systematiskt arbetssätt i att planera och följa upp projekt Halvön genom att bolaget själva initierade en extern granskning.

Vi har också sett över uppföljning av "Nöjd Samarbets Index", och arbetat med åtgärdsplan för gemensamma risker över program- och projektgränser. Förbättringsbehov finns gällande systematisk avvikelshantering, samt ett behov av ett miljöledningssystem.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

3.3.3.1 Higab

Higab arbetar systematiskt för att öka graden av uppfyllelse av behov, förväntningar och upplevelser hos både hyresgäster och övriga som vistas i eller runt våra fastigheter.

Gentemot våra hyresgäster arbetar vi med att ta fram process för och därefter upphandla nytt it-stöd för digital ärendehantering. Avsikten är att öka systematiken i återkoppling, ge högre grad av likvärdigt bemötande och minska risken att bli bollad runt. Idag har vi ett digitalt system för felanmälan medan övriga önskemål tas om hand via förvaltare.

Minst 1 gång/år genomförs protokollförda kundvårdsmöten med samtliga hyresgäster. Löpande under året genomförs också kundmöten där förvaltaren träffar hyresgästen för avstämning kring aktuella frågor för hyresgästen. Bland befintliga kunder mäter vi NKI uppdelat på 9 tillfällen per år och utöver detta görs även digitala undersökningar efter avslutad visning, lokalanpassning och kundvårdsmöte. Det som framgår av ärendehantering, kundvårdsmöten och uppföljning tas om hand i berörda avdelningars kontinuerliga förbättringsarbete.

Vi arbetar med TST-ronderingar (Tryggt, Säkert, Trivsamt) för att ge fler människor tillgång till det offentliga rummet genom att arbeta för att miljöerna i och kring våra fastigheter ska upplevas välkomnande för alla. I arbetet med att skapa trygga miljöer samarbetar vi även med våra hyresgäster, andra fastighetsägare och övriga aktörer i närmiljön.

Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att i samband med detaljplanearbete hålla i samråd/informationsmöten med medborgare samt genomföra Social konsekvensanalys och Barnkonsekvensanalys. Vid större projekt där det bedöms lämpligt, som utbyggnad av konstmuseet eller arenautveckling, deltar även Higab tillsammans med stadens övriga organisation i dialogmöten med medborgare. Vi har även dialog via sociala medier, där man i våra tre kanaler Facebook, Instagram och LinkedIn kan skicka meddelande och få svar.

3.3.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolagets ledningssystem styr verksamheten så att den lever upp till ställda krav för intern styrning och kontroll. Ledningssystemet följer samma systematik som stadens styrsystem, det vill säga Planera, Genomföra, Följa Upp, Förbättra och utgör ett verktyg för utveckling och ständiga kontinuerliga förbättringar av verksamheten för att möta kundbehoven.

Kontakterna med kunderna och övriga intressenter är viktiga för bolagets utveckling och ger tillgång till viktig kunskap. Bolaget analyserar data över kundbeteenden och tar hand om kundsynpunkter för att utveckla erbjudanden och göra prioriteringar i planering av verksamheten. För att bli insatta i våra kundernas perspektiv och behov genomförs djupintervjuer, kundundersökningar och medborgardialoger med intresseorganisationer.

3.3.3.3 Älvstranden Utveckling

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

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

I genomförande jobbar vi enligt planerna, men också löpande i linjen samt i projekt och program. Verksamheten följs upp löpande i prognoser och utfall, uppföljningar av mål och planer, lägesrapporter och erfarenhetsåterföring. Dessutom sker både interna och externa

granskningar. Utifrån uppföljningen kan bolaget förbättra verksamheten genom att rätta till brister som orsakar avvikelser.

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

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Energiuppföljning kan göras först ett år efter att Higab tagit över och driftat anläggningarna.

Kretslopp och Vatten

Energiuppföljning kan inte genomföras i dagsläget då VVS-anläggningen inte tagits över av Higab på grund av byte av värmepumpar. Slutbesiktning är därför inte gjord ännu. Övertagande beräknas till april 2023.

En teoretisk IDA-modell som genomförts av SWECO 2020 beräknar att kontorsbyggnadens specifika energianvändning vid normalt brukande ett normalår är 20 kWh/kvm. Lagkrav BBR22 är 45 kWh/kvm.

Kulturhus Bergsjön

Första energiuppföljningen beräknas kunna genomföras i december 2023.

En teoretisk IDA-modell har genomförts av SWECO 2022. Målet är att byggnaden ska uppnå Miljöbyggnad 3.0 betygsnivå SILVER. Energianvändningen beräknas enligt BBR 28 och ska motsvara kravet $\leq 70\%$ av primärenergitalet för att uppnå SILVER. Krav på högsta tillåtna primärenergital för lokaler är 80 kWh/kvm och år som ger ett myndighetskrav på 115 kWh/kvm och år.

För att uppfylla $\leq 70\%$ av BBR-kravet får byggnadens primärenergital inte överstiga 81 kWh/kvm. Byggnadens primärenergital är beräknat till 66 kWh/kvm.

Solceller finns på byggnaden. Energifalansberäkningen har ej tagit hänsyn till solcellernas tillskott av energi.

Kostnader

Projekt	Utfall 2022	Prognos 2023	Total budget
Kretslopp och Vatten (kontorsdel)	241	-	250 mnkr
Kulturhus Bergsjön	138	7	145 mnkr

Prognos 2023 avser enbart kvarvarande del i projekt.

Mätetal Miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2022	Beräknat utfall 2023
Kretslopp och Vatten	60-70% av BBR's energikrav	-	20 kWh/m ²
Kulturhus Bergsjön	60-70% av BBR's energikrav	-	66 kwh/m ²

3.3.5 Kriskommunikation

3.3.5.1 Higab

Higab har en kriskommunikationsplan som utgår från Göteborgs stads riktlinje och bolagets krisledningsplan samt egna bolagsspecifika mallar för att underlätta produktion av material under kris. Higab har även representanter i Stadens kriskommunikationsnätverk. 2022 deltog kommunikationsavdelningen i en extern fortbildningskurs inom området kriskommunikation.

3.3.5.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har checklistor för samtliga roller i krisledningsgruppen, där bland annat kommunikationsansvarig ingår. Checklistan för kommunikationsansvarig uppdaterades senast i mars 2022 och uppdateringen utgick då från Göteborgs Stads uppdaterade riktlinje för kriskommunikation.

3.3.5.3 Älvstranden Utveckling

Älvstranden Utveckling följer stadens riktlinje för kriskommunikation. Bolaget har en krisledningsgrupp som träder i kraft då behov uppstår och där vi följer stadens riktlinjer och policy gällande situation. För att säkerställa uppdateringar och nya kunskaper i ämnet har bolaget en representant i stadens kriskommunikationsnätverk.

3.3.6 Krisledningsplaner och beredskapsplaner

3.3.6.1 Higab

Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?

Arbetet med att ta fram beredskapsplan har skett via workshopsformat med deltagare från ledningsgruppen.

Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021-2022?

Ja, ny krisledningsplan beslutades av styrelsen 26 september 2022.

3.3.6.2 Göteborgs Stads Parkering

Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?

En första version av bolagets beredskapsplan beslutades av ledningsgruppen den 20 december 2022. En handlingsplan finns framtagen för att vidareutveckla beredskapsplanen med flertalet bilagor. Samtliga medarbetare planeras att få information om arbetet med beredskapsplanen i januari 2023.

Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021-2022?

Ja, bolagets krisledningsplan ska uppdateras årligen och reviderades senast i september 2022.

3.3.6.3 Älvstranden Utveckling

Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?

Identifiering av resurser pågår, struktur för ”krigsplacering” av driftspersonal är under framtagande.

Befintlig krisledningsplan bedöms även fungera vid beredskapshöjning med vissa kompletteringar.

Identifiering av personal som vid beredskapshöjning kan ställas till förfogande pågår, i ett första läge görs bedömningen att bolaget inte har den numerär som behövs för att vara en tillgänglig resurs för övriga.

Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021-2022?

Krisledningsplan uppdaterad och beslutad 2021-12-09.

3.3.7 Övriga beslut och/eller uppdrag

Higab och Göteborgs Stads Parkering har inget att rapportera.

Älvstranden Utveckling har på eget initiativ beställt en granskning av projektet Halvöns första fas. EY genomförde granskningen som presenterades för styrelsen hösten 2022. Resultatet har mynnat ut i lärdomar som kommer att ligga till grund för kommande arbete inom bolaget.

Se punkt 6 för uppföljning av uppdrag från KF/KS i och utanför budget.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	603	827
Investeringsverksamhet	-558	1 028
Finansieringsverksamhet	-233	-1 693
SUMMA	-188	162

Se bolagens rapportering i styckets underrubriker.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/ Stadshuskoncernen)
Higab:			
Slutlig avräkning bolagsförsäljning	Biotech center, Hälsovetarbacken	-4,6	Extern
Göteborgs Stads Parkering:			
Bolagsförsäljning, Gösta Rahmn parkeringsanläggning	Göteborg Lorensberg 24:2 AB	109	Extern
Älvstranden Utveckling:			
5:e kvarteret Gullbergsvass	Avstyckning Gullbergsvass 703:17	72	N200 Fastighetskontoret
Säterigatan Öst/Väst	Sannegården 54:1 Sannegården 91:8	230	Extern
Lott G1B Masthuggskajen	Masthugget 43:5	-31	B410 Bostads AB Poseidon
Justering avsättningar från tidigare genomförda fastighetstransaktioner	-	-173	-

4.1.1 Higab

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	-1 112	1 958
Investeringsverksamhet	1 150	-316
Finansieringsverksamhet	-33	-1 613
SUMMA	5	29

Förra årets utdelning från dotterbolaget Myntholmen har finansierat amortering av lån samt den löpande verksamheten under året. Även utbetalning av koncernbidrag till Stadshus har utgått under året.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Slutlig avräkning	Biotech Center & Hälsovetarbacken	-4,6	Extern

4.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	217	204
Investeringsverksamhet	-268	-282
Finansieringsverksamhet	-105	-41
SUMMA	-156	-119

Avvikelsen i det totala kassaflödet mellan 2022 och 2021 beror främst på att bolaget betalade ut väsentligt högre koncernbidrag 2022 jämfört med 2021 vilket avspeglar sig i kassaflödet i finansieringsverksamheten. Pandemins påverkan på intäkter och resultat 2020 resulterade i lägre utbetalning av koncernbidrag 2021. Återgången efter det att restriktionerna släpptes i början av 2022 har resulterat i högre intäkter och kassaflöde i den löpande verksamheten. Kassaflödet i investeringsverksamheten speglar investeringar i de pågående projekten såsom parkeringsanläggning Liseberg. Investering har även gjorts i den tillfälliga parkeringsanläggningen på Heden som färdigställdes och togs i bruk under året.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning bolag	Göteborg Lorensberg 24:2 AB	109,134	Extern

Ca 16 mnkr av total köpeskilling har erlagts kontant, resterande belopp om ca 94 mnkr är bokfört som en fordran på Akademiska Hus och kommer att regleras vid köpet av ny anläggning.

4.1.3 Älvstranden Utveckling

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	56,7	26,9
Investeringsverksamhet	115,3	192,8
Finansieringsverksamhet	-208,5	32,0
SUMMA	-36,5	251,7

Älvstrandens resultat varierar kraftigt mellan åren till följd av transaktioner och avsättningar vilket avspeglas i kassaflödet. Under 2022 har flera större fastighetstransaktioner ökat summan av kassaflödet för investeringsverksamheten, men samtidigt har stora utbetalningar avseende avsättningarna genomförts. Lånen har amorterats med 200 mnkr.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
5:e kvarteret Gullbergsvass	Avstyckning Gullbergsvass 703:17	72	N200 Fastighetskontoret
Säterigatan Öst/Väst	Sannegården 54:1 Sannegården 91:8	230	Extern
Lott G1B Masthuggskajen	Masthugget 43:5	-31	B410 Poseidon (Framtiden)

Avsättningar från tidigare genomförda fastighetstransaktioner har ökat med -173 mnkr.

4.2 Utfall och kommentar till avkastningskrav

4.2.1 Higab

Direktavkastning

Fastigheternas direktavkastning sjunker vilket primärt beror på ökade fastighetsvärden under året. Ökningen av värdet beror till stor del på lägre avkastningskrav. De genomförda räntehöjningar som Riksbanken gjort har ännu inte föranlett ökade avkastningskrav men bedöms göra det på sikt. Detta leder till att direktavkastningen på fastigheterna kommer att öka igen.

Soliditet

Bolagets soliditet (både synlig och justerad) är fortsatt stabil och hög vilket beror på de fastighetsförsäljningar som genomfördes under 2021 och vars överskott nyttjats till att amortera lån.

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Soliditet

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till dolda värden i fastigheterna uppgick 2022-12-31 till 92% 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 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025-2027 och lånebehov beräknas uppstå 2026. Bedömningen är att den justerade soliditeten som längst kommer att falla till cirka 71%.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen uppgick till 25% 2022-12-31 att jämföras med målet med en rörelsemarginal överstigande 20%. Intäkterna från besöksparkeringarna har fallit ut bättre än förväntat under sommarmånaderna vilket påverkat bolagets resultat positivt.

4.2.3 Älvstranden Utveckling

Soliditet

Enligt ägardirektivet ska Älvstranden Utveckling under varje given femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10-20%. I årsbokslutet 2022 uppgick den femåriga genomsnittliga soliditeten till 20,5%.

Resultatkrav

Älvstranden Utveckling har inget uttalat avkastningskrav i ägardirektivet eftersom resultatet är väldigt fluktuerande mellan räkenskapsåren beroende på transaktionsmängden.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Bolagen inom koncernen har inga ärenden att rapportera.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Ekonomisk uppföljning

5.1.1 Higab

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	792 804	786 187	6 617	792 328	772 312	794 030	773 532
Driftskostnader	-407 581	-414 021	6 440	-426 377	-410 989	-382 590	-351 074
Driftsnetto	385 223	372 166	13 058	365 950	361 323	411 440	422 458
Av- och nedskrivningar	-180 746	-176 795	-3 951	-177 030	-157 520	-172 031	-165 926
Bruttoresultat	204 477	195 371	9 106	188 921	203 803	239 409	256 532
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4 624	-4 625	1	-4 625	-	-80 137	7 328
Centraladministration	-31 714	-32 060	346	-31 818	-29 147	-37 554	-37 028
Övriga rörelseintäkter	2 595	1 953	642	1 941	199	500	4 564
Övriga rörelsekostnader	-664	-5 350	4 686	-5 350	-5 350	-8 946	-1 208
Rörelseresultat	170 070	155 289	14 781	149 069	169 505	113 272	230 188
Finansnetto	-50 423	-50 637	214	-48 634	-49 461	1 372 073	82 987
Resultat efter finansiella poster	119 647	104 652	14 995	100 435	120 044	1 485 345	313 175

Bokslut 2022

Årets utfall mot prognos oktober

Higabs utfall per december visar på ett resultat om +119,6 mnkr, vilket är 15,0 mnkr högre än prognos oktober. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkter avviker positivt mot prognos med +6,6 mnkr och skillnaden avser högre debiterade förbrukningskostnader (+2,5 mnkr), främst beroende på att vattendebitering för Fiskhamnen och Slakthuset inte ingått i prognos. Hyresbortfall är också lägre än i prognos och ger en positiv avvikelse avseende intäkter om (+1,1 mnkr). Intäkter avseende parkering överstiger prognos med 1,1 mnkr då intäkterna taktat högre än föregående år.

Driftskostnader avviker positivt med +6,4 mnkr jämfört med prognos. Större avvikelser avser Planerat underhåll +8,0 mnkr gällande Nedre Kaserngården Kviberg samt Fiskhamnen. Löpande underhåll (-8,0 mnkr) jämt fördelat mellan fastigheterna med större avvikelse (-1,4 mnkr) för Angered Arena. Fjärrvärme avviker positivt mot prognos med +3,7 mnkr, där har bolaget taktat klart lägre än föregående år fördelat på flertalet fastigheter. Utemiljö avviker med +2,2 mnkr p g a förskjutningar framåt i tid för några projekt.

Av- och nedskrivningar avviker med - 4,0 mnkr jämfört med prognos. Orsaken är främst

effekten av nedskrivningar och återförda nedskrivningar (-2,8 mnkr) som inte ingår i prognos. Ytterligare påverkan ger justerad avskrivning vid Stora Tullhuset (-0,9 mnkr).

Övriga rörelsekostnader avviker med +4,7 mnkr. Posten består av kontot Förstudier och projektering som avviker med +4,7 då kostnaderna förts över till Investeringsprojekt istället.

Årets utfall mot budget 2022

Higabs utfall för helåret visar på ett resultat om +119,6 vilket är 0,4 mnkr lägre än budgeterat. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Intäkter avviker positivt med +20,5 mnkr. De större avvikelserna avser färdigställda projekt och hyressättningar och påverkar hyresintäkter lokaler, t ex Sjöfartsmuseet (+5,4 mnkr). Parkeringsintäkter (arrende P-bolaget) avviker med +3,2 mnkr samt Debiterade förbrukningskostnader +2,3 mnkr.

Av- och nedskrivningar avviker med -23,2 mnkr jämfört med prognos, orsaken är främst högre aktivering än budgeterat för exempelvis Stadsteatern (-3,8 mnkr), Kulturhuset Bergsjön (-2,5 mnkr), Barken Viking (-2,3 mnkr), och Stora Tullhuset (-2,0 mnkr). Nedskrivningar bidrar med -2,8 mnkr jämfört med budget.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker negativt med -4,6 mnkr och avser avräkning vid försäljningen av fastigheterna vid Medicinareberget till Platzer.

5.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Hysesintäkter	25 375	25 615	-239	25 750	24 456	24 210	22 971
Besöksintäkter	288 942	285 304	3 638	285 835	276 650	240 815	197 339
Intäkter förhyrda och tillstånd	180 910	179 474	1 436	179 028	174 213	173 225	171 332
Övriga parkeringsintäkter	77 938	73 740	4 198	72 005	69 637	65 784	59 092
S:a Intäkter	573 165	564 133	9 033	562 617	544 957	504 034	450 734
Arrendeavgifter	-134 266	-133 510	-755	-133 297	-128 142	-118 859	-106 564
Driftkostnader fastighet	-47 499	-49 145	1 646	-50 666	-45 318	-44 795	-43 130
Reparation och underhåll	-32 176	-33 873	1 697	-32 806	-31 962	-15 626	-23 326
Digitala driftkostnader	-46 371	-46 269	-102	-47 157	-49 227	-41 247	-42 061
Övriga driftkostnader	-40 770	-41 834	1 064	-42 614	-46 494	-45 810	-41 274
S:a Driftkostnader	-301 082	-304 631	3 548	-306 539	-301 143	-266 337	-256 356
Driftsnetto	272 083	259 502	12 581	256 078	243 814	237 697	194 378
Av- och nedskrivningar	-51 286	-43 745	-7 541	-42 158	-45 568	-39 625	-38 325
Bruttoresultat	220 797	215 757	5 040	213 920	198 246	198 072	156 054
Realisationsresultat sålda fastigheter	-4	-4	-	-4	-	-3 172	-1 326
Centraladministration	-53 694	-53 900	206	-55 737	-55 872	-52 695	-46 966
Övriga rörelseintäkter	1 598	872	726	872	-	5 168	924
Övriga rörelsekostnader	-25 610	-23 975	-1 635	-25 772	-27 815	-20 726	-29 577
Rörelseresultat	143 088	138 751	4 336	133 279	114 559	126 646	79 108
Finansnetto	115 322	112 190	3 132	110 900	-	3 071	3 364
Resultat efter finansiella poster	258 409	250 941	7 469	244 179	114 559	129 717	82 472

Bokslut 2022

Årets utfall mot prognos oktober

Resultat efter finansiella poster ackumulerat till och med december uppgår till ca 258,4 mnkr vilket är ca 7,5 mnkr högre än prognos.

Intäkterna är ca 9,0 mnkr högre än prognos.

Besöksintäkterna är ca 3,6 mnkr högre och en majoritet av områden uppvisar högre intäkter vilket tyder på en generellt högre parkeringsaktivitet än prognostiserat. Besöksintäkterna har varierat under året där januari och februari präglades av lägre intäkter till följd av restriktioner i samhället på grund av coronapandemin. Från mars till oktober var besöksintäkterna höga, bland annat till följd av evenemang som lockade många besökare. I november och december hade besöksintäkterna minskat till en nivå mer likt föregående år.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är ca 1,4 mnkr högre vilket främst beror på högre

tillståndsförsäljning vid norra Älvstranden.

Övriga parkeringsintäkter är ca 4,2 mnkr högre än prognos vilket främst beror på högre övervakningsintäkter samt högre intäkter från tilläggstjänster såsom elladdning och tjänsteparkering.

Kostnaderna är ca 5,4 mnkr högre än prognos.

Driftskostnaderna är ca 3,5 mnkr lägre än prognos och förklaras nedan.

Kostnader för reparation och underhåll är ca 1,7 mnkr lägre vilket främst beror på lägre kostnader för underhållsåtgärder på P-hus Pedagogen än beräknat.

Driftskostnader fastighet är ca 1,6 mnkr lägre än prognos vilket främst förklaras med lägre kostnader för vinterskötsel och utebliven maskinsopning.

Övriga driftskostnader är ca 1,1 mnkr lägre än prognos vilket bland annat beror på lägre personalkostnader till följd av tidsförskjutning av ersättningsrekryteringar samt lägre kostnader för kundtjänst.

Arrendekostnader är ca 0,8 mnkr högre än prognos vilket beror på att ersättningen till bolagets affärspartners ökat till följd av högre intäkter.

Av- och nedskrivningar är ca 7,5 mnkr högre än prognos och beror främst på nedskrivning av upparbetade utgifter i projekt Skeppsbron.

Administrationskostnaderna är ca 0,2 mnkr lägre än prognos.

Övriga rörelseintäkter är ca 0,7 mnkr högre och förklaras av ersättning som bolaget mottagit för deltagande i externt projekt.

Övriga rörelsekostnader är ca 1,6 mnkr högre än prognos vilket främst beror på utrangering av betalautomater till följd av ökade tekniska krav.

Finansnettot är ca 115,3 mnkr vilket är 3,1 mnkr högre än prognos. Ca 109 mnkr avser realisationsvinst från försäljning av aktier i bolag förvärvat av Akademiska Hus med tillhörande fastighet Lorensberg 24:2 (Gösta Rahmn).

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till ca 24,9 % vilket är 4,9 procentenheter högre än bolagets mål.

Årets utfall mot budget

Resultat efter finansiella poster uppgår till ca 258 mnkr vilket är 144 mnkr högre än budget.

Ca 109 mnkr avser **realisationsvinst** från försäljning av aktier i bolag förvärvat av Akademiska Hus med tillhörande fastighet Lorensberg 24:2 (Gösta Rahmn). Därutöver är

parkeringsintäkterna högre, bland annat till följd av evenemang som lockat många besökare.

De totala **kostnaderna** är i nivå med budget med viss variation mellan de olika kostnadsslagen.

5.1.3 Älvstranden Utveckling

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	413 855	409 714	4 141	408 025	396 958	388 616	400 454
Driftskostnader	-172 007	-165 304	-6 703	-165 520	-166 871	-204 365	-142 635
Driftsnetto	241 848	244 410	-2 562	242 505	230 087	184 251	257 819
Av- och nedskrivningar	-131 142	-127 743	-3 399	-127 599	-129 006	-111 180	-158 631
Bruttoresultat	110 706	116 667	-5 961	114 906	101 081	73 071	99 188
Realisationsresultat sålda fastigheter	99 330	99 829	-499	99 829	-	45 590	-130 574
Centraladministration	-89 407	-93 282	3 875	-102 078	-119 346	-95 108	-107 181
Övriga rörelseintäkter	6 074	1 679	4 395	1 710	-	25 895	10 729
Övriga rörelsekostnader	-5 226	-959	-4 267	-1 028	-	-8 320	-6 073
Rörelseresultat	121 477	123 934	-2 457	113 339	-18 265	41 128	-133 911
Finansnetto	-26 719	-26 000	-719	-27 000	-34 576	-30 998	-36 761
Resultat efter finansiella poster	94 758	97 934	-3 176	86 339	-52 841	10 130	-170 672

Bokslut 2022

Årets utfall mot prognos oktober

Utfallet för 2022 avseende **hyresintäkter** jämfört med prognos förklaras av att lokalhyror inklusive påslag för mediakostnader har fallit ut högre än beräknat. Avvikelsen förklaras även av lägre nivåer på lämnade rabatter samt att parkeringsintäkter och eventuthyrningen blev högre än tidigare prognosticerat.

Driftskostnader är högre till följd av akuta underhåll och reparationer. Det är framförallt åtgärder av vattenläckor i Frihamnen samt reparation av kaj vid Sören Manneimers pir på Lindholmen som drivit kostnaderna. Avvikelsen förklaras också av flera mindre reparationer på byggnader än vad som bedömdes vid föregående prognostillfälle.

Avskrivningar: Avvikelsen om 3,4 mnkr beror på för lågt budgeterade avskrivningar avseende Terminalbyggnaden, pumpstationen på Lindholmen samt Utrustningsverkstaden.

Årets utfall mot budget

Hyresintäkterna avviker från budget på grund av högre indexuppräknings än budgeterat. Utöver detta är utfallet avseende parkeringsintäkterna avsevärt högre än budgeterat.

Älvstrandenkoncernen lämnar normalt inte budget/prognos för **fastighetstransaktioner**. Under året har det avyttrats fyra byggrätter: Kvarter 5 Gullbergsvass, lott för hyresrätter på Masthuggskajen samt två lotter för bostadsrätter på Säterigatan. Posten innehåller också kostnader som kan hänföras till tidigare utförda och kommande transaktioner.

Rubriken **centraladministration** innehåller även alla kostnader avseende Fol, resultatförda projektkostnader samt mark- och fastighetsutvecklingskostnader. Utfallet 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 tillsättas på deltid. Kostnaderna för Följande 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 till följd av att aktiviteter inte har startats som planerat.

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige



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

6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2022



Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler	H: Hyr ut kontor till valnämnden på Postgatan 16. Kommunicerar i övrigt via SLK Planering och Analys. PB: Upplåtit p-platser till valnämnden under valnatten. ÄU: Genomförda enligt plan.
✓ Avslutad	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. Exemplen: -Gbg Stads Parkering nyttjar Higabs projektorganisation för nybyggnation. -Löneadministration flyttat till Framtidens lönecenter.
✓ 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.
✓ Avslutad	Higab AB ges i uppdrag att samordna med andra fastighetsägare samt polismyndigheten för att öka tryggheten kring otrygga fastigheter och områden.	Konceptet TST är implementerat i samverkan med aktörer som närliggande fastighetsägare, polis mm. Trygghetsvandringar utförs löpande med fokus på otrygga miljöer. Vi kommer tillsammans med Polismyndigheten sätta upp kameror på utsatta platser.
✓ Avslutad	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.	Vi har utrett frågan med stöd av jurister på Mannheimer Swartling. Kontentan är att det inte är möjligt med kamerabevakning i bolagets lokaler. Däremot kan allmänna platser bli aktuella.
🟢 Pågående	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.	Arbetet med undersökningar av kajerna är avslutade. Planering av ledningsarbete, GC-stråk, grusning av yta samt fastighetsrelaterade åtgärder pågår. Efter årsskiftet startar de fysiska arbetena. Samverkan sker med övriga förvaltningar och bolag.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	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.	I visionen för Slakthusområdet ingår att skapa förutsättningar för entreprenörskap inom hantverk/livsmedel och food-tech. Se uppdrag " <i>Sammanhållen förstudie för utvecklingen av Slakthusområdet</i> ".



6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Pågående	Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar.	Konstmuseet: Uppstart fas1 arkitekttävling pågår. Konstmagasin: Bygglov är överklagat vilket försenar processen. Besked väntas under februari 2023.
 Avslutad	Higab AB ska säkerställa att lokaler som hyrs ut inte används till kriminell verksamhet eller andra olämpliga ändamål.	Rutin för att motverka uthyrning till kriminell verksamhet är antagen och implementering pågår.






6.1.3 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden. Ekonomiskt uppdrag	H: Ny strategi för it och digitalisering beslutades i december 2022. PB: Löpande effektivisering enligt pågående digitaliseringsresa. ÄU: Flytt av IT-miljö till Intraservice och nytt ärendehanteringssystem.
 Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym , enligt arbetad tid, under mandatperioden. Ekonomiskt uppdrag	Medvetenhet finns inom bolagen och översyn görs vid alla ny- och ersättningsrekryteringar.

6.1.4 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
 Avslutad	Higab AB får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg AB göra en sammanhållen förstudie för utvecklingen av Slakthusområdet	Visions- och positioneringsstrategi ersätter förstudie. Arbetet med att levandegöra fastigheten är prioriterat. Besked om tidpunkt för start av ny DP är osäkert. Indikationer från SBK senhösten 2022 pekar mot planstart tidigast 2024.
 Avslutad	Higab AB får i uppdrag att uppföra Bergsjös 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.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
✓ 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 färdigställd 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.
▶ Pågående	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 prägla kommunens arbete. Möjlighet till elbilsladdning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.	Projekt Skeppsbron har inletts inom staden och bolaget deltar fullt ut. Projektering pågår i samverkan med trafikkontoret och Älvstranden Utveckling. Beräknad byggstart 2024 med beräknat färdigställande i slutet av 2027.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.	Arbete med att lösa frågor kring systemhandlingar pågår. Tidplan uppdateras pga försenat investeringsbeslut garage. Överprövning nuvarande vattendom inkommen. Inväntar besked prövningstillstånd. Arbetet med ÄUAB:s bottenvåningsprogram påbörjat.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
<p> Pågående</p>	<p>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, liksom vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras liksom Triangeltomten. 	<p>Inväntar svar tillägg intentionsavtal AB Framtiden. Utredning intäktsoptimering Kinesiska muren startar efter avtal med Framtiden. Beslut i BN om lägre exploatering Triangeltomten: lägre intäkter ca 100 mnkr. Ökad exploatering Skeppsbropiren utreds.</p>
<p> Avslutad</p>	<p>Higab AB får i uppdrag att översiktligt utreda förutsättningarna att göra vattentornet i Landala/Landala högreservoar till en publik plats.</p>	<p>Utredningen behandlad av Higabs styrelse 2022-02-10. Expedierad till Stadshus och SLK. Uppdrag förklarad fullgjort i KF 2022-09-15.</p>
<p> Avslutad</p>	<p>Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.</p>	<p>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.</p>
<p> Avslutad</p>	<p>Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.</p>	<p>H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.</p> <p>PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skyddsronnd för ledningsgrupp.</p> <p>ÄU: Genomför regelbundet varje månad dialoger/avdelningsmöten med chefer, medarbetare och skyddsombud.</p>
<p> Avslutad</p>	<p>Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.</p>	<p>H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.</p> <p>PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.</p> <p>ÄU: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.</p>

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
✓ 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.
✓ Avslutad	Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att till kommunfullmäktige åiterrapportera resultatet av bolagets anpassning till det nya uppdraget senast 2022-12-31.	Bolaget har gjort en omorganisation, effektiviserat, tagit bort en avdelning - för anpassning till bolagets nya uppdrag. Överens med TK om former för strategiskt planerings- och utvecklingsarbete kring parkeringslösningar. Beslut styrelse 21/9 §68.
✓ 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 och tagit bort en avdelning för anpassning till bolagets nya uppdrag. Överens med TK 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 klar, införlivas i ordinarie hållbarhetsarbete.
✓ 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 - 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.
▶ Pågående	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.	KS har fattat beslut om att avbryta uppdraget att avskaffa p-avgifter på personalparkeringar i ytterområden. Beslut i KF 26/1 2023.
✓ Avslutad	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.	H och ÄU: Hanterar inga kontanter. Betalningsströmmarna utförs av Intraservice och Gbgs Stads Finans där även beredskapen bör finnas. PB: Avvecklat möjligheten till kontantbetalning och kommer inte kunna ta betalt vid eventuell kris.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
✓ Avslutad	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).	Bolaget har infört gratis parkering för laddbara bilar under natten och helgen i perioden 1/7 - 31/12. Info styrelsemöte 21/9.
▶ Pågående	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.	För Elladdning natt är parkeringen gratis nattetid. Kan användas av alla oavsett vad du har för andra parkeringslösningar.
✓ Avslutad	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.	H: Alla anställda informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet. P: Uppdaterad personalhandbok och årlig obligatorisk utbildning. Ä: Information ges på "Alla-möte" i september, styrelsen informerades 26/9. Utbildning våren 2023.
✓ Avslutad	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.	H: Alla anställda informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet. P: Uppdaterad personalhandbok och årlig obligatorisk utbildning. Ä: Information ges på "Alla-möte" i september, styrelsen informerades 26/9. Utbildning våren 2023.
▶ Pågående	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. KF 2022-06-09 § 29	Underlag för markägarna Ponf och IOFF:s områden är framtaget. Inventering och undersökning påbörjat av markägaren, återkoppling på uppdraget inväntas. Arbete pågår med utvärdering av kostnad, konsekvenser och alternativa lösningar.
▶ Pågående	Styrelsen för Higab AB får i uppdrag att ta fram en plan för att bevara och utveckla Slottskogsobservatoriets byggnader på ett sätt som långsiktigt stödjer observatoriets verksamhet.	Möte mellan Higab och SLK har genomförts och kommer att följas upp av möte med Slottskogsobservatoriets vänner under januari 2023.

Status	Uppdrag och beskrivning	Kommentar
▶ Pågående	Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med kulturnämnden, byggnadsnämnden och övriga berörda parter, publicera alla inkomna bidrag i tävlingen om Konstmuseets tillbyggnad och möjliggöra för göteborgarna att rösta på förslagen. Vinnarförslaget ska sedan överlämnas till tävlingsjuryn som en del av beslutsunderlaget.	Tillsammans med övriga berörda nämnder undersöker Higab hur uppdraget att göteborgarna ska få möjlighet att ge input till tävlingsförslagen kan integreras utifrån gällande förutsättningar och regler i ordinarie arkitekttävlingsprocess.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.	H: Daglig övervakning och energioptimering. Systematisk jakt på energitjuvar. P: Reducerat drifttimmer på ventilation, avstått julbelysning, reducerat effekt på armaturer till 90%. Ä: Genomfört flera åtgärder. Styrelsen informerad.
▶ Pågående	Fastighetsnämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden . Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen.	H: Anlitat energikonsult som stöttar hyresgäster med individuell rådgivning. Optimerat drifttider ventilation. Inventering av fastigheter i jakt på energitjuvar. Ä: Informerar hyresgäster om energieffektivisering och inför energibesparande åtgärder.

6.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

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

Barnbokslut 2022

Higab AB

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut 2022.....	3
1.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet.....	3
1.2	Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna	3
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt.....	4

1 Barnbokslut 2022

1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet

De förändringar som skett som påverkar barn och ungdomar indirekt är att Higabs ledning inför 2022 tog beslut om att ta fram ett koncept för att verka för ett socialt hållbart samhälle som bidrar till trygga, säkra och trivsamma miljöer. I konceptet ska barn- och ungdomsperspektivet höras. En allokerad resurs har ansvarat för konceptframtagningen och operativa resurser har funnits att tillgå i den ordinarie verksamheten.

1.2 Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna

Artikel 2 - Principen om icke-diskriminering

I syfte att motverka risken för strukturell diskriminering arbetar Higab med att skapa jämlikt basutbud av hälsofrämjande arenor och mötesplatser. Det innebär att alla människor i staden, med ett särskilt fokus på barn och ungdomar, ska uppleva en likvärdig grad av trygga boendemiljöer och lokaler samt känna tillhörighet med närmiljö som ska vara trygg, säker och trivsam. I detta arbete har Higab systematiskt analyserat vilka hus och områden som barn och ungdomar rör sig i och runt och arbetat med att höja basnivån runt dessa hus.

Artikel 3 – barnets bästa

Higab har inte barn i den direkta verksamheten. Däremot utvecklas prioriteringsordningen av Higabs insatser utifrån barnets bästa genom konceptet *Tryggt, säkert och trivsamt 2030* (TST2030).

Artikel 6 – barns rätt till liv, överlevnad och utveckling

Higab arbetar indirekt med att säkerställa goda uppväxtvillkor för barn och unga. Barn och unga ska kunna röra sig i och runt Higabs hus i en känsla av trygghet, säkerhet och trivsel som innebär en frånvaro av rädsla, oro eller stress. Arbetet har bestått i att utveckla arbetet med säker uthyrning i syfte att motverka uthyrning till kriminell verksamhet. Den fysiska platsen där kriminella och barn möts minskar förhoppningsvis genom detta arbete.

Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Higab har inget systematiskt arbetssätt för att inhämta barns åsikter. Däremot inkluderas de i fristående projekt och samarbeten. Som exempel kan nämnas att Higab

- i samband med Barnens dag arbetade med att levandegöra Kronhuskvarteret med inriktning på barn och unga.
- i samarbete med Göteborg Art Sounds festivalen (GAS-festival) bjuder in

barn från Bergsjön att delta i festivalen som äger rum på olika scener runt Stigbergstorget.

- i samarbetat med Side by side och använt musiken som medel för att skapa en mötesplats.
- har ett samarbete med lekkontoret avseende tillgänglighet- och levandegöra kulturarvet i Gathenhielmska trädgården för barn.

Under själva produktionsfasen har barn varit delaktiga i Kulturhuset Bergsjön med att ge sin bild av kommande hus. Barnkonsekvensanalys görs av stadsbyggnadskontoret vilket Higab sedan arbetar utifrån.

Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till planens fyra fokusområden

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

Artikel 23: Genom Higabs arbete med lokalanpassningar.

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

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

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Fler insatser behövs för att utjämna barn och ungas olika uppväxtvillkor vad gäller den fysiska miljöns utformning. Insatser behövs även för att motverka fysiska plattformar där barn möter kriminella. De fysiska platsernas trygghetsarbete behöver också framgent ha än mer fokus på barnens perspektiv.

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2022

Higab AB

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat	4
2.1	Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.....	4
3	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	5

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Fastighetsbranschen står inför tider med ökade räntekostnader och ökade materialpriser men framförallt en stor osäkerhet kring energi så som el-priser.

Räntekostnaderna har ökat under året och kommer göra så en bit in i 2023 för att sedan stabilisera sig under andra halvan av året. Eventuellt kan styrränta komma sänkas i slutet av året.

Under 2022 har priserna ökat markant inom fastighetsbranschen sett både till material och elkostnader. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kan komma att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar. Elkostnaderna kommer att öka under 2023 med ca 9 mnkr och om nuvarande prisnivåer på el ligger på samma nivå fram till 2024 kommer bolaget få en än större påverkan då 2023 års elpriser redan säkrats under våren 2022.

Bolaget ser idag ingen större påverkan på sin vakansgrad och beräknar att kunna bibehålla nuvarande nivå.

Sammanfattningsvis ser bolaget till viss del en initial försämrad intjäningsförmåga på grund av ökade kostnader. I takt med att hyreskontrakt kan omförhandlas för att ta höjd för de ökade kostnaderna kommer intjäningsförmågan att förbättras. Dock finns det en osäkerhet kring den allmänna konjunkturen som kan komma att påverka hyresnivåer och vakansgrad.

2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Energioptimering

Under året har Higab fortsatt arbetet med energioptimering av bolagets fastigheter. Arbetet har bestått i att ändra arbetssätt, hitta digitala lösningar och introducerat energijakten som jagar energiläckor i fastigheterna. Arbetet har intensifierats i projektens tidiga skeden och fått en särskild resurs som ska driva energiprojekt.

Tryggt, säkert, trivsamt

Higab har under året verkat för ett socialt hållbart samhälle genom koncept som bidrar till trygga och säkra miljöer. Konceptet kallas "Tryggt, säkert, trivsamt 2030". Arbetet har fokus på säker uthyrning, beställansvar för social hållbarhet, praktikplatser och att skapa jämlika miljöer runt husen.

2.1 Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Tillståndspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborgs Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborgs Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
Fastigo	-

Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
I-avtalet mellan Unionen, Ledarna AiF, Akademikerförbunden inom Fastigos avtalsområde inklusive lönebildningsavtal (Sveriges Ingenjörer, Akademikerförbundet SSR, Akavia och Sveriges Arkitekter).	-

Utfall vid bolagets löneöversyn

	2020	2021	2022
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	3 %	-	2 %
Antal personer som omfattades av löneöversynen	84	-	88

Procentsatsen om 3 % i kolumnen för 2020 gäller fr o m 2020-11--2022-03-31.

Övriga kommentarer

Flexpension

Utöver ovanstående lönerrevision utgår det enligt det centrala avtalet en premieavsättning för flexpension (tidigare kallad deltidspension) med 0,4 % från och med 2020-11-01.

Ingen extra avsättning för flexpension fr o m 2022-04-01.