

Delårsrapport mars 2023

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Sammanfattning | 3 |
| 2 | Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen | 5 |
| 2.1 | Verksamhetens utveckling | 5 |
| 2.1.1 | Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling..... | 5 |
| 2.1.2 | Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling | 9 |
| 2.1.3 | Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen | 9 |
| 2.2 | Kommunfullmäktiges budgetmål | 11 |
| 3 | Övrig uppföljning till kommunstyrelsen | 13 |
| 3.1 | Utveckling inom personalområdet..... | 13 |
| 3.1.1 | Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv..... | 13 |
| 3.1.2 | Analys av situationen inom HR-området..... | 15 |
| 3.1.3 | Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder..... | 16 |
| 3.2 | Ekonomisk uppföljning | 18 |
| 3.2.1 | Utfall till och med perioden | 18 |
| 3.2.2 | Prognos..... | 18 |
| 3.2.3 | Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande | 19 |
| 3.2.4 | Investeringsredovisning..... | 19 |
| 3.3 | Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag | 24 |
| 3.3.1 | Åtgärder kopplade till energiförsörjningen | 24 |
| 3.3.2 | Övriga beslut och/eller uppdrag..... | 26 |
| 4 | Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB | 27 |
| 4.1 | Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete | 27 |
| 4.2 | Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat | 27 |
| 5 | Styrinformation till styrelsen | 30 |
| 5.1 | Resultaträkning i sammandrag per bolag..... | 30 |
| 5.2 | Uppföljning av KF/KS-uppdrag i och utanför budget | 38 |

1 Sammanfattning

Higab

Under 2023 planerar Higab att lägga 260 miljoner kronor på underhåll, varav 30 miljoner kronor på energiprojekt för minskad energiförbrukning. Några av de fastigheter som kommer underhållas under året är Börsen och Hagabadet.

I februari genomfördes en mindre organisationsförändring när en ny fastighetschef anställdes. Det är en ny samordnande roll för att förbättra samarbete och framdrift mellan avdelningarna Fastighetservice, Drift och Energi, Fastighetsförvaltning och Underhåll och Lokalanpassning.

Higab förbereder även organisationen för de kommande byggprojekten kring de nya arenorna i evenemangsområdet, bl a har en projektledare anställt. Vägvalsbeslutet om vilket alternativ det blir är för närvarande bordlagt i KS. En ansökan om byggnadsminnesförklaring av Valhallabadet har lämnats in av utomstående part. Senast i september 2023 ska Higab lämna remissvar till Länsstyrelsen.

I den allmänt försämrade ekonomiska situation som råder i samhället har debatten om hyressättning för kulturverksamheter blossat upp. Implementeringen av den särskilda hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet fortsätter i samarbete med IOFF men många hyresgäster har det tufft. Även hyresgäster inom segmentet som faller utanför modellens kriterier har reagerat över sina hyresnivåer, även om också dessa ofta ligger långt under marknadsnivå. Higab arbetar med dialog och alternativ för dessa hyresgäster, bl a det nya hyreskonceptet Bagih i Kronhuset som innebär tillgång till centrala lokaler genom medlemskap istället för fasta avtal.

Göteborgs Stads Parkering

Intäkter och resultat har hittills fallit ut enligt budget. Det finns dock en viss osäkerhet kring intäktsutvecklingen då lågkonjunktur skulle kunna påverka kunders resebeteende och därmed besöksintäkterna. Bolaget följer utvecklingen noga.

Resultatet av ny projektering och analys av projekt Skeppsbrogaraget visar att projektet bedöms bli väsentligt dyrare. På styrelsemötet den 10 februari beslutade därför styrelsen att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande om projektets fortsatta genomförande med hänsyn tagen till förändrade ekonomiska förutsättningar.

På västra delen av Masthuggskajen planeras en anläggning om 700 p-platser. Projektering är genomförd och upphandling har gjorts men avbrutits på grund av bristande konkurrens.

Byggnation av anläggning vid Liseberg har pågått enligt plan. Färdigställande av etapp 1 är klar och en del av anläggningen togs i drift 3 april. Hela p-huset öppnas vid årsskiftet och omfattar då cirka 1 550 p-platser. På Polstjärnegatan/Andromedagatan på Lindholmen öppnar tillfällig markparkering med 415 p-platser den 17 april.

Arbete pågår för att integrera Göteborgs Energis laddare för betalning i bolagets app. Samarbetet med Framtidenkoncernen växlar upp och bolaget fortsätter hantera allt fler av parkeringskunderna. Bolagets nya digitala uthyrningssystem som utvecklades under 2022, Modus, är en förutsättning.

Bolaget har fått ett kraftigt förbättrat HME: 82, att jämföra med 76 för 2021.

Älvstranden Utveckling

Kommunfullmäktige fattade den 23 februari beslut om nytt uppdrag och ny roll för bolaget. Utifrån ett nytt ägardirektiv startar nu ett omfattande förändringsarbete av bolagets verksamhet.

Bolagets genomföranden av kvartersmark i detaljplaner löper på enligt plan, förutom när det gäller Skeppsbron. Där inväntas politiska beslut för fortsatt framdrift.

Ett förlikningsavtal beträffande tvist om arrendeavtal har träffats med Café Fluss/Happy Spot. Det innebär bl.a att verksamheten kommer att lämna Bananpiren under april månad.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

| Mått/nyckeltal | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall perioden 2023 | Prognos helår 2023 |
|--|-------------|-------------|----------------------|--------------------|
| NKI | 61-78 | 57-60 | - | 70-75 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 967 970 | 963 181 | 955 671 | 960 201 |
| Uthyrningsgrad, % | 92 | 93 | 93 | 94 |
| Förvaltade p-platser, antal | 50 483 | 51 233 | 49 551 | 51 765 |
| Antal bostäder färdigställda | 318 | 81 | 52 | 784 |
| Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda | 45 787 | 65 988 | 0 | 34 300 |
| Antal bostäder i produktion | 1 526 | 1 462 | 1 328 | 1 328 |
| Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion | 205 476 | 217 376 | 111 000 | 111 000 |
| Soliditet / justerad, % | 32 / 60 | 35 / 63 | 35 / 63 | - |
| Rörelsemarginal, % | 18 | 19 | 13 | 12 |

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

| Mått | Utfall perioden jämfört med samma period föregående år | Prognos helår jämfört med helår föregående år |
|----------------------------|--|---|
| Personalvolym, årsarbetare | +11 | +28 |
| Investeringar, mnkr | -43 | +203 |
| Belåningsgrad, % * | - | - |

* 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 2021 | Utfall 2022 | Utfall perioden 2023 | Prognos helår 2023 |
|------------------------------------|-------------|-------------|----------------------|--------------------|
| NKI | 61 | 60 | 61 | 75 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 608 850 | 602 646 | 602 832 | 607 132 |
| Uthyrningsgrad, % | 92,5 | 94,3 | 94,4 | 95 |
| Förvaltade p-platser, antal | 1 715 | 1 715 | 1 715 | 1 715 |
| Soliditet justerad, % | 63,8 | 62,9 | 63,2* | 63,2 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,7 | 3,1 | 3,5* | 3,5 |
| Rörelsemarginal, % | 14 | 21 | 36 | 20 |

* Beräknas per helår

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

| Mått | Utfall perioden jämfört med samma period föregående år | Prognos helår jämfört med helår föregående år |
|----------------------------|--|---|
| Personalvolym, årsarbetare | +4 | +8 |
| Investeringar, mnkr | -9 | +19 |
| Belåningsgrad, % * | -3 | -2 |

* Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärde för att få en mer jämförbar och rättvisande bild mot kommersiella fastighetsbolag. Extrautdelning som ligger för beslut i KF är ej beaktad.

2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

| Mått/nyckeltal | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall perioden 2023 | Prognos helår 2023 |
|------------------------------------|-------------|-------------|----------------------|--------------------|
| NKI | 78 | - | - | 70 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 14 615 | 14 615 | 14 615 | 14 845 |
| Uthyrningsgrad, % | 100 | 100 | 100 | 94 % |
| Förvaltade p-platser, antal | 48 768 | 49 518 | 47 836 | 50 050 |
| Soliditet justerad, % | 91 | 92 | 94 | 89 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 4,9 | 5,1 | - | - |
| Rörelsemarginal, % | 25 | 25 | 22 | 21 |

Prognostiserad NKI avser kundundersökning som sträcker sig över hela kundbasen i syfte att förbättra kvalitet och leverans mot kund. Denna typ av undersökning utfördes senast 2021 då undersökningen gav ett resultat på NKI 65. Tidigare rapporterat utfall för 2021 avser mätningar enbart för inkommande kundärenden via telefon hos Parkering Göteborg.

Antalet förvaltade parkeringsplatser ökar med ca 2 200 jämfört med budget vilket främst beror på tillkommande platser i nytt parkeringshus vid Liseberg. I budget antogs att ett visst antal markparkeringsplatser runt Masthugget skulle tas i anspråk för byggnation, detta har dragit ut

på tiden och vi behåller dem längre tid än förväntat.

Utgifter i Skeppsbroprojektet skrivs ned löpande på grund av osäkerhet och identifierad olönsamhet i projektet. I helårsprognosen för nedskrivningar inkluderas enbart utfall t o m mars. Om helårsprognosen för utgifter i Skeppsbron (34 mnkr) inkluderas som nedskrivning uppgår prognostiserad rörelsemarginal till 16% att jämföras med vårt mål på >20%

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

| Mått | Utfall perioden jämfört med samma period föregående år | Prognos helår jämfört med helår föregående år |
|----------------------------|--|---|
| Personalvolym, årsarbetare | +1 | +6 |
| Investeringar, mnkr | -36 | -128 |
| Belåningsgrad, % | 0 | 0 |

Personalvolym, årsarbetare i heltal för perioden 23 (22) och för helår 91 (85).

Personalvolym, årsarbetare

Bolaget har i stort sett oförändrat läge 2023 jämfört med 2022, gäller utfall för perioden.

Prognosen för årsarbetare 2023 är högre än utfall för årsarbetare 2022. Det beror på försenade ersättningsrekryteringar under 2022 och behov av nyrekryteringar.

Vid jämförelse av perioden mot samma period föregående år har utfallet av årsarbetare för denna period ökat marginellt från 21,8 till 22,7, eftersom det är fler anställda i början av 2023 jämfört med 2022.

Investeringar

Investeringarna är 36 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år vilket beror på att parkeringsanläggningen på Heden nu är färdigställd. Prognosen visar på 128 mnkr lägre investeringar i år jämfört med utfall helår 2022 vilket beror på att parkeringsanläggningen vid Liseberg i allt väsentligt är klar samt att anläggningen på Heden har tagits i bruk.

Belåningsgrad

Bolaget har inga lån och prognostiserar inte för någon belåning.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

| Mått/nyckeltal | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall perioden 2023 | Prognos helår 2023 |
|--|-------------|-------------|----------------------|--------------------|
| NKI | 66 | 57 | - | 70 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 337 108 | 338 523 | 338 224 | 338 224 |
| Uthyrningsgrad, % | 91,4 | 90,5 | 90,9 | 91,9 |
| Antal bostäder färdigställda | 318 | 81 | 52 | 784 |
| Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda | 45 787 | 65 988 | 0 | 34 300 |
| Antal bostäder i produktion | 1 526 | 1 462 | 1 328 | 1 328 |
| Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion | 205 476 | 217 376 | 111 000 | 111 000 |
| Soliditet justerad, % | 50,3 | 52,9 | 52,5 | 48,7 |

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

| Mått | Utfall perioden jämfört med samma period föregående år | Prognos helår jämfört med helår föregående år |
|----------------------------|--|---|
| Personalvolym, årsarbetare | 28 | 95 |
| Investeringar, mnkr | 45 | 685 |
| Belåningsgrad, % * | -8 | 3 |

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

Investeringar

Utfallet för perioden har ökat med 45 mnkr där periodens utfall uppgår till 71 mnkr jämfört med 26 mnkr under samma period föregående år. För helåret prognostiseras investeringarna att bli 685 mnkr högre med 1,1 mdkr i år jämfört med 415 mnkr föregående år.

Belåningsgrad

Utfallet för perioden har reducerats med -8 % där periodens utfall uppgår till 18% jämfört med 26% under samma period föregående år. För helåret prognostiseras belåningsgraden bli 3% högre med 29% i år och 26% föregående år.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

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

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab

Tidsförskjutning - Nya Magasin för Kulturförvaltningen

Bygglov är fortsatt överklagat av närboende vilket försenar processen. Besked angående eventuellt prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen väntas senast under juni 2023. Nuvarande försening är ca 1 år (till Q1 2027) När bygglov är antaget och entreprenör är upphandlad kan tidplan för färdigställande fastställas fullt ut.

Tidsförskjutning - utveckling av Slakthuset

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

Ansökan om bygglov för nya verksamheter fastnar i bygglovsprocessen i och med att detaljplanen inte godkänner annat än industriverksamheter. SBF har tillsatt projektledare för detaljplanarbetet men det är först efter godkänt planprogram som arbetet med detaljplan kan starta. Fastighetsnämnden beslutar inte om att godkänna planprogrammet innan förhandling med Trafikverket avseende skydd för högt vatten är genomförd. Besked om tidpunkt för start av detaljplanarbetet avseende Slakthusområdet är således fortfarande en osäkerhet. Indikationer från SBF senhösten 2022 pekar mot planstart tidigast 2024.

Konsekvenser blir tidsförskjutning i områdets upprustning och utveckling mot att bli en levande del av ett växande Göteborg i den takt som borde vara möjlig. Fördröjningen innebär dessutom intäktsbortfall och en ökad risk att fastighetsvärdena påverkas negativt.

Ökade kostnader fastighets- och byggmarknad

Kostnader för material på byggmarknaden har ökat markant sedan ett år tillbaka men har på senare tid stabiliserats. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kommer att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar.

Kraftigt ökade energipriser påverkar driftkostnader för fastigheterna under 2023. Det råder fortfarande osäkerhet kring kostnadsutvecklingen för de olika energislagen under 2024 vilket får påverkan på bolagets resultat.

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

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Projektet Skeppsbrogaraget

Projektet Skeppsbrogaraget har analyserats i detalj och förväntas bli väsentligt dyrare än vad som tidigare har kommunicerats. Styrelsen har hemställt frågan om byggnation till kommunfullmäktige för ställningstagande. Om KF även i det här läget anser att anläggningen

ska byggas med oförändrade förutsättningar så kan detta medföra väsentlig påverkan på bolagets ekonomi, både kortsiktigt i form av nedskrivningar och räntebärande skulder samt långsiktigt i form av årliga underskott.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget har ingen övrig väsentlig information att rapportera.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

| | Mål fördelad till bolag inom lokalkoncernen | Ansvarig (ej huvudansvarig) |
|----|--|----------------------------------|
| 1 | Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika. | Alla |
| 2 | Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet. | Higab |
| 3 | Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön. | Alla |
| 4 | Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. | Alla |
| 5 | Göteborgs biologiska mångfald ska öka. | Higab och Älvstranden Utveckling |
| 6 | Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden. | Higab och Älvstranden Utveckling |
| 7 | Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses. | Higab |
| 8 | Företagsklimatet ska förbättras. | Higab |
| 9 | Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs stads anställda ska förbättras. | Alla |
| 10 | Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska. | Alla |
| 11 | Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. | Alla |
| 12 | Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt. | Alla |

2.2.1 Higab

Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Efter beslut om yttrandet angående målfördelning i KS 2023-02-08, har Higab tagit sig an de föreslagna 12 målen där bolaget blivit tilldelat rollen som ansvarig (ej huvudansvarig). Styrelsen fick information om de riktade målen under nya styrelsens introduktionsdag i mars och kommer följa upp utvecklingen genom Delårsrapport augusti och Årsrapporten, alternativt som separata ärenden i de fall målarbetet kräver det.

2.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Bolaget har utgått från yttrande och beslutet i kommunstyrelsen och tagit sig an de föreslagna riktade målen. Kommunfullmäktiges mål är integrerade i bolagets verksamhetsplan för 2023. Styrelsen beslutade om verksamhetsplan 2023 på styrelsemöte den 16 november 2022 under förutsättning att KF antar samma mål som i den budget som KS fattade beslut om den 9 november 2022. Beslutar KF om att rikta andra mål till bolaget så kommer bolaget att återkomma till styrelsen med en reviderad verksamhetsplan.

2.2.3 Älvstranden Utveckling

Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Bolaget tog ett beslut om affärs- och verksamhetsplan för 2023 i november 2022. Vi har ännu inte tagit ställning till den nya målfördelningen som beslutades av KS i februari. Detta kommer att tas upp i styrelsen under mötet i juni 2023.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

| | Aktuell period (ack sedan årets början) | Aktuell period föregående år (ack sedan årets början) | Prognos 2023 | Utfall dec 2022 |
|---|---|--|--------------|-----------------|
| Antal årsarbetare | 79 | 68 | 294 | 276 |
| Total sjukfrånvaro (%) | 3,8* | 2,9* | 3,5* | 2,8* |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar | -4 | 2 | | |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar | 6 | 7 | | |
| Bolagsextern personalomsättning* (%) | | | 7,4* | 14,9* |

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

Sjukfrånvaro

I perioden januari till mars har koncernen en något högre sjukfrånvaro jämfört med förra året vilket beror på långtidssjukskrivningar och influensa/covid.

Personalomsättning

I perioden januari till mars ligger koncernens personalomsättning på en lägre nivå än i fjol och lokalkoncernen förväntar sig en lägre personalomsättning över hela året.

3.1.1.1 Higab

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

| | Aktuell period (ack sedan årets början) | Aktuell period föregående år (ack sedan årets början) | Prognos 2023 | Utfall dec 2022 |
|---|---|--|--------------|--------------------|
| Antal årsarbetare | 28 | 24 | 108 | 100 |
| Total sjukfrånvaro (%) | 3,9 | 5,3 | 3,5 | 3,3 |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar | 1 | 3 | | |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar | 6 | 7 | | |
| Bolagsextern personalomsättning (%) | | | 5,0 | 10,5 |

Sjukfrånvaro

Bolaget ser en positiv trend när det gäller den långa sjukfrånvaron i början av 2023 jämfört med samma period föregående år.

Personalomsättning

Under årets första månader hade bolaget färre avgångar jämfört med samma period föregående år, liksom färre rekryteringar.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

| | Aktuell period (ack sedan årets början) | Aktuell period föregående år (ack sedan årets början) | Prognos 2023 | Utfall dec 2022 |
|---|---|--|--------------|--------------------|
| Antal årsarbetare | 23 | 22 | 91 | 85 |
| Total sjukfrånvaro (%) | 1,74 | 1,68 | 3,0 | 1,5 |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar | -5 | -5 | | |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar | 1 | 4 | | |
| Bolagsextern personalomsättning (%) | | | 7,2 | 16,7 |

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron förväntas att hålla prognos/mål på 3,0%. Bolaget ser en positiv trend med låg sjukfrånvaro på 1,74% under början av 2023.

Personalomsättning

Prognos för bolagsextern personalomsättning har tagits fram enligt anvisning. Personalomsättningen förväntas vara lägre än utfall för 2022.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

| | Aktuell period (ack sedan årets början) | Aktuell period föregående år (ack sedan årets början) | Prognos 2023 | Utfall dec 2022 |
|---|---|--|--------------|--------------------|
| Antal årsarbetare | 28 | 22 | 95 | 91 |
| Total sjukfrånvaro (%) | 5,67 | 1,48 | 4,00 | 3,52 |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar | 0 | 4 | | |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar | 7 | 2 | | |
| Bolagsextern personalomsättning (%) | | | 10,0 | 17,6 |

Sjukfrånvaro

Gällande sjukfrånvaro hittills i år så har det varit många fall av covid-19, vi har tre medarbetare som varit långtidssjukskrivna och som nu är på väg tillbaka i arbete.

Personalomsättning

Föregående års personalomsättning hade till stor del sin grund i pågående utredning om bolagets framtid. När prognos för 2023 togs fram kopplat till personalomsättning har vi strävat efter att utgå från "normaltillstånd". En sund personalomsättning bedömer vi ligga i spannet 8-10%. Vi har perioden jan-mars 0% personalomsättning.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab

Bolagets verksamhet drivs på bra utifrån ett HR-perspektiv. Organisationen har förstärkts under 2022 och början av 2023 med flera nya kompetenser. Vi har lyckats väl med att attrahera eftersökt kompetens.

Våra långa sjukskrivningar har minskat i början av året om vi jämför med samma period 2022.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Sjukfrånvaron är fortsatt låg och taktar lägre än prognos.

Bolaget genomför satsningar på ledarskap genom nyetablering av ett ledarforum och utbildningar.

Bolaget arbetar med att följa upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön genom riskbedömning av arbetsmiljön och temperaturmätare.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Trots hög personalomsättning under 2022 så har bolaget lyckats ersättningsrekrytera de flesta av utlysta tjänster. Detta är mycket positivt utifrån en het arbetsmarknad där organisationer tävlar om kompetensen. Bolaget har även påbörjat ett arbete med att se över antalet konsulter och försöka anställa kompetensen direkt till bolaget, detta för att minska sårbarheten och eventuell kompetensbrist. Även ett arbete med att ligga steget före kopplat

till kompetensförsörjningen har under 2022 intensifierats, det handlar främst om att påbörja kompetensöverföring i de fall vi vet att vi har medarbetare som går i pension. Detta är ett arbete som nu fortsätter under 2023.

Upplevelsen är att stämningen på bolaget är avsevärt mycket bättre än den varit tidigare. Vår slutsats är att orsaken är att utredningen om bolagets framtid är klar och beslut om nytt ägardirektiv kommit på plats. Dock återstår ett stort arbete med att matcha nytt uppdrag med Älvstrandens organisation; ett arbete tillsammans med styrelse, medarbetare och chefskollektivet kommer att initieras för att få till en ny organisation.

Även bolagets arbete med kultur och ledarskap bedöms ha påverkat positivt. Under 2023 intensifieras arbetet kopplat till ledarskapsutveckling och inte minst ledningsgruppsutveckling. Tillsammans kommer vi inom bolaget att prata om kultur, normer och organisation kopplat till nytt uppdrag.

Vi fortsätter som förut att arbeta för goda relationer tillsammans med fackliga organisationer.

Bolaget ser inga hinder med att utföra grunduppdraget på kort sikt ur ett HR-perspektiv. Det är svårare att uttala sig i ett längre perspektiv eftersom marknaden ser ut som den gör där det finns stor risk för kompetensbrist. Bolaget kommer därför att arbeta strategiskt med kompetensförsörjningen än mer för att kunna möta vårt nya uppdrag och en het arbetsmarknad.

Viktigt för bolaget att även arbeta med kompetensförsörjningsplan utifrån demografiskt läge, arbetsmarknad och brist på kompetens.

Bolaget kommer även att behöva bli mer effektiva i den strategiska planeringen avseende kompetensutveckling av befintlig personal. Detta för att möta minskat utbud av kompetens på arbetsmarknaden. Vidare kommer bolaget att behöva arbeta ännu mer med arbetsgivarvarumärke och erbjudande för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Ett arbete som också intensifieras med anledning av nytt uppdrag.

3.1.3 Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA

3.1.3.1 Higab

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

Delvis. Påminnelse om *Göteborgs Stads policy och riktlinjen för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap* kommer läggas ut på intranätet och behandlas på ett kommande informationsmöte för hela bolaget.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

JA

3.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

JA. Bolagets systematiska arbetsmiljöarbete granskades av stadsrevisionen under 2022. Stadsrevisionens bedömning var att bolaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete enligt gällande regelverk. Bolagets riskbedömning för arbetsmiljö 2022 har följts upp i samverkan med skyddsombud.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

JA. Bolaget har ett systematiskt arbetssätt med aktiva åtgärder i arbetet med att motverka diskriminering. Bolaget har bl a implementerat Winningtemp, ett system för proaktivt arbete med systematisk uppföljning av arbetsmiljön.

3.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

JA.
Problem med ergonomi har framkommit - har åtgärdats genom ergonomigenomgång på plats nov 2022 - mars 2023. Utbildning i ergonomi och arbetsmiljö till alla. Uppföljningstillfälle i april 2023 för nya medarbetare. Samordning av arbetsmiljöutbildningar sker genom upphandlad leverantör.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

JA.
Kompetensbaserade rekryteringar - åtgärdas genom framtaget material som kompetensbaserade intervjufrågor, bedömningsmatriser och underlag för referenstagning.
Lönekartläggning - åtgärdas genom upphandlad tjänst (Phir Equal Pay) som testats och gett önskat resultat.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mnkr | Period | | | | Helår | | | |
|--|-----------|-----------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos | Fg prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Intäkter | 468 | 474 | -7 | 419 | 1 923 | 1 885 | 1 885 | 1 778 |
| Kostnader | -275 | -254 | -21 | -169 | -1 055 | -929 | -929 | -815 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 12 | - | 12 | -5 | 12 | - | - | 203 |
| Personalkostnader | -68 | -77 | 9 | -64 | -296 | -308 | -308 | -249 |
| Av- och nedskrivningar | -94 | -89 | -5 | -86 | -374 | -364 | -364 | -375 |
| Rörelseresultat | 44 | 54 | -11 | 96 | 210 | 283 | 283 | 542 |
| Finansiella intäkter | 5 | - | 5 | 2 | 2 | - | - | 12 |
| Finansiella kostnader | -24 | -26 | 2 | -20 | -100 | -102 | -102 | -83 |
| Resultat efter fin. poster | 25 | 29 | -4 | 78 | 112 | 181 | 181 | 471 |

Prognos: Fördelningen av intäcks- och kostnadslag kan avvika från rapporteringen i Cognos.

3.2.1 Utfall till och med perioden

Utfall jämfört med budget

Lokalkoncernens utfall per mars är 25 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget om 29 mnkr. De största avvikelserna mellan utfall och budget avser rörelsens kostnader och realisationsresultaten.

Kostnaderna om -275 mnkr är 25 mnkr högre än budgeten om -251 mnkr. Älvstranden Utveckling har utökad avsättning för troliga entreprenadförluster till följd av indexökning (-50 mnkr). Utfallet för det planerade underhållet är lägre för både Higab och Älvstranden Utveckling eftersom flera projekt påbörjas och genomförs senare under året.

Realisationsresultatet från sålda fastigheter har ett netto om 12 mnkr. Higab har sålt en bygg rätt på Per Dubbsgatan (+30,5 mnkr) och Älvstranden Utveckling har sålt en mindre del mark av Gullbergsvass (+4,9) samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen (-23 mnkr).

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

3.2.2 Prognos

Lokalkoncernens prognos som togs fram under mars månad, Prognos mars, visar ett årsresultat om 112 mnkr vilket är 69 mnkr lägre än budget om 181 mnkr. Ändringen avser främst **realisationsresultatet** och Älvstranden Utvecklings **indexregleringar** beskrivet som avvikelse i föregående stycket om utfall till och med perioden.

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

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

| Belopp i mnkr | Period | | | Helår | | | |
|---------------------------|--------|--------|-----------|---------|------------|--------|---------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Prognos | Fg prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Higab | 60 | 16 | 43 | 113 | 118 | 118 | 120 |
| Göteborgs Stads Parkering | 36 | 29 | 7 | 128 | 125 | 125 | 258 |
| Älvstranden Utveckling | -70 | -17 | -53 | -128 | -61 | -61 | 95 |
| Hotell Heden | 3 | 3 | 0 | 12 | 13 | 13 | 10 |
| Myntholmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koncernjust | -4 | -3 | -1 | -13 | -13 | -13 | -12 |

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

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

3.2.4.1.1 Higab

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) |
|--|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Slakthuset, utveckling av området | nej | 32 | 22 | 56 | 2024 , Q4 |
| Billdals Gård, fas 2 | nej | 32 | 3 | 32 | 2023 , Q3 |
| Masthugget Väst, kontorslokaler | nej | 300 | 26 | 300 | 2027 , Q4 |
| Slottskogssrinken, ny ishall | nej | 140 | 66 | 140 | 2023 , Q4 |
| Magasin för kulturnämnden | ja | 540 | 11 | 540 | 2027 , Q1 |
| Konstmuseet, om- och tillbyggnad | ja | 800 | 3 | 800 | 2028 , Q2 |
| Feskekôrka, utveckling | nej | 69 | 20 | 69 | 2021 , Q1 |
| Dicksonska Palatset, utveckling | nej | 50 | 23 | 56 | 2024 , Q2 |
| Sahlgrenska Huset, utveckling | nej | 24 | 22 | 212 | 2025 , Q4 |
| Nya Arenor | ja | 50 | 1 | 50 | 2030 , Q4 |

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 projektering inletts med förslag till utveckling av byggnaden till publik verksamhet. Projektet har dock 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. Som tidplanen ser ut idag kan byggskedet inledas årsskiftet 2023/2024.

Slottsskogsrinken, ny ishall

Uppdraget är att bygga en ny ishall där den tidigare Slottsskogsrinken låg. Kund är idrotts- och föreningsförvaltningen som ska bedriva verksamhet i hallen. Byggnation inleddes i september 2022 och hela projektet beräknas vara klart årsskiftet 2023/2024.

Magasin för kulturnämnden

Higab ska bygga en långsiktig magasinlösning för stadens fyra museer: Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseet Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet. Byggstart beräknas ske i början av 2025 då det har inkommit ett överklagande.

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 och detta beräknas vara klart i november.

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. Det har blivit förseningar pga arkeologiskt arbete och projektet planeras vara avslutat under januari 2024.

Dicksonska Palatset, utveckling

Byggnaden rustas upp för att fyllas med ny publik verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. I bottenvåning planeras för restaurang- och eventverksamhet och på de två översta våningarna bli det kontor. Projektet beräknas vara klart till Q2 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. Upphandling beräknas gå ut efter sommaren 2023 och projektet beräknas vara klart till årsskiftet 2025.

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. Vi avvaktar vägvalsbeslut och räknar med att kunna starta arkitekttävling 2024.

3.2.4.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

| Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr | KF beslutt (ja/nej) | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt (år, kv) |
|--|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Stadsutveckling | | | | | |
| Skeppsbron | ja | 828 | 112 | * | 2027 , Q4 |
| Masthugget Väst | nej | 302 | 108 | * | 2026 , Q1 |
| Liseberg | ja | 493 | 379 | 493 | 2023 , Q4 |

* Inför kommande upphandling råder sekretess gällande Skeppsbron och Masthugget Väst.

Skeppsbron

På styrelsemötet den 14 december 2022 gav styrelsen VD i uppdrag att ta fram en fördjupad analys av projekt Skeppsbrogaraget. Projekt Skeppsbrogaraget har pågått sedan 2011. Genom åren har förutsättningarna förändrats och komplexiteten i byggnationen förtydligats. Programmet pausades även under flera år då olika alternativa lösningar analyserades. Nu när en ny projektering är genomförd och en tillhörande kalkyl finns framtagen, visar resultatet av analysen att projektet bedöms bli väsentligt dyrare. Fördyringarna i projektet bedöms inte kunna mötas med tillkommande intäkter i samma utsträckning varför projektets lönsamhet försämras. På styrelsemötet den 10 februari 2023 beslutade styrelsen att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande om projektets fortsatta genomförande med hänsyn tagen till de förändrade ekonomiska förutsättningarna.

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 idrotts- och föreningsnämnden. Projektering är genomförd och upphandling har gjorts men avbrutits på grund av bristande konkurrens då enbart ett anbud inkom. Arbetet pågår med att ta fram underlag för ny upphandling under våren. Projektet blir sannolikt försenat med 6-12 månader.

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. Kommunfullmäktige 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. Färdigställande av etapp 1 är klar och en del av anläggningen togs i drift 3 april. Hela anläggningen beräknas kunna tas i bruk i december i år.

3.2.4.1.3 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 | 80 | 111 | 2023 Q4 |
| Frihamnen Detaljplan 1 | Nej | 46 | 26 | 40 | 2023 Q2 |
| Frihamnen Detaljplan 2 | Nej | 18 | 4 | 18 | 2023 Q2 |
| Västra Eriksberg, Infrastruktur | Nej | 573 | 579 | 590 | 2023 Q3 |
| Färjeläge Keillers Kaj | Nej | 49 | 3 | 49 | 2023 Q3 |
| Lindholmsplatsen, detaljplan | Nej | 11 | 6 | 11 | 2024 Q1 |
| The Yard Utrustningsverkstaden | Nej | 60 | 6 | 60 | 2024 Q2 |
| Projektering av p-anläggning exploateringslott B2 | Nej | 35 | 1 | 35 | 2024 Q4 |
| Lindholmshamnen | Nej | 204 | 176 | 262 | 2025 Q2 |
| Regnbågsgatan detaljplan | Nej | 19 | 3 | 19 | 2025 Q4 |
| Temporära bostäder | Nej | 90 | 68 | 90 | 2025 Q4 |
| Genomförande Celsiusgatan/Säterigatan | Nej | 87 | 53 | 87 | 2025 Q4 |
| Masthuggskajen | Ja | 1 630 | 497 | 1 630 | 2030 Q4 |
| Masthuggskajen genomförande, egna kostnader | Nej | 125 | 25 | 125 | 2030 Q4 |
| Skeppsbron, genomförande del 1 | Ja | 205 | 55 | 205 | 2030 Q4 |

Västra Eriksberg

Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget och totala exploateringsresultatet ger 69,2 mnkr jämfört med 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebeslutet. Ytterligare kostnader är reserverade efter en preliminär kalkyl för Färjenäsparken i enlighet med informationsärendet vid styrelsemötet per 2021-11-22. Nytt äskande kommer till styrelsen omgående när bolaget har fått uppgift om den slutliga saneringskostnaden avseende etapp 2B som är det sista arbetet för hela Västra Eriksberg.

Lindholmshamnen

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 den preliminär kalkylen och ärendet planeras tas upp för beslut i styrelsen när upphandlingen för återstående åtgärder är klar vilket beräknas ske under 2023.

Masthuggskajen

Genomförandetid för projektet uppskattades till 10 år med ursprunglig sluttid år 2028. Byggnation av både kvarter och allmänplatsmark har av olika anledningar försenats. I dagsläget uppskattas en sluttid av projektet till år 2030. Förseningen kommer förmodligen innebära högre kostnader för bolaget då projektorganisationen kommer att vara aktiv under längre tid än tidigare planerat. Det är även sannolikt att kostnader för att bygga ut allmänplats mark blir

något högre på grund av stigande byggpriser, hög inflation med mera. Södra Älvstranden Utveckling AB har i exploateringsavtalet med Göteborgs Stad kommit överens om ett pristak för exploateringsbidraget.

Skeppsbron

På styrelsemötet den 10 februari 2023 beslutade Göteborg Stad Parkerings styrelse att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande om projektets fortsatta genomförande med hänsyn tagen till de förändrade ekonomiska förutsättningarna. Det är mycket viktigt för projektets fortsatta arbete att beslut fattas så snart som möjligt. Garaget utgör den första och understa byggstenen som sedan övriga delar dockas på, eller ansluter till. Programmet Skeppsbron arbetar aktivt med att bistå stadsledningskontoret i sitt arbete med att bereda hemställan till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

3.2.4.2 Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget

3.2.4.2.1 Higab

Kostnader för material på byggmarknaden har ökat markant sedan ett år tillbaka men har på senare tid stabiliserats. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kommer att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar.

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

3.2.4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Förändringar i omvärlden tillsammans med en överhettad byggbransch har de senaste åren resulterat i kraftiga kostnadsökningar för att bygga likväl som större osäkerhet i kostnaderna. Inom vissa områden har materialkostnaderna mer än fördubblats. Dessa öknings slår hårt på bolagets kalkyler vid nyinvestering. Den vikande konjunkturen medför dessutom ökade avkastningskrav i anläggningarna och, om konjunkturen fortsätter nedåt, minskad efterfrågan på parkering i centrala lägen. Denna situation, i kombination med att bolaget endast har begränsade möjligheter att påverka intäktsidan genom högre parkeringsavgifter, gör att kalkylerna blir väsentligt svårare att få ihop. I planerade anläggningar står bolaget i flera fall inför valet att bygga en olönsam anläggning eller att inte bygga alls. För anläggningar som ligger längre fram i tiden behöver projekten styra mot billigare lösningar. Detta kan handla om att underjordsgarage ändras till parkeringsanläggningar ovan mark eller att parkeringshus görs om till enklare parkeringsdäck.

3.2.4.2.3 Älvstranden Utveckling

De tidigare prognoserna om att inflationen skulle vända nedåt relativt snabbt har nu korrigerats till en betydligt långsammare återgång. Konjunkturinstitutet prognos är att räntesänkningar kan komma först under 2024 för att stimulera efterfrågan igen. Lågkonjunkturen bedöms dock inte vara över förrän 2026. Till följd av detta och höga produktionskostnader har investeringar för nyproduktion minskat avsevärt.

Älvstrandens största investering 2023 och 2024 avser underbyggnad av halvön på Masthuggskajen och den entreprenaden fortgår enligt planerna. Utbyggnationen av allmän plats för Lindholmshamnen fortgår också. Ett par större reinvesteringar är dock framflyttade i

tiden till följd av den osäkra marknad som råder.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Åtgärder kopplade till energiförsörjningen

- 3.3.1.1 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.

Hur har nämnden/styrelsen informerats om uppdraget och dess genomförande?

Higab

Styrelsen informerades på styrelsemöte 2022-11-14 under punkt 6, VD:s lägesrapport.

Göteborgs Stads Parkering

Styrelsen informerades på styrelsemöte 2022-12-14 under punkt §102 VD-rapport.
Dnr 0161-22.

Älvstranden Utveckling

Styrelsen informerades vid styrelsesammanträde 2022-11-28 under punkt 12 av Magnus Casperson, Chef Fastighet, om åtgärder kopplade till energiförsörjningen, enligt uppdrag från KF. Dnr 0502-22.

Hur säkerställer ni att arbetet med planerade och redan genomförda åtgärder fortgår i verksamheten efter projektets avslut?

Higab

Higab har högt uppsatta mål för energieffektivisering 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. Vi har en detaljerad digitaliseringsplan som berättar hur vi bygger vår stadsautomation och hur byggnaderna ska kommunicera för att uppnå bästa affärsnytta. Bland annat innebär det:

- Att vi vid nyproduktion, underhåll och lokalanpassning bygger energieffektivt och använder klimatsmarta uppvärmningsmetoder.
- Daglig övervakning och energioptimering.
- Att ett strategiskt arbetssätt har tagits fram där byggnader prioriteras efter CO₂, effekt och energianvändning.
- Ny digital plattform för datahantering finns på plats.
- Tillsättning av energisamordnare i samtliga större projekt.
- Inventering av samtliga fastigheter i jakt på energitjuvar.

Nytt i det strategiska arbetssättet är pilotarbetet med utsedda fastigheter där bolaget testar AI och Machine learning för klimatoptimering med slutmål "den intelligenta fastigheten" och ett pågående samarbete med Fraunhofer Chalmers.

Göteborgs Stads Parkering

Genomförda åtgärder med dämpad belysning och minskad ventilationstid har inte inneburit några negativa konsekvenser för våra kunder. Vi fortsätter därför med nuvarande inställningar och ändrar inte tillbaka till det som varit tidigare.

Älvstranden Utveckling

Vi har minimerat drifttiderna på all ventilation så långt det varit möjligt, vilket har fått en påverkan på en del av höglästimmarna. Vi har också dragit ner på fjärrvärmeuttag vid kalla utetemperaturer enligt Göteborg Energis önskemål.

Bolaget kommer även fortsättningsvis att köra våra system på detta sätt eftersom vi, efter en del efterjusteringar, har hittat en nivå som våra hyresgäster kan acceptera.

Vid ett scenario där steg 3 åtgärder enligt åtgärdstrappan i vägledningen (framtagen i projektet) kan behöva vidtas, hur ser beslutsgången ut för att kunna agera?

Higab

Vid åtgärder som medför större verksamhetspåverkan och/eller strider mot Arbetsmiljöverkets regler för inomhusklimat behövs beslut utanför bolaget. VD och chef Drift- och energi kontaktas och åtgärder för nedstängning startar.

Göteborgs Stads Parkering

Om bolaget skulle hamna i ett scenario där steg 3-åtgärder måste vidtas skickas uppmaningen från stadens samordningsgrupp till ansvarig kontaktperson (avdelningschef Fastighet- och Parkeringservice) och VD. Åtgärder kan genomföras inom ett dygn.

Älvstranden Utveckling

Vid förvarning: TIB informerar Fastighetschefen, VD samt vVD. Kommunikationsavdelningen informeras och deras åtgärd blir att mejla våra hyresgäster om risken för manuell förbrukningsfrånkoppling (MFK) dagen efter varning från SLK.

Utan förvarning: Så fort MFK kommer till TIB:s kännedom informeras Fastighetschefen, VD samt vVD. Även kommunikationsavdelningen informeras. TIB kallar förvaltare, installationssamordnare samt fastighetstekniker till omedelbart möte.

Älvstranden har tagit fram en bolagsanpassad anvisning för hantering av MFK.

- 3.3.1.2 Stadsfastighetsnämnden (fastighetsnämnden), idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB 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

Hur har nytt ramavtal för elenergi påverkat er verksamhetsutövning första kvartalet 2023?

Higab

De flesta av våra kommunala kunder har egna abonnemang och står för sin egen el samt sköter uppföljningen själva. De har fått information från staden om det nya avtalet och är oftast med på informationsmöten som INK anordnar. Bolaget har som ett extra initiativ tagit in

en energikonsult som stöttar hyresgäster med individuellt anpassad rådgivning för att få ner elanvändningen. Vi har även optimerat drifttider på ventilation. Den inventering av samtliga fastigheter som genomförs i jakt på energitjuvar har fått extra fokus på el.

Älvstranden Utveckling

Det nya ramavtalet har inte påverkat vår verksamhetsutövning mer än att det har varit svårare med budgetering av kostnaden jämfört med det gamla avtalet.

Hur har er samverkan med hyresgästerna påverkats i och med nytt ramavtal för elenergi?

Higab och Älvstranden Utveckling

Samverkan med hyresgästerna har inte påverkats.

3.3.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

3.3.2.1 Higab

Higab har fått 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"*.

Utredning pågår om möjligheterna och begränsningarna kring att ställa ut bidragen i arkitekttävlingen och samtidigt följa lagstiftningen för LOU.

3.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Se punkt 5.2 för uppföljning av uppdrag från KF/KS. Bolaget har inget övrigt att rapportera.

3.3.2.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2022

| Datum för beslut | |
|---------------------------|------------|
| Higab | 2022-12-14 |
| Göteborgs Stads Parkering | 2022-12-14 |
| Älvstranden Utveckling | 2022-12-19 |
| Myntholmen | 2022-12-13 |
| Hotell Heden | 2022-12-13 |

4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

| Lån i mnkr | Volym 31 mars | Prognos 31 dec 2023 | Volym 31 dec 2022 |
|--|---|---------------------------|--|
| Summa | 4 772 | 5 845 | 4 834 |
| Kassaflöde | | Prognos helår 2023 | |
| Löpande verksamhet | | 540 | |
| Investeringsverksamhet | | -1 511 | |
| Finansieringsverksamhet | | 133 | |
| Summa | | -838 | |
| Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag | Objekt (fastighet/bolag) | Utfall period | Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen) |
| Higab: | | | |
| Försäljning byggrätt | Per Dubbsgatan | 30,5 mnkr | N200 |
| Älvstranden Utveckling: | | | |
| Försäljning Gullbergsvass | Del av Gullbergsvass 703:17 | 4,9 mnkr | Externt |
| Iordningställande Masthuggskajen | Justering avsättning index för Nya iordningställandet | -23,0 mnkr | Externt |

4.2.1 Higab

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

| Lån mnkr | Volym 31 mars | Prognos 31 dec 2023 | Volym 31 dec 2022 |
|--|---------------------------------|---------------------------|--|
| Summa | 3 183 | 3 423 * | 3 277 |
| Kassaflöde | | Prognos helår 2023 | |
| Löpande verksamhet | | 301 | |
| Investeringsverksamhet | | -422 | |
| Finansieringsverksamhet | | 240 | |
| SUMMA | | 119 | |
| Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag | Objekt (fastighet/bolag) | Utfall period | Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen) |
| Försäljning byggrätt | Per Dubbsgatan | 30,5 mnkr | N200 |

* Extrautdelning som ligger för beslut i KF ej beaktad

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

| Lån mnkr | Volym 31 mars | Prognos 31 dec 2023 | Volym 31 dec 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------------------|-------------------|
| Summa | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde | | Prognos helår 2023 | |
| Löpande verksamhet | | 189 | |
| Investeringsverksamhet | | -174 | |
| Finansieringsverksamhet | | -107 | |
| SUMMA | | -92 | |

4.2.3 Älvstranden Utveckling

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

| Lån mnkr | Volym 31 mars | Prognos 31 dec 2023 | Volym 31 dec 2022 |
|--|---|---------------------------|--|
| Summa | 1 589 | 2 422 | 1 557 |
| Kassaflöde | | Prognos helår 2023 | |
| Löpande verksamhet | | 50 | |
| Investeringsverksamhet | | -915 | |
| Finansieringsverksamhet | | 0 | |
| SUMMA | | -865 | |
| Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag | Objekt (fastighet/bolag) | Utfall period | Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen) |
| Gullbergsvass | Del av Gullbergsvass 703:17 | 4,9 mnkr | Externt |
| Masthuggskajen | Justering avsättning index för Nya iordningställandet | -23 mnkr | Externt |

I årsredovisningens KFA anges den outnyttjade krediten på koncernkontot som likvida medel. I KFA ovan visas förändringen direkt mot checkkrediten (lånet).

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

5.1.1 Higab

Resultaträkning i sammandrag

| tkr | Period | | | | Helår | | |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos mars | Budget | Bokslut fg år |
| Intäkter | 209 424 | 216 304 | -6 880 | 189 913 | 851 226 | 862 442 | 792 804 |
| Driftskostnader | -110 109 | -128 863 | 18 754 | -84 004 | -493 177 | -474 290 | -407 581 |
| Driftsnetto | 99 315 | 87 441 | 11 874 | 105 909 | 358 049 | 388 152 | 385 223 |
| Av- och nedskrivningar | -47 130 | -45 419 | -1 711 | -42 213 | -189 343 | -181 675 | -180 746 |
| Bruttoresultat | 52 185 | 42 023 | 10 163 | 63 696 | 168 706 | 206 477 | 204 477 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 30 548 | -3 469 | 34 017 | -4 624 | 30 548 | - | -4 624 |
| Centraladministration | -8 523 | -8 677 | 154 | -6 971 | -29 000 | -34 709 | -31 714 |
| Övriga rörelseintäkter | 137 | 636 | -499 | 262 | 2 099 | 3 328 | 2 595 |
| Övriga rörelsekostnader | - | -625 | 625 | -225 | -2 500 | -2 500 | -664 |
| Rörelseresultat | 74 347 | 29 888 | 44 460 | 52 138 | 169 853 | 172 596 | 170 070 |
| Finansnetto | -14 670 | -13 525 | -1 145 | -11 899 | -57 041 | -54 101 | -50 423 |
| Resultat efter finansiella poster | 59 677 | 16 363 | 43 315 | 40 239 | 112 812 | 118 495 | 119 647 |

Utfall till och med perioden

Utfall mars mot periodens budget

Intäkterna är under perioden cirka -6,9 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på en avräkning gällande justering av fastighetsskatt avseende Kretslopp och Vatten Alelyckan -2,7 mnkr. En annan orsak är lägre hyresintäkter (-3,0 mnkr) som främst är en följd av att de produktionsbaserade hyresavtalen hade budgeterats med indexuppräknning vilket de inte har.

Driftskostnaderna är +19 mnkr lägre än budgeterat där de största förändringarna är:

- Mediakostnader avviker med +6,1 mnkr och avser främst fjärrvärmen (+5,9 mnkr) som är rakt periodiserad och därför kommer mediaavräkningar mot bland annat Got Event senare under året att utjämna skillnaden mot budget.
- Driftadministration avviker med +5,3 mnkr där lägre lönekostnad och inköp av tjänster/konsulttjänster står för de största positiva avvikelserna (+3,9 mnkr).
- Planerat underhåll avviker med +7,6 mnkr mycket beroende på den raka periodiseringen och att projekt inte har startat igång för säsongen. I budgeten finns också en generell budget för mindre underhåll och TST-åtgärder för perioden, 5,3 mnkr.

Av- och nedskrivningar avviker med -1,7 mnkr jämfört med budget. Orsaken är större aktiveringar än budgeterat samt att avvikelserna är mindre och utfördelade på ett stort antal fastigheter.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker mot budget på grund av försäljningen av bygggrätten på Änggården 718:1/Odontologen som har genererat en vinst på 30,5 mnkr. Fastigheten Odontologen såldes till Platzer under 2021 och i avtalet villkorades att Higab skulle bibehålla rätten till framtida ersättning för bygggrätt vilket nu fallit ut.

Finansnettot är under perioden högre än budgeterat vilket beror på de höjda marknadsräntorna med ökade räntekostnader i bolaget (-1,1 mnkr) som följd.

Prognos för året

Helårsprognos mars mot budget

Intäkterna minskar på totalen med -11,2 mnkr i Prognos mars jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på att fastigheter med produktionsbaserade avtal beräknats med för högt index i budgeten (-8,6 mnkr). De produktionsbaserade avtalen har ej indexering av hyran.

För Kretslopp och Vatten Alelyckan har en avräkning gällande justering av fastighetsskatt om -2,6 mnkr aviserats under 2023, vilket är hänförligt till åren tidigare. Detta på grund av att fastigheten klassats om av Skatteverket.

På fastigheten Angered Industriby har det utgått en hyresrabatt om -2,1 mnkr som inte fanns med i budgeten, då den inte var beslutad när budgeten färdigställdes.

Driftkostnader ökar med totalt -18,9 mnkr jämfört med Budget 2023.

Löpande underhåll beräknas öka med -9,0 mnkr till totalt -48,1 mnkr för helåret. Den största förändringen (-4,8 mnkr) avser Vidkärrs Gård där akuta åtgärder avseende rötskador måste göras. På Stora Saluhallen behövs nödkylmaskin installeras som ger ytterligare kostnad om -1,4 mnkr jämfört med budget. Daghem Folke Bernadotte har en ökad kostnad om -0,7 mnkr på grund av pågående renovering.

Planerat underhåll ökar med -5,7 mnkr jämfört med Budget 2023. Kostnadsökningen avser Kvibergs Nedre Kaserngård och utökad projektbudget för sanering av hussvamp som pågår där. Totalt planerat underhåll inklusive komponentbyte minskar med 4,0 mnkr i Prognos Mars till 260,4 mnkr jämfört med budget och beror på att vissa av underhållsprojekten redan nu har

tidsförskjutningar som spiller över till 2024.

Driftkostnader ökar också med drygt 4 mnkr då lönekostnader som legat i posten centraladministration nu ingår i förvaltningen p g a omorganisation som genomförts.

Av- och nedskrivningar ökar jämfört med Budget 2023 med -7,4 mnkr. Detta är hänförligt till större aktiveringar i prognosen jämfört med budget och är fördelade på ett flertal fastigheter. De större aktiveringarna avser Stora Tullhuset (-1,0 mnkr), Dicksonska Palatset (-0,6 mnkr), Kviberg Nedre Kaserngård (-0,5 mnkr) och Stadsteatern (-0,5 mnkr).

Realisationsresultat sålda fastigheter ökar med 30,5 mnkr jämfört med budget. Försäljningen av byggrätten på Änggården 718:1/Odontologen har genererat en vinst på 30,5 mnkr. Fastigheten Odontologen såldes till Platzer under 2021 och i avtalet villkorades att Higab skulle bibehålla rätten till framtida ersättning för byggrätt vilket nu fallit ut.

Centraladministration minskar jämfört med budget med 5,7 mnkr. Detta är i stort hänförligt till den omorganisation som skett då en ny tjänst som fastighetschef tillsatts. Personalkostnaden för förvaltningschef, driftschef och underhållschef har flyttats till det nya ansvaret 4000 Fastighetschef. Motsvarande kostnadsökning finns under driftskostnader.

Övriga rörelseintäkter minskar med -1,2 mnkr jämfört med budget. Detta beror på att för höga intäkter i budget avseende övriga rörelseintäkter som budgeterats på avdelningen Ekonomi och Inköp (-0,8 mnkr) justerats ned. Vidare justerar coworking-conceptet Bagih ner övriga rörelseintäkter i Prognos mars med -0,4 mnkr.

Finansnetto försämras i Prognos Mars med -2,9 mnkr jämfört med budget. Detta då det prognosticerats med ytterligare höjningar från Riksbanken vilket ger höjda marknadsräntor och som följd ökade räntekostnaderna i bolaget.

5.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning i sammandrag

| tkr | Period | | | | Helår | | |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos mars | Budget | Bokslut fg år |
| Hysesintäkter | 6 702 | 6 769 | -67 | 6 172 | 28 083 | 27 029 | 25 375 |
| Besöksintäkter | 72 078 | 69 764 | 2 314 | 56 880 | 317 254 | 315 935 | 288 942 |
| Intäkter förhyrda och tillstånd | 46 446 | 45 311 | 1 135 | 44 652 | 188 879 | 183 782 | 180 910 |
| Övriga parkeringsintäkter | 20 242 | 17 460 | 2 781 | 17 033 | 75 375 | 77 791 | 77 938 |
| S:a Intäkter | 145 468 | 139 304 | 6 163 | 124 736 | 609 591 | 604 537 | 573 165 |
| Arrendeavgifter | -33 342 | -31 336 | -2 006 | -29 447 | -130 177 | -135 131 | -134 266 |
| Driftkostnader fastighet | -16 221 | -14 564 | -1 657 | -11 624 | -62 202 | -52 845 | -47 499 |
| Reparation och underhåll | -3 167 | -3 792 | 625 | -2 525 | -40 998 | -41 627 | -32 176 |
| Digitala driftskostnader | -12 392 | -13 759 | 1 367 | -11 850 | -52 954 | -55 301 | -46 371 |
| Övriga driftkostnader | -11 829 | -12 350 | 521 | -10 520 | -48 501 | -49 167 | -40 770 |
| S:a Driftskostnader | -76 951 | -75 801 | -1 150 | -65 966 | -334 832 | -334 071 | -301 082 |
| Driftsnetto | 68 517 | 63 503 | 5 013 | 58 771 | 274 759 | 270 465 | 272 083 |
| Av- och nedskrivningar | -14 885 | -12 319 | -2 566 | -10 046 | -59 566 | -57 355 | -51 286 |
| Bruttoresultat | 53 631 | 51 184 | 2 447 | 48 724 | 215 193 | 213 111 | 220 797 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 0 | 0 | 0 | -4 | 0 | 0 | -4 |
| Centraladministration | -13 771 | -14 764 | 993 | -12 497 | -60 435 | -59 559 | -53 694 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 0 | 0 | 871 | 0 | 0 | 1 598 |
| Övriga rörelsekostnader | -7 349 | -7 237 | -111 | -5 843 | -28 846 | -28 932 | -25 610 |
| Rörelseresultat | 32 512 | 29 183 | 3 329 | 31 252 | 125 911 | 124 620 | 143 088 |
| Finansnetto | 3 516 | 0 | 3 516 | 624 | 2 323 | 0 | 115 322 |
| Resultat efter finansiella poster | 36 028 | 29 183 | 6 845 | 31 876 | 128 234 | 124 620 | 258 409 |

Utfall till och med perioden

Utfall mars mot periodens budget

Resultat efter finansiella poster uppgår under perioden till ca 36,0 mnkr vilket är ca 6,8 mnkr högre än budget.

Intäkterna är ca 6,2 mnkr högre än budget. **Besöksintäkterna** är ca 2,3 mnkr högre och beror på högre parkeringsaktivitet på ett flertal områden.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är ca 1,1 mnkr högre vilket främst beror på högre tillståndsförsäljning i ett flertal zoner.

Övriga parkeringsintäkter är ca 2,8 mnkr högre än budget vilket främst beror på högre övervakningsintäkter till följd av fler levererade övervakningstimmar.

Driftskostnaderna är ca 1,2 mnkr högre än budget och förklaras nedan.

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

Driftskostnader fastighet är ca 1,7 mnkr högre än budget och förklaras främst med högre kostnader för vinterskötsel till följd av nytt avtal.

Digitala driftskostnader är ca 1,4 mnkr lägre än budget vilket främst beror på en tidsförskjutning av konsultinsatser. Även transaktionskostnaderna är lägre till följd av ett nytt avtal vars kostnadspåverkan varit svår att budgetera.

Reparation och underhåll är ca 0,6 mnkr lägre och förklaras främst med lägre kostnader för akuta och oförutsedda reparationer.

Övriga driftskostnader är ca 0,5 mnkr lägre än budget vilket främst beror på lägre personalkostnader till följd av tidsförskjutning av ersättningsrekryteringar.

Av- och nedskrivningar är 2,6 mnkr högre än budget, främst beroende på nedskrivning av nedlagda utgifter för Skeppsbron.

Administrationskostnaderna är ca 1,0 mnkr lägre än budget vilket främst beror på tidsförskjutning av kostnader för personal och kommunikationsinsatser.

Övriga rörelsekostnader är ca 0,1 mnkr högre än budget.

Finansnettot är ca 3,5 mnkr högre än budget på grund av att finansnettot ej budgeteras. Ränteintäkterna är fortsatt högre än föregående månader på grund av förändrat ränteläge.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till ca 22,4 % vilket är ca 1,4 procentenheter högre än budget.

Prognos för året

Helårsprognos mars mot budget

Resultat efter finansiella poster prognostiseras till ca 128,2 mnkr vilket är ca 3,6 mnkr högre än budget.

Bolagets intäkter har hittills fallit ut något högre än budgeterat. Det finns dock en osäkerhet kring intäktsutvecklingen då lågkonjunktur skulle kunna påverka kunders resebeteende och därmed besöksintäkterna.

Intäkterna är totalt ca 5,1 mnkr högre än budget vilket specificeras nedan.

Hyresintäkterna är ca 1,1 mnkr högre vilket främst beror på att hyreshöjningar blivit högre än

budget till följd av högre index.

Besöksintäkterna är ca 1,3 mnkr högre främst till följd av att intäkterna under årets första månader överstigit budget. Därutöver har vissa specifika områdeskorrigeringar gjorts i prognos för kommande månader.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är ca 5,1 mnkr högre vilket främst beror på högre tillståndsförsäljning i ett flertal zoner.

Övriga parkeringsintäkter är ca 2,4 mnkr lägre än budget. Detta beror på en kombination av högre och lägre intäkter. Det planerade övertagandet av hantering av stadsmiljöförvaltningens boendeparkering skjuts fram något i tid, vilket påverkar intäkterna negativt, men detta kompenseras till viss del av högre övervakningsintäkter och ej budgeterade intäkter från elladdning.

Driftskostnaderna är ca 0,8 mnkr högre än budget och förklaras nedan.

Arrendekostnader är ca 5,0 mnkr lägre än budget vilket främst beror på att arrendekostnader prognostiseras lägre på områden kring det nybyggda parkeringshuset vid Liseberg.

Driftskostnader fastighet är ca 9,4 mnkr högre än budget och förklaras främst med ej budgeterade kostnader för Göteborg Energis laddstolpar som migreras under våren 2023. Därutöver är kostnader för vinterskötsel högre till följd av nytt avtal.

Reparation- och underhållskostnader prognostiseras bli 0,6 mnkr lägre.

Digitala driftskostnader är ca 2,3 mnkr lägre än budget. Det beror främst på lägre transaktionskostnader till följd av ett nytt avtal. Därutöver är personalkostnader lägre till följd av tidsförskjutning av ersättningsrekryteringar.

Övriga driftskostnader är ca 0,7 mnkr lägre än budget. Det beror på en kombination av högre övervakningskostnader samt lägre personalkostnader till följd av tidsförskjutning av ersättningsrekryteringar.

Av- och nedskrivningar överstiger budget med 2,2 mnkr främst beroende på nedskrivning av utgifter i Skeppsbron som skrivs ned löpande.

Administrationskostnaderna är ca 0,9 mnkr högre än budget vilket främst beror på ökade kostnader för stadens kommungemensamma tjänster.

Övriga rörelsekostnader är ca 0,1 mnkr lägre än budget.

Finansnettot är ca 2,3 mnkr högre än budget på grund av att finansnettot ej budgeteras/prognostiseras.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till ca 20,7 % vilket är högre än bolagets mål på >20%.

5.1.3 Älvstranden Utveckling

Resultaträkning i sammandrag

| tkr | Period | | | | Helår | | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos mars | Budget | Bokslut fg år |
| Intäkter | 113 585 | 113 977 | -392 | 102 824 | 443 973 | 444 536 | 413 855 |
| Driftskostnader | -50 630 | -57 873 | 7 243 | -40 440 | -212 930 | -212 513 | -172 007 |
| Driftsnetto | 62 955 | 56 103 | 6 852 | 62 384 | 231 043 | 232 023 | 241 847 |
| Av- och nedskrivningar | -28 512 | -28 355 | -157 | -30 975 | -113 419 | -113 419 | -131 142 |
| Bruttoresultat | 34 443 | 27 748 | 6 695 | 31 409 | 117 624 | 118 604 | 110 705 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | -18 145 | 0 | -18 145 | -47 | -18 145 | 0 | 99 330 |
| Centraladministration | -23 629 | -32 980 | 9 351 | -22 482 | -129 386 | -131 923 | -89 407 |
| Övriga rörelseintäkter | 903 | 0 | 903 | 19 | 903 | 0 | 6 074 |
| Övriga rörelsekostnader | -56 036 | 0 | -56 036 | 1 548 | -56 036 | 0 | -5 224 |
| Rörelseresultat | -62 464 | -5 232 | -57 232 | 10 447 | -85 040 | -13 318 | 121 478 |
| Finansnetto | -7 479 | -12 000 | 4 521 | -6 648 | -43 000 | -48 000 | -26 719 |
| Resultat efter finansiella poster | -69 943 | -17 232 | -52 711 | 3 800 | -128 040 | -61 318 | 94 759 |

Utfall till och med perioden

Utfall mars mot periodens budget

Driftskostnaderna är lägre än budgeterat till följd av att elpriserna inte varit så höga hittills i år som befarat men också p.g.a. lägre förbrukning av el och fjärrvärme under första kvartalet. Underhållskostnader för första kvartalet är också lägre än periodens budget eftersom flera entreprenadarbeten ännu inte påbörjats.

Realisationsresultatet avser försäljning av en liten del från Gullbergsvass 703:17 samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen. Älvstranden budgeterar inte för transaktioner.

Kostnaderna för stadsutveckling och **centraladministration** är också lägre jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på mindre inköp av konsultkostnader samt lägre personalkostnader till följd av ej tillsatta vakanta tjänster. Kostnader för reklam och PR är också lägre beroende på att flertalet aktiviteter inte har genomförts ännu.

Övriga rörelsekostnader budgeteras ej. Utfallet avser ersättning till avflyttad hyresgäst p.g.a. fastigheten ska rivas, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist samt utökad avsättning för trolig entreprenadförlust till följd av indexökning.









Prognos för året

Helårsprognos mars mot budget







Avvikelser för **transaktioner** och **övriga rörelsekostnader**, se förklaring under rubriken "Utfall till och med perioden".









Finansnetto för 2023 har minskat med 5 mnkr till följd av genomförda försäljningar under slutet av 2022. Prognosen per 31 mars uppgår till 43 mnkr.







5.2 Uppföljning av KF/KS-uppdrag i och utanför budget







| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|---|---|
| <p> Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2021 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Konstmuseet: Fas 1 av arkitekttävling pågår. Vinnare planeras att aviseras Q4 2023.</p> <p>Nya magasin: Bygglov är fortsatt överklagat vilket försenar processen. Besked ang eventuell prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen väntas senast under juni 2023. Nuvarande försening är ca 1 år (till Q1 2027). När bygglov är antaget och entreprenör upphandlad kan tidplan för färdigställande fastställas fullt ut.</p> |
| <p> Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Avslutad</p> <p>2022 har Älvstranden Utveckling genomfört tre affärer med klimatkrav. På Eriksberg och Masthuggskajen byggrätter till Nordr, JM och Framtiden Byggutveckling med ett gränsvärde om 280 kg CO2e/BTA enl systemgräns Boverket klimatdeklaration 2027.</p> |
| <p> Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Det fysiska arbetet med ledningsarbete, GC-stråk, grusning av yta samt fastighetsrelaterade åtgärder pågår enligt plan.</p> |
| <p> Business Region Göteborg och Higab ska i samverkan med övriga privata och offentliga aktörer arbeta för att utveckla Gamlestaden som en entreprenörskvarter för nya och innovativa företag.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Avslutad</p> <p>Uppdraget ligger i Higabs grunduppdrag i utvecklingen av Slakthusområde och hanteras i ordinarie verksamhet.</p> |





| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|---|--|
| <p> Fortsatt genomförande av planerad utbyggnad av parkeringsanläggning på Skeppsbron i enlighet med Göteborgs Stads Parkerings AB:s hemställan tillstyrks (Dnr: 1586/17). Göteborg Stads Parkerings AB får också i uppdrag att genomföra utbyggnad av kajgaraget i enlighet med det hållbarhetstänk som ska prägla kommunens arbete. Möjlighet till elbilsladdning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.</p> <p><i>Uppdragsår 2020 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Bolaget deltar fullt ut i programmet Skeppsbron. En uppdaterad kalkyl för garaget är framtagen. Denna indikerar att det kan komma att bli väsentligt dyrare. Beslut om fortsatt genomförande har hemställts till kommunfullmäktige för ställningstagande. Detaljprojektering pågår. Byggstart planeras till 2024 med beräknad färdigställande i slutet av 2027.</p> |
| <p> Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.</p> <p><i>Uppdragsår 2020 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Älvstranden Utveckling och staden arbetar med div frågor kring systemhandlingskedet. Förlängning av vattendomen till 2030. Tidplan program beroende av inv. beslut/hemställan. Arbeta med bottenvåningsprogram och utredning av intäktoptimering av byggrätten Skeppsbropiren pågår.</p> |

| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|--|--|
| <p> Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.</p> <p><i>Uppdragsår 2020 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Inväntar svar tillägg intentionsavtal med 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> Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.</p> <p><i>Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Avslutad</p> <p>Faktainsamling klar och införlivas i ordinarie hållbarhetsarbete.</p> |
| <p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Avslutad</p> <p>Nytt beslut om bolagets avveckling fattades i KF 2023-02-23 §21, beslutspunkter 1-5.</p> |

| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|--|--|
| <p> Göteborgs Stads Parkering AB och andra berörda nämnder får i uppdrag att avskaffa p-avgifter på personalparkeringar i ytterområden där det finns andra parkeringsplatser (ofta på/längs gata) i området eller motsvarande lägen som är avgiftsfria, vilket undviker risk för förmånsbeskattning.</p> <p><i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Avslutad</p> <p>KS har fattat beslut om att avbryta uppdraget att avskaffa p-avgifter på personalparkeringar i ytterområden. Beslut i KF 2023-01-26.</p> |
| <p> Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med relevanta nämnder och bolag, framöver verka för att parkering av laddbara bilar premieras inom ramen för gällande lagrum för att påskynda omställningen.</p> <p><i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>För EI-laddning Natt är parkeringen gratis nattetid. Kan användas av alla oavsett vad användaren har för andra parkeringslösningar.</p> |
| <p> Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget) får i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder, undersöka behovet av fler parkeringsplatser och bättre belysning vid fritidsanläggningar och naturområden inom kommunen utan att ianspråka kvalitativ grönyta samt uppskatta kostnader och andra konsekvenser liksom alternativa lösningar.</p> <p><i>Uppdragsår 2022</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Underlag på markägarna Stadsmiljöförvaltningens och IOFF:s områden är framtaget. Efter första möte har inventering och undersökning påbörjats av markägaren. Arbetet pågår med utvärdering av kostnad, konsekvenser och alt. lösningar.</p> |
| <p> Styrelsen för Higab AB får i uppdrag att ta fram en plan för att bevara och utveckla Slottsskogsobservatoriets byggnader på ett sätt som långsiktigt stödjer observatoriets verksamhet.</p> | <p> Pågående</p> <p>Frågan om avtalspart samt huvudmannaskap pågår och hanteras av KS. Higab hanterar ärendet enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ett hyresavtal för 1 januari 2023 till och med 30 september 2023 är upprättat med Slottsskogsobservatoriets Vänner. - Under denna tid betalar Slottsskogsobservatoriets Vänner ingen hyra. Slottsskogsobservatoriets vänner svarar för allt inre underhåll samt löpande kostnader för media så som el, vatten och värme. - Under denna tid behöver frågan om huvudmannaskap/avtalspart klagöras. |

| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|---|---|
| <p> 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.</p> | <p> Pågående</p> <p>Utredning pågår om möjligheterna och begränsningarna kring att ställa ut bidragen i arkitekttävlingen och samtidigt följa lagstiftningen för LOU.</p> |
| <p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022</p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Higab har högt uppsatta mål för energieffektivisering i fastighetsbeståndet och bolaget satte fart i effektiviseringsåtgärderna inför vintern 2022/2023. Genom ett strategiskt arbetssätt prioriteras energiåtgärder i byggnaderna efter CO2, effekt och energianvändning. Den här vintern har bolaget även uppmanat alla anställda att rapportera om eventuella energitjuvar som kan åtgärdas för både kort- och långsiktig effekt. Bolaget reducerade den totala energianvändningen med -2,3% under 2022.</p> <p>PB: Genomfört åtgärder och uppnått målet med en besparing om 5% utan större negativ påverkan för bolagets kunder.</p> <p>ÄU: Planerat, och till viss del genomfört, flera energieffektiviserande åtgärder. Styrelsen är informerad.</p> |
| <p> Stadsfastighetsnämnden, 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022</p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Higab har tagit in en energikonsult som stöttar hyresgäster med individuellt anpassad rådgivning för att få ner elanvändningen. Vi har optimerat drifttider på ventilation. Den inventering av samtliga fastigheter som genomförs i jakt på energitjuvar har fått extra fokus på el.</p> <p>ÄU: ÄU informerar sina hyresgäster om energieffektivisering och inför flera energibesparande åtgärder.</p> |

| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|---|--|
| <p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.</p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Uppdraget är inarbetad i bolagets nyckelaktivitet för 2023 om att "Stärka medarbetarskapet genom att främja utveckling och engagemang" med konkreta aktiviteter som genomförs under året.</p> <p>PB: Uppdraget har tagits emot och det är under planering.</p> <p>ÄU: Startat upp ledningsgruppsutveckling med utvecklingsprogram i linje med det utvecklingsarbetet som stadens direktörer och VD:ar har genomfört. Insatsen pågår mars-nov 2023 och bolaget tar hjälp av en senior rådgivare under tiden.</p> |
| <p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.</p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Har 1,3% timanställda under perioden december 2022 till februari 2023.</p> <p>PB och ÄU: Har inga timanställda.</p> |
| <p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.</p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Hållbarhetsperspektivet är integrerat i verksamhetsplanen genom specifikt mål, nyckelaktivitet och fokusområden vilket följs upp på bolags-, lednings- och styrelsenivå.</p> <p>PB: I verksamhetsplaner och budgetar har vi med oss samtliga hållbarhetsperspektiv. Deltagande i stadsutvecklingsprojekt sker utifrån ett hela-staden-perspektiv med syfte att bidra till stadens visioner om ett socialt hållbart samhälle. Samnyttjad parkering gör staden tillgänglig för fler och bolaget har målet trygga och säkra anläggningar.</p> <p>ÄU: Hållbarhetsperspektivet är integrerat i verksamhetsplanen genom specifika mål och fokusområden vilket följs upp på bolags-, lednings- och styrelsenivå.</p> |

| Uppdrag från KF/KS | Uppdragets status och kommentar |
|---|--|
| <p> Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera climateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.</p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-16</p> <p>H: Arbete med en klimatanpassningsplan pågår och kommer återrapporteras under Q3</p> <p>PB: Arbete med en klimatanpassningsplan pågår och kommer att återrapporteras under Q3.</p> <p>ÄU: Ej ännu påbörjad.</p> |
| <p> Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag.</p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p> | <p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-18</p> <p>H: Uppdraget är mottaget. En analys med förslag på åtgärder kommer att göras under året.</p> <p>PB: Uppdraget är mottaget och kommer fortsätta att kontinuerligt värdera och se över behov i samband med ersättningsrekryteringar.</p> <p>ÄU: Uppdraget är mottaget.</p> |