



Beslutsunderlag

Styrelsen

2023-02-08

Beslutspunkt 21

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp

Telefon: 031-368 53 05

E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Årsrapport 2023 Lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslag till Årsrapport 2023 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Årsrapport 2023 för Lokalkoncernen i enlighet med stadens anvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Årsrapport 2023 för Lokalkoncernen
2. Barnbokslut 2023_Higab
3. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023_Higab

Expediering

-

Higab

Årsrapport 2023

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.....	8
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen	9
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål.....	10
2.2.1	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.	10
2.2.2	Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.	11
2.2.3	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.	11
2.2.4	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.	11
2.2.5	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	12
2.2.6	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	12
2.2.7	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	13
2.2.8	Företagsklimatet ska förbättras.	13
2.2.9	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.....	13
2.2.10	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.....	14
2.2.11	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.....	14
2.2.12	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.	15
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen.....	16
3.1	Utveckling inom personalområdet	16
3.1.1	Väsentliga personalförhållanden.....	16
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	17
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	19
3.2.1	Analys av årets utfall	19
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	20
3.2.3	Investeringsredovisning.....	20
3.2.4	Bokslut	24
3.2.5	Lån och lånetak	25

3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	25
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	25
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll.....	29
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	31
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	33
3.3.5	På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?	33
3.3.6	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	34
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....	35
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat	35
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav	37
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.	38
5	Styrinformation till styrelsen	39
5.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	39
5.2	Ekonomisk uppföljning.....	48
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige.....	54
6.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar).....	54

1 Sammanfattning

Higab

Under året tog KF vägvalsbeslutet att den nya arenan som ska ersätta Scandinavium ska byggas på marken där Valhallabadet ligger idag. KS fick samtidigt i uppdrag att undersöka möjligheterna att tillvarata de kulturhistoriska värdena i Valhallabadet och Higab kommer att bistå i detta arbete.

I juni avslutades det stora upprustningsprojektet i Seminarieparken och i slutet av året stod Higabs senaste nybyggnation, Slottsskogens ishall som ersätter Slottsskogsrinken, klar. I april skrev Higab hyresavtal med Stureplansgruppen som kommer driva restaurang- och eventverksamhet i Dicksonska Palatset fr o m hösten 2024. Även Feskekôrka återöppnar 2024, där har bolaget under året genomfört ett komplicerat arbete med att anlägga en teknikkällare. Bolaget har även skrivit avtal med Skeppsviken AB som huvudentreprenör för den nya Kretsloppsparken i Högsbo.

Under året har bolaget bidragit med flera programpunkter under stadens framflyttade jubileumsfirande, bl a en utställning på 100 års-jubilerande Göteborgs konstmuseum och "Göteborgarnas vardagsrum" som under drygt två veckor erbjöd ett brett programutbud med fri entré i Kronhuset.

Bagih, Higabs hyreskoncept med flexibla lokaler för kreativa näringar, expanderade under 2023 med lokaler i Sockerbruket.

Higab fick under året motta Göta Lejons Lejonpriset för vårt metodiska arbete med social hållbarhet och skadeförebyggande ur ett helhetsperspektiv. Vi blev även första bolag i staden att ansluta oss till föreningen Rättvist Byggande.

Göteborgs Stads Parkering

Intäkter och resultat ligger över förväntan, främst till följd av högre beläggning på besöksparkering. Bolaget når trots det inte rörelsemarginalsmålet, vilket beror på kostnader i Skeppsbroprojektet. Projektet avbröts enligt kommunfullmäktiges beslut den 12 oktober.

Under året har bolaget arbetat fram en ny affärsplan med åtta målbilder som ska ge ökat fokus och prioriteringar.

Två nya anläggningar öppnade i april, Liseberg Södra och Andromedagatan på Lindholmen. Parkeringen på Andromedagatan är tillfällig och tillhandahåller parkering till dess att kollektivtrafik är utbyggd.

Underhålls- och renoveringsprojekt har varit i fokus, bland annat renoveringar av P-hus Tomtegratan och Per Dubb samt belysningsarbete i P-hus Focus.

Under våren flyttade betalningen för elladdning från Göteborg Energi till appen Parkering Göteborg. Kunderna betalar nu parkering och laddning i samma app.

Bolagets betalautomater har uppgraderats. Arbete är genomfört med att plocka bort de automater som används minimalt. För att utöka möjligheterna till betalning öppnade bolaget i oktober upp för betalning i andra aktörers appar på Parkering Göteborgs ytor.

På Masthuggskajen planeras en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. Upphandling av entreprenad pågår. Byggnation förväntas påbörjas våren 2024.

Samarbetet med Framtidenkoncernen fortlöper. Bolaget arbetar med att ta över hanteringen av koncernens hyresgästparkeringar.

Under 2022 höjdes bolagets HME från 76 till 82. År 2023 höjdes HME till 83.

Älvstranden Utveckling

2023 har 576 bostäder och 33 500 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. Vid årsskiftet är 652 bostäder samt 76 600 kvm verksamhetsyta i pågående produktion.

Under året har bolagets nettouthyrning ökat med över 7 000 kvm.

I februari beslutades om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Arbete med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet är påbörjat.

I början av sommaren sades VD Lena Andersson upp och Per-Henrik Hartmann tillsattes som t f VD. Mot slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD, han tillträder 1 mars 2024.

Bolagets utvecklingsarbete och genomförande av detaljplaner har löpt på enligt plan med undantag för Skeppsbron. Kommunfullmäktige beslutade att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan samt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan.

I Frihamnen har bolaget skapat förutsättningar för genomförandet av ett lyckat jubileumsfirande för Göteborg.

Årets negativa resultat beror framför allt på nedskrivning av Skeppsbrons upparbetade projektkostnader samt utökade avsättningar i Halvö-projektet.

Under året har förhandlingar pågått i syfte att överlåta bolagets fastighet i Gullbergsvass till Göteborgs Stad.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
NKI	61-78	57-60	62-63*
Uthyrningsbar yta, kvm**	954 911	914 376	910 742
Uthyrningsgrad, %**	90	93	92
Förvaltade p-platser, antal	50 483	51 233	51 050
Antal bostäder färdigställda	318	81	576
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	45 787	65 988	33 500
Antal bostäder i produktion	1 526	1 462	652
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	205 476	217 376	76 700
Soliditet / justerad, %	32 / 60	35 / 63	30 / 60
Rörelsemarginal, %	18	19	-12

* Avser Älvstranden Utveckling och Higab.

** Älvstranden Utveckling har reducerat ytan från totalt antal kvm till lokalarea (LOA) vilket även påverkar uthyrningsgraden.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2021	2022	2023
Personalvolym, årsarbetare	272	266	286
Investeringar, mnkr **	1 232	1 230	1 440
Belåningsgrad, % *	32	23	28

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

** Älvstranden Utveckling har justerat redovisningen av investeringar till att inkludera investeringar som redovisas mot avsättningar. Beloppen avviker därför mot rapporterade siffror i Cognos.

2.1.1.1 Higab

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
NKI	61	60	62
Uthyrningsbar yta, kvm	608 850	602 646	602 710
Uthyrningsgrad, %	92,5	94,3	93,5
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715
Soliditet justerad, %	63,8	62,9	58,3
Fastigheternas direktavkastning, %	3,7	3,1	3,6

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
Rörelsemarginal, %	14	21	-

Beräkningarna ovan är justerade efter föreslagen utdelning (-998 mnkr) till Stadshus.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2021	2022	2023
Personalvolym, årsarbetare	95	100	109
Investeringar, mnkr	419	403	511
Belåningsgrad, % *	27	26	32

* 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 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
NKI	78	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 975
Uthyrningsgrad, %	100	100	100
Förvaltade p-platser, antal	48 768	49 518	49 335
Soliditet justerad, %	91	92	94
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9	5,1	5,4
Rörelsemarginal, %	25	25	18

2023 års kundundersökning som sträcker sig över hela kundbasen pågår fortfarande och beräknas slutföras under januari 2024.

Rörelsemarginalen uppgår till 18 % att jämföras med målet 20 %. Orsaken till att målet inte nås är kostnader för Skeppsbroprojektet som under året uppgår till 30,5 mnkr.

Rörelsemarginalen exklusive kostnader för Skeppsbron uppgår till 23 %.

Den justerade soliditeten uppgår 2023 till 94 %. I samband med att utdelning till ägaren på 181 mnkr verkställs under 2024 kommer soliditeten att sjunka till 89%.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2021	2022	2023
Personalvolym, årsarbetare	89	85	86
Investeringar, mnkr	282	302	156
Belåningsgrad, %	0	0	0

Årsarbetare har ökat marginellt från 85 till 86. Det är något färre än i budget 2023 på grund av förändrat behov där bolaget valt att inte rekrytera vissa tjänster eller att de har ersatts med konsulter.

Årets investeringar är 146 mnkr lägre jämfört med föregående vilket beror på lägre investering i nyanläggningar.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
NKI	66	57	63
Uthyrningsbar yta, kvm *	289 972	289 715	285 657
Uthyrningsgrad, %	83,3%	85,7%	87,2%
Antal bostäder färdigställda	318	81	576
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	45 787	65 988	33 500
Antal bostäder i produktion	1 526	1 462	652
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	205 476	217 376	76 700
Soliditet justerad, %	50,3%	52,4%	49,7%

*Justeringar avseende uthyrningsbar yta, då vi tidigare felaktigt har rapporterat total yta och nu endast rapporterar LOA. Åren 2021 och 2022 har korrigerats i tabellen ovan.

En förändring i rapportering har genomförts avseende "Antal bostäder i produktion" och "Antal verksamhetslokaler i produktion". Siffrorna som redovisas avser mått per 2023-12-31. För att nå jämförbarhet med tidigare år behöver siffrorna på det som har färdigställts läggas till.

Bolagets nyckeltal har överlag utvecklats i positiv riktning under året med undantag för den justerade soliditeten som har minskat till följd av stor förlust år 2023 samt lägre marknadsvärden.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2021	2022	2023
Personalvolym, årsarbetare	88	81	91
Investeringar, mnkr *	268	526	775
Belåningsgrad, % **	25,8%	17,6%	24,3%

* Investeringar innehåller inköp pågående arbete, inköp av anläggningstillgångar samt investeringar som redovisas mot avsättningar. (Åren 2021 och 2022 är korrigerade för jämförbarhet).

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

Under 2022 var det många som valde att säga upp sig vilket medförde ett lägre antal årsarbetare. Under slutet av 2022 och under 2023 har det åter rekryterats på vakanta tjänster och antalet årsarbetare är i nivå med år 2021.

Investeringsvolymer har ökat under 2023 och den stora ökningen beror på utbetalningar avseende exploateringsbidrag för Masthuggskajen och entreprenadverksamheten på Halvön.

Belåningsgraden har ökat under året till följd av ökad upplåning om 431 mnkr. Marknadsvärdena har också fallit under 2023 med närmare 650 mnkr utan några större förändringar i fastighetsbeståndet.

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

Tidsförskjutning utveckling av Slakthuset

Utvecklingen av Slakthuset fastnar i övergripande frågor 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, kulturverksamhet, evenemang, kontor och alternativa boendeformer som är Higabs avsikt.

Bygglovsansökan för nya verksamheter fastnar då gällande detaljplan inte godkänner annat än industriverksamheter. SBF hade tillsatt projektledare för detaljplanarbetet men har nu meddelat att arbetet kan starta först Q4 2024.

Konsekvenser blir tidsförskjutning i områdets utveckling, intäktsbortfall och att fastighetsvärdena påverkas negativt med nedskrivningar som följd.

Tidsförskjutning konstmuseet

Behandling av ärende gällande att möjliggöra för göteborgarna att tycka till om förslagen i arkitekttävlingen har förskjutit tidsplanen för projektet med ca 3-4 månader.

Utveckling ekonomi fastighets- och byggmarknad

Materialpriserna har stabiliserats men på en hög nivå vilket kan påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar.

Uppvärmningskostnaderna fortsätter öka medan elpriser bedöms mer stabila nu än för ett år sedan.

Ökade räntenivåer kommer fortsatt att ha negativ påverkan på fastighetsvärden och gör det svårare att räkna hem investeringar som ligger i gränslandet av att vara lönsamma. Sådana investeringar kan komma att pausas.

Bolaget ser dock ingen större påverkan på vakansgraden i dagsläget.

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Avveckling projekt Skeppsbrogaraget

Efter kommunfullmäktiges beslut den 12 oktober om att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget, pågår nu arbete med att hantera uppkomna frågor i samband med avvecklingen av projektet.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget fick i februari 2023 nytt ägardirektiv och befinner sig i ett omställningsarbete. I slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD och han tillträder 1 mars 2024. Bolaget har inte till fullo genomfört sin omställningsplan ännu och därför finns ingen beslutad långsiktig affärsplan att basera verksamhetsplanen på, utan årets verksamhetsplan löper på ett år.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

	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 Ålvstranden Utveckling
6	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	Higab och Ålvstranden 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 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

Higab

Arbetet med bolagets koncept "Tryggt, säkert och trivsamt 2030" (TST) pågår enligt plan, dvs bolagets arbete med säker uthyrning med bakgrundskontroller av hyresgäster, hög basnivå i upplevd säkerhet i och kring bolagets fastigheter med särskild fokus på barnperspektivet, service till service där vi erbjuder en arbetsträning med målet om att praktikanten ska närma sig arbetsmarknaden och beställaransvar för social hållbarhet i bolagets byggprojekt. Arbetet ligger i linje med stadens program för en jämlik stad och program för trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Delar av insatserna införlivas nu i den dagliga driften och ett grundkoncept för hur vi utvecklar våra utemiljöer enligt TST-modellen kommer tas fram.

I och med konceptet har jämlikhetsperspektivet fått ökad spridning i bolagets arbete. Mätetal håller på att tas fram i form av ett TST-index.

Göteborgs Stads Parkering

Bolaget arbetar för att göra stadens resurser tillgängliga för alla samt för att bidra till delaktighet, inflytande och tillit för stadens invånare.

I bolagets affärsutvecklingsprocess ingår ett intresseforum för att systematiskt ta in synpunkter från parkerande kunder och kunddialoger vid utveckling av produkter och tjänster.

Bolagets deltagande i stadsutvecklingsprojekt sker utifrån ett hela-staden-perspektiv med syfte att bidra till stadens visioner om ett socialt hållbart samhälle.

Bolagets rutiner säkerställer att diskriminering motverkas och att mänskliga rättigheter beaktas.

Älvstranden Utveckling

Genom utvecklingen av Älvstrandens delområden i enlighet med Vision Älvstaden sker löpande arbete med den sociala dimensionen. Under 2023 har arbete med att säkerställa levande stad på Masthuggskajen fortskridit. En särskild samverkansorganisation har skapats mellan fastighetsägare på Masthuggskajen som syftar till att säkerställa att bottenvåringsutbudet på Masthuggskajen vänder sig till fler grupper med olika betalningsförmåga.

2.2.2 Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.

Higab

Bolaget äger och förvaltar specialfastigheter för Göteborgs Stad och att öppna upp och tillgängliggöra fastigheterna för göteborgarna är viktigt för bolaget. Bolaget har sedan flera år jobbat med att bygga bort enkelt avhjälpna hinder och har tagit till sig programmet för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. I bolagets bestånd finns 31 byggnadsminnen och ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader där målet att tillgängliggöra alla ytor, oavsett funktionalitet, är svårt att tillgodose fullt ut trots insatser. I övrig följer bolaget den lagstiftning och byggkrav som finns för tillgänglighet och funktionalitet. Bolaget har inte mätt utvecklingen.

2.2.3 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

Higab

I arbetet med TST-konceptet (se 2.2.1) har bolaget tagit utgångspunkt i diskrimineringsgrunderna och utifrån dessa utvecklat en metodik för att skapa jämlika förutsättningar i stadens rum. I metodiken ingår bland annat att utgå från olika perspektiv avseende ålder, kön, funktionsvariation etcetera. I arbetet samarbetar vi med olika aktörer i området runt husen så som hyresgäster och andra fastighetsägare.

Bolaget genomför även en årlig lönekartläggning för att säkerställa jämställda löner.

Göteborgs Stads Parkering

Alla bolagets anläggningar är utformade på ett sätt som ska passa alla, oavsett kön. Dessutom behandlas alla kunder, både på anläggningar och i kundservice, på samma sätt oavsett kön.

Älvstranden Utveckling

Som bolag ska vi behandla alla lika. Vi arbetar med kompetensbaserad rekrytering via en extern leverantör. Bolaget arbetar aktivt med det som diskrimineringslagen kallar för aktiva åtgärder inom arbetsförhållanden, löner och andra anställningsvillkor, rekrytering och befordran, utbildning och övrig kompetensutveckling samt föräldraskap och arbete. Bolaget genomför även en årlig lönekartläggning för att säkerställa jämställda löner.

Bolaget har under 2023 genomfört en obligatorisk bolagsövergripande utbildning inom normkritik, diskriminering och kränkande särbehandling. I samband med utbildningen togs även ett arbetsmaterial fram som samtliga avdelningar ska arbeta med.

2.2.4 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Higab

Bolaget har med hjälp av en genomförandeplan och tillsatta resurser intensifierat arbetet för att driftoptimera och energieffektivisera fastighetsbeståndet för att nå uppsatta mål i

miljö- och klimatprogrammet.

För bolagets nybyggnation varierar målsättningarna utifrån tidpunkten för projektstart. Inga bolagsinterna mål har beslutats utan Higab följer miljö- och klimatprogrammets målsättningar.

Bolaget har genom olika samarbeten fokus på återbruk och cirkulära flöden och genomför pilotprojekt för att testa återbruk i praktiken i lokalanpassningar, underhåll, nybyggnation och förstudier.

Göteborgs Stads Parkering

Bolaget arbetar med att minska klimatavtryck från inköp, minska utsläpp från transporter och för att främja ett hållbart resande till exempel genom att:

- Samarbeta med bilpoolsföretag för att främja bilpooler.
- Arbeta för samnyttjande, och utökning, av laddinfrastruktur.
- Appen Parkering Göteborg visar var det finns elbilsaddning, kollektivtrafik och Styr & Ställ.
- Digitalt hänvisningssystem ger information om lediga platser vilket minskar söktrafik.
- Arbeta med prisstrategi och information som ska öka intresset för att parkera en bit från stadskärnan.
- Utveckla kunderbjudanden och delta i projekt med syfte att bidra till ökat hållbart resande.
- Ställa miljökrav vid upphandlingar och i byggprocessens övriga skeden.
- Delta i avsiktsförklaringen Handslaget som främjar cirkulärt byggande.
- Arbeta med åtgärder för minskad energiförbrukning i anläggningarna.

Älvstranden Utveckling

Bolaget bedömer att största möjligheten att påverka klimatomställningen ligger inom ramen för markutveckling och i projekt i egen regi. Bolaget jobbar med att ställa klimatkrav vid byggrättförsäljningar samt följer upp och utvecklar byggprocessen för minskad klimatpåverkan löpande i våra delområden. Under 2023 har ett s k klimatramverk arbetats fram som ska styra mot målen i stadens miljö- och klimatprogram.

2.2.5 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Higab

I befintligt fastighetsbestånd pågår olika initiativ och samarbeten som främjar stadens biologiska mångfald, exempelvis Mångfaldsgården i Härlanda Park som nyligen anlagts inom ramen för ett samarbete med Stadskupan och Vägen ut. Inom nybyggnation strävar bolaget efter att bidra enligt miljö- och klimatprogrammet och övriga riktlinjer för staden.

Älvstranden Utveckling

Bolaget har med perspektiven kring biologisk mångfald vid utveckling av delområden. Detta omfattar utveckling av såväl allmän plats, kvarter och i byggmaterialens påverkan på mångfalden.

2.2.6 Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.

Higab

Bolaget jobbar systematiskt genom TST-arbetet med att skapa ordning och reda i och runt husen för att besökare och hyresgäster ska uppleva miljön som båda trygg och trivsamt. I detta arbete inkluderas även olika element som gynnar den biologiska mångfalden. Effekten så här långt har varit ökad intern medvetenhet och genomförande av olika

åtgärder.

Älvstranden Utveckling

Bolaget jobbar med kontinuerlig fastighetsutveckling för att levandegöra Lindholmen över fler av dygnets timmar. Detta görs genom att skapa trygga stråk, bland annat genom konst och möjlighet för aktiviteter för att göra området vackrare och mer stimulerande så att fler människor ska söka sig dit.

2.2.7 Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

Higab

I Higabs uppdrag ingår att bygga och förvalta olika typer av lokaler på uppdrag av Göteborgs Stad för att tillgodose den kommunala servicen.

2.2.8 Företagsklimatet ska förbättras.

Higab

Bolaget har bidragit till det Näringslivsstrategiska programmet med målsättningen enligt handlingsplan 2 att genomföra minst ett pilotprojekt som avser att testa modellen för "Värdeskapande nätverk av återbruksrelaterade tjänster" i syfte att stärka cirkulärt entreprenörskap. Arbete pågår med olika pilotprojekt för att testa återbruk i praktiken inom såväl lokalanpassning och underhåll som nybyggnation och förstudier.

2.2.9 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

Higab

Medarbetarna är en av Higabs viktigaste resurser och bolaget prioriterar att skapa en arbetsmiljö som främjar engagemang och får oss att trivas på jobbet.

Ledningen tar kontinuerligt temperaturen på medarbetarnas mående genom enkäter för att fånga upp eventuella behov av åtgärder. Bolagets index för hållbart medarbetarengagemang ligger bland de högsta inom Göteborgs Stad, vilket vi ska fortsätta främja och med vetskapen att även nöjda medarbetare kan ha bekymmer som behöver tas omhand.

Under året har bolaget genomfört en rad olika aktiviteter för att stärka medarbetarskapet genom att främja utveckling och engagemang. Exempelvis genomfördes en utbildning i tillitsbaserat ledarskap för alla chefer och en föreläsning för alla medarbetare på temat arbetsglädje och att lyckas tillsammans. Genomgripande uppmuntras även samtliga anställda till personlig utveckling i sitt jobb genom föreläsningar, seminarier och utbildningar.

För alla medarbetare finns möjlighet att lämna förbättringsförslag som sedan tas upp i företagsledningen.

Göteborgs Stads Parkering

Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda.

Bolaget har genomfört en rad olika aktiviteter inom arbetsmiljöområdet, bland dessa implementeringen av IA, där alla chefer genomfört utbildning och nu utreder eventuella tillbud och olycksfall.

Under Q3 och Q4 har bolaget bland annat rullat ut den årliga arbetsmiljöutbildningen för alla medarbetare och chefer.

Flera chefer har genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning och resterande chefer kommer att genomföra denna under 2024.

Älvstranden Utveckling

Arbete med att utforma bättre arbetsmiljösidor på bolagets intranät pågår för att ge tydligare information till medarbetare och chefer. Sidorna uppdateras med information om bland annat systematiskt arbetsmiljöarbete och hur man kan förebygga och hantera stress.

Under våren 2023 gjorde bolaget pulsmätningar som komplement till den årliga medarbetarundersökningen för att få tätare uppdatering och kunna fånga upp tidiga signaler om ohälsa. Resultatet används som underlag för dialog på samtliga avdelningar.

I övrigt har anställda på bolaget goda arbetsvillkor och arbetsgivaren arbetar ständigt med förebyggande åtgärder för att skapa en arbetsmiljö som alla kan arbeta i på lika villkor.

2.2.10 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Higab

Bolaget har en positiv trend med låg sjukfrånvaro. Siffran ökade dock i början av 2023 men flera av de berörda medarbetarna har kommit tillbaka under året.

Medarbetarna får ta del av olika hälsofrämjande åtgärder, båda i form av återkommande förmåner och som inspirerande aktiviteter.

Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har ingen arbetsrelaterad sjukskrivning. Bolaget har en positiv trend med låg sjukfrånvaro.

Älvstranden Utveckling

Budget för att arbeta förebyggande tillsammans med företagshälsovården finns och används. Arbetsgivaren arbetar effektivt med att erbjuda tjänster från företagshälsovård, såsom ergonom, samtalsstöd etc. Just nu har vi hög arbetsbelastning på några av våra avdelningar, vilket följs upp kontinuerligt för att minimera risken för ohälsa.

Bolaget planerar inför ett förändringsarbete där organisationen kommer att ses över. Målet är att skapa en ny organisation som är anpassad till bolagets uppdrag, och som minimerar den strukturella risken för arbetsrelaterad ohälsa genom bl a genomlysning av beslutsvägar, mandat, avdelningarnas storlek etc. Bolaget har under 2023 haft en ökad sjukfrånvaro som till största delen varit korttid. Antalet längre sjukskrivningar som är arbetsrelaterade har minskat under året.

2.2.11 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

Higab

Bolaget är en aktiv deltagare i framtagandet av det nya upphandlings-, leverantörs- och avtalssystemet, ULA, och kommer agera pilotbolag under våren 2024. Bolaget ser stora möjligheter i att hitta mer effektiva rutiner med ett stadengemensamt system.

Bolagets arbete med Rättvist byggande har redan visat resultat vad avser säkerhet på arbetsplatsen och exkludering av oseriösa leverantörer, där ID06-bolagsdeklarationer är en viktig bas.

Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har implementerat stadens gemensamma processer för inköp och upphandling.

Bolaget har uppdaterat anvisningen för inköp och upphandling med fokus på hållbara inköp. Vid varje upphandlingstillfälle ska hänsyn tas till alla hållbarhetskriterier och ekologiska, sociala och ekonomiska krav ska ställas.

Kontroll och efterlevnad av inköps- och upphandlingsprocesser görs regelbundet genom olika aktiviteter. Till exempel följs direktupphandlingar upp kvartalsvis för att säkerställa korrekt dokumentation med mera, och beställningar följs upp månadsvis för att säkerställa att de görs elektroniskt och av behöriga beställare.

Älvstranden Utveckling

Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera processen för inköp. Bland annat tillämpar bolaget från 1/1 2024 fullt ut stadens direktupphandlingsprocess. Detta medför en effektivare upphandlingsprocess som säkerställer en god efterlevnad av stadens styrande dokument.

Bolaget följer stadens modell för arbete med social hänsyn inom offentlig upphandling. Detta för att möjliggöra för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att komma i arbete. Under 2023 har en person fått arbete som en följd av bolagets arbete. I övrigt följer bolagets hållbarhetsarbete föreskrifterna i stadens ramavtal.

2.2.12 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

Bolagens egna mål, tillsammans med mål, inriktningar och uppdrag som berör respektive bolag i kommunfullmäktiges budget, har inarbetats i verksamhetsplanerna. Verksamhetsplanerna följs upp löpande på ett strukturerat och transparent sätt. Rapportering sker löpande till respektive styrelse.

Higab

Bolaget har under 2023 arbetat fram en ny affärsplan för 2024-2027. I arbetet har samtliga anställda varit involverade i att identifiera ny riktning med bolagskritiska förbättringar som behöver genomföras.

Göteborgs Stads Parkering

För att ytterligare tydliggöra de långsiktiga målen för bolaget har en affärsplan arbetats fram och beslutats i styrelsen. Ny modell för affärsplan, verksamhetsplan och aktiviteter på avdelningarna har tagits fram.

Älvstranden Utveckling

Bolaget har fått ett nytt ägardirektiv och arbete med att ta fram en ny affärsplan utifrån detta kommer att slutföras under 2024.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Väsentliga personalförhållanden

	2021	2022	2023
Total sjukfrånvaro (%)	2,63	2,82	3,36
Bolagsextern personalomsättning (%)	10,5 - 18,2	10,5 - 17,6	6,6 - 12,0
Antal årsarbetare	272	266	286

Sjukfrånvaro

Koncernen har bibehållit en relativt låg nivå med 3,4 % sjukfrånvaro, men alla tre bolagen upplever en liten höjning från i fjol.

Antalet längre sjukskrivningar har ökat något inom Higab och reducerats inom Älvstranden Utveckling. Älvstranden Utveckling har i stället haft en ökning i kortare sjukskrivningar. Göteborgs Stads Parkering har lägst nivå inom koncernen med 1,8 %.

Personalomsättning

Koncernen har en lägre bolagsextern personalomsättning i år jämfört med i fjol där alla tre bolagen upplever en minskning. Förutom att medarbetarna gett höga HME-betyg, har till exempel Älvstranden nu fått ett nytt ägardirektiv och en säkrare framtid inom bolaget. Det kan även bero på fastighetsbranschens aktuella ställning och det samhällsekonomiska läget.

Årsarbetare

Koncernen ökar under året ökat med 20 årsarbetare. För Higabs del består ökningen främst av nyanställningar gjorda under 2022 som nu har fått helårseffekt, men även ökning i verksamheten Bagih som haft ett större program under 2023. För Älvstranden Utvecklings del har bolaget valt att tillsvidareanställa personal i stället för att använda konsulter.

3.1.1.1 Higab

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
Total sjukfrånvaro %	2,6	3,3	4,0
Bolagsextern personalomsättning (%)	10,5	10,5	6,6
Antal årsarbetare	95	100	109

Sjukfrånvaro

Bolaget har under 2023 haft en något ökad sjukfrånvaro som till största delen varit långtid. Antalet längre sjukskrivningar har varit något fler under 2023 jämfört med 2022.

Personalomsättning

Personalomsättningen har minskat i bolaget. Medarbetarna trivs i bolaget och vi har ett HME på 82.

Årsarbetare

Antalet årsarbetare har ökat, vilket bl a beror på att verksamheten i Bagih har haft ett större program 2023 med fler timanställda och att rekryteringar som gjordes 2022 har fått helårseffekt 2023.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
Total sjukfrånvaro %	2,0	1,5	1,8
Bolagsextern personalomsättning (%)	12,8	16,7	12,0
Antal årsarbetare	89	85	86

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är fortsatt låg men har ökat marginellt från 1,5 till 1,8 %.

Personalomsättning

Personalomsättningen är 12 %, vilket är något lägre än förra året. Utfallet är något högre än prognos.

Årsarbetare

Årsarbetare har ökat marginellt från 85 till 86 personer. Det är något färre än i budget 2023 på grund av förändrat behov där bolaget valt att inte rekrytera vissa tjänster eller ersätta vakanser med konsulter.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
Total sjukfrånvaro %	3,28*	3,52	4,06
Bolagsextern personalomsättning (%)	18,2	17,6	7,7
Antal årsarbetare	88	81	91

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

Sjukfrånvaro

Bolaget har under 2023 haft en ökad sjukfrånvaro som till största delen varit korttid. Antalet längre sjukskrivningar som är arbetsrelaterade har minskat under året. För de få längre sjukskrivningar som fortsatt är aktiva och som är av arbetsrelaterad art finns tydliga planer om återgång i arbete.

Personalomsättning

Personalomsättningen har minskat och bolaget hade som mål 2023 en personalomsättning på 8-10 %. Anledningen till att personalomsättningen minskat tros bero dels på nytt ägardirektiv och en säkrare framtid inom bolaget, dels på grund av en inlåsningseffekt på arbetsmarknaden (fastighetsbranschen) med anledning av det samhällsekonomiska läget.

Årsarbetare

Antalet årsarbetare har ökat, vilket bl a beror på att bolaget tillsvidareanställt personal istället för att använda konsulter. Ökningen beror även på att bolaget under våren 2023 trodde att vi skulle se en större personalomsättning efter sommaren med anledning av mediebevakningen av Älvstranden Utveckling – bolaget började då förbereda sig genom att rekrytera kompetens för att inte riskera glapp i produktion och framdrift i uppdrag.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Övergripande läge

Älvstranden Utvecklings personalomsättning har minskat vilket har gett arbetsro. Bolaget

har i nuläget god möjlighet att klara sitt uppdrag på kort sikt. På längre sikt behöver det kartläggas vilken kompetens som behövs fram till bolagsavveckling. Resultatet från bolagets NMI-undersökning gav HME om 74 och visade en oroande trend vad gäller kränkande särbehandling och tystnadskultur.

Båda **Higab** och **Göteborgs Stads Parkering** upplever att verksamheterna drivs bra utifrån ett HR-perspektiv och bedömer att grunduppdraget kan utföras på både kort och lång sikt. Båda har även höga resultat i NMI-enkäten jämfört med stadens medelnivå, med ett Hållbart Medarbetarengagemang (HME) om 82 respektive 83.

Avvikelser och risker

Älvstranden Utveckling ser en risk för att bolagets ledning inte hör sammar feedback kopplat till ledarskap, arbetsmiljö och kultur, vilket kan leda till ökad personalomsättning och kompetenstapp.

3.1.2.1 Higab

Övergripande läget

Bolagets verksamhet drivs bra utifrån ett HR-perspektiv. Bedömningen är att grunduppdraget kan utföras på både kort och lång sikt. Vi har gjort en organisationsförändring inom verksamhetsområde Fastighet som involverar en stor del av personalen.

Bolagets sjukfrånvaro är låg. Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda. I detta ingår den anpassning av vårt kontor som inleddes under 2023.

Hållbart medarbetarengagemang är 82.

Avvikelser och risker

Inga särskilda avvikelser har identifierats.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Övergripande läge

Bolagets verksamhet drivs bra utifrån ett HR-perspektiv. Bedömningen är att grunduppdraget kan utföras på både kort och lång sikt.

Bolagets sjukfrånvaro är fortsatt låg. Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda.

Hållbart medarbetarengagemang har ökat till 83.

Bolaget genomför satsningar på ledarskap genom etablering av ett ledarforum och utbildningar i syfte att stärka kompetens samt som ett led i det fortsatta arbetet med att bli en mer attraktiv arbetsgivare.

Avvikelser och risker

Inga särskilda avvikelser har identifierats.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Övergripande läge

Personalomsättningen har minskat vilket har gett arbetsro.

Lägre upplevd energinivå hos chefer med anledning av mediebevakning under våren.

Arbete med omställning till bolagets nya ägardirektiv pågår.

Bra samarbete med facken under året för att säkerställa god arbetsmiljö. 97 %

svarsfrekvens på NMI-undersökning. Resultatet i stort var bra men det finns en oroande trend vad gäller kränkande särbehandling och tystnadskultur.

Bolaget har i nuläget god möjlighet att klara sitt uppdrag på kort sikt. På längre sikt behöver bolaget kartlägga vilken kompetens som behövs fram till bolagsavveckling.

Avvikelser och risker

Risk för att bolagets ledning inte hörsammar feedback kopplat till ledarskap, arbetsmiljö och kultur finns vilket kan leda till ökad personalomsättning och kompetenstapp.

Bolaget genomför utredningar avseende styrning och ledning, kultur och arbetsmiljö. Resultatet kommer att ge input för arbete med ny organisation och företagskultur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Belopp i mnkr	Bokslut 2023	Budget 2023	Avvikelse	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Intäkter	1 959	1 885	74	1 778	1 717
Kostnader	-1 211	-929	-271	-815	-824
Realisationsresultat sålda fastigheter	41	-	31	203	1 398
Personalkostnader	-274	-308	33	-249	-249
Av- och nedskrivningar	-637	-364	-272	-375	-335
Rörelseresultat	-122	283	-406	542	1 707
Finansiella intäkter	24	-	24	12	10
Finansiella kostnader	-116	-102	-13	-83	-101
Resultat efter fin. poster	-214	181	-395	471	1 615

Lokalkoncernens resultat efter finansiella poster för 2023 slutade på -214 mnkr vilket är -395 mnkr lägre än budgeten om 181 mnkr. Realisationsresultat från olika fastighetstransaktioner påverkar resultatet med +41 mnkr. Kommunfullmäktiges beslut om stopp i pågående utveckling av Skeppsbron och byggandet av Skeppsbrogaraget påverkar resultatet med -222,6 mnkr. Därtill har årets värderingar av fastigheternas värde resulterat i nedskrivningar av fastigheternas värde med ett netto om -230,7 mnkr.

Intäkterna om nästan 2 mdkr är 74 mnkr högre än budgeten främst eftersom parkeringsverksamheten har högre beläggning inom besöksparkeringen och högre intäkter från kontrollavgifter och från elladdning. Även Älvstranden Utveckling har intäktsökningar jämfört med budgeten.

Kostnaderna om -1,2 mdkr är 271 mnkr högre än budgeten eftersom Älvstranden Utvecklings upparbetade kostnader avseende Skeppsbron under perioden 2006-2023, har kostnadsförts som övriga kostnader (-194 mnkr). Därtill har Älvstranden Utveckling, enligt rapportering i augusti, ökat reserveringen för index på entreprenad avseende Halvön (-71 mnkr).

Realisationsresultat sålda fastigheter är i år +41 mnkr där både Higab och Älvstranden Utveckling främst har regleringar gentemot Exploateringsnämnden, men även ett par

externa (se översikt i stycke 4.1 om uppföljning av kassaflödet och realisationsresultatet).

Personalkostnaderna om -274 mnkr är 33 mnkr lägre än budgeten om -308 mnkr där alla tre bolagen har ett lägre utfall, men främst Älvstranden Utveckling som rapporterar om både försenade och uteblivna rekryteringar.

Av- och nedskrivningarna om -637 mnkr är 272 mnkr högre än budget om -364 mnkr varav 28,6 mnkr avser årets nedskrivning av upparbetade utgifter för kajgaraget Skeppsbron och 230,7 mnkr avser nettojusteringar av fastigheternas värde enligt årets värderingar genomfört av Newsec.

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 2023	Budget 2023	Avvikelse	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Higab	300	118	182	120	1 485
Göteborgs Stads Parkering	128	125	4	258	130
Älvstranden Utveckling	-280	-61	-219	95	10
Hotell Heden	12	13	-1	10	7
Myntholmen	-	-	-	-	1 436
Koncern	-375	-13	-362	-12	-1 453
Summa lokalkoncernen	-214	181	-395	471	1 615

För bolagsspecifika analyser, se stycket 5.2 om bolagens resultaträkning i sammandrag.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Se bolagens rapportering i styckets underrubriker.

3.2.3.2 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Higab	511	625	403
Göteborgs Stads Parkering	156	226	302
Älvstranden Utveckling**	775	1 200	526
Koncernjustering*	-2	-2	-1
Lokalkoncernen	1 440	2 049	1 230

* Göteborgs Stads Parkering anlitar Higab för projektledning i nybyggnadsprojekt.

** Rapporterade siffror har justerats upp med avsättningar till framtida investeringar i infrastrukturen. Beloppen avviker därför mot rapporterade siffror i Cognos.

Älvstranden Utveckling gör stora avsättningar i balansräkningen avseende infrastruktur och

liknande för de projekt som är i genomförandefasen. När bolaget betalar infrastrukturprojekt redovisas dessa som investering i tabellen ovan.

3.2.3.3 Higab

Sammanställning av bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Higab	510	625	403

Reinvesteringarna för 2023 hamnade i samma nivå som budget.

Investeringarna är lägre och följande projekt gör att vi får ett mindre utfall än beräknat:

Sahlgrenska Huset: Projekteringstiden har förlängts.

Masthugget Väst: Upphandlingen avbröts för ny analys av kostnadsdelen.

Nya Magasin för Kulturförvaltningen: en överklagan har gjort att projektet dragit ut på tiden. Efter dom i högsta instans under sommaren har projektet återstartat.

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)
Kretsloppspark Högsbo	nej	272	2	272	2027 , Q1
Slakthuset, utveckling av området	nej	32	2	56	2024 , Q4
Billdals Gård, fas 2	nej	32	1	32	2023 , Q3
Masthugget Väst, kontorslokaler	nej	300	30	300	2026 , Q2
Slottsskogsrinken, ny ishall	nej	140	135	140	2023 , Q4
Magasin för kulturnämnden	ja	540	20	540	2026 , Q3
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	ja	800	6	800	2030 , Q2
Feskekôrka, utveckling	nej	69	44	87	2024 , Q1
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	50	49	65	2024 , Q2
Sahlgrenska Huset, utveckling	nej	24	26	212	2026 , Q2
Nya Arenor	ja	50	28	50	2030 , Q4

Kretsloppspark Högsbo: Higab ska bygga en ny kretsloppsanläggning för Kretslopp och vatten i Högsbo, som beräknas bli tre gånger så stor som nuvarande återvinningscentral i området.

Avtal med huvudentreprenör skrevs 2023 och projektet beräknas vara klart 2027.

Nya Arenor: Enligt vägvalsbeslut i kommunfullmäktige i april 2023 kommer multiarenan som ska ersätta Scandinavium byggas på marken där Valhallabadet ligger idag. Förstudien för arenakvarteret är färdigställd. Arkitekttävling beräknas påbörjas under 2024.

Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnkr: Projektet kommer att

innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konsthantling och nya personalutrymmen. Planerat färdigställande 2030. Arkitektävling beräknas avslutas under Q1 2024.

Feskekôrkan utveckling, total projektbudget 87 mnkr: Byggnaden har genomgått en genomgripande upprustning. I samband med att åtgärderna utfördes utvecklades den för framtida verksamheter. I oktober 2021 skrevs ett avtal med ny hyresgäst. Projektet kommer att avslutas Q1 2024 och planerad överlämning till hyresgästen är 1 april 2024.

Dicksonska Palatset utveckling, total projektbudget 65 mnkr: Byggnaden har renoverats och anpassats för att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. Hyresavtal har skrivits med en hyresgäst som kommer att bedriva restaurang-, fest- och eventverksamhet. Projektet beräknas slutföras Q2 2024.

Sahlgrenska Huset, projektbudget 212 mnkr: Ambitionen med projektet är att skapa bra kontorsytor för nya hyresgäster samt möjlighet till restaurang- och caféverksamhet på gården. Det blir även ett delvis återställande av husets ursprungliga rumsindelning. Två nya entréer mot gatorna för de nya hyresgäst Anpassningarna utreds. Projektet beräknas vara klart Q2 2026.

Masthugget Väst, kommersiella lokaler, projektbudget 300 mnkr: Projektet drivs av tre intressenter: Göteborgs Stads Parkering, Idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restauranglokaler. Projektet beräknas vara klart Q2 2026.

Slottsskogsrinken, ny ishall, projektbudget 140 mnkr: Uppdraget var att bygga en ny ishall där den tidigare Slottsskogsrinken låg. Kund är Idrotts- och föreningsförvaltningen som bedriver verksamhet i hallen. Projektet var klart för inflyttning i december 2023.

Magasin Kulturnämnden, projektbudget 540 mnkr: Kulturförvaltningen behöver en långsiktigt hållbar magasinlösning för stadens fyra museer. Byggstart beräknas ske i början av 2025 och vara klart till Q3 2026.

Billdals Gård: Projektet har pausats då det inte kommer att dras in VA enligt besked från Kretslopp & vatten.

3.2.3.4 Göteborgs Stads Parkering

Sammanställning av bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Göteborgs Stads Parkering AB	156	226	302

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	828	133	134	-
Masthugget väst	Nej	302	118	-	2026 , Q2
Liseberg	Ja	493	473	473	2024 , Q1

Skeppsbron: Göteborgs Stads Parkering AB beslutade på styrelsesammanträdet

den 10 februari 2023 att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande om det planerade Skeppsbrogaragets fortsatta genomförande med hänsyn till förändrade ekonomiska förutsättningar. Higab AB beslutade att tillstyrka bolagets beslut vartefter Göteborgs Stadshus AB yttrade sig i ärendet vid sitt sammanträde den 24 april och överlämnade ärendet för vidare beredning till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Göteborgs Stads kommunstyrelse beslutade den 4 oktober att bifalla yrkandet från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet med särskilt yttrande från Centerpartiet. Beslutet innebär i korthet att arbetet med en ny detaljplan för Skeppsbron ska påbörjas och att berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget. Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslutade den 12 oktober 2023 att bifalla kommunstyrelsen förslag till beslut.

Bolaget har arbetat med Skeppsbrogaraget sedan 2011 och det finns därför många frågor som behöver hanteras i samband med avveckling av projektet.

Masthugget väst: I den västra delen av Masthuggskajen bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 parkeringsplatser. Anläggningen syftar till att ersätta den parkering som försvinner i exploateringen samt att tillgodose delar av parkeringsbehovet för tillkommande byggnation. Anläggningen innehåller förutom parkering även en fullstor gymnastikhall samt ytor för kontor, andra verksamheter samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrott- och föreningsförvaltningen. Upphandling av entreprenad pågår och byggnation förväntas påbörjas under våren 2024.

Liseberg Södra: För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark, Lisebergs hotell och framtida vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo, har en parkeringsanläggning om 1 548 p-platser uppförts, vilken är integrerat med World of Volvo i World of Volvos 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 in i Lisebergs ställe i avtal med Volvobolagen om uppförande av anläggningen. Byggnation pågår och huvuddelen av anläggningen togs i bruk i april 2023. Hela anläggningen kommer att kunna tas i bruk januari 2024.

3.2.3.5 Älvstranden Utveckling

Sammanställning av bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Älvstranden Utveckling AB (koncernen)	775	1 200	526

Utfall för 2022 är korrigerat eftersom investeringarna mot avsättningarna inte redovisades.

Älvstranden-koncernen har stora avsättningar i balansräkningen avseende infrastruktur med mera för projekt som är i genomförandefasen. När bolagen betalar infrastrukturprojekt redovisas dessa som investering i tabellen ovan.

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 rambudget (löpande prisnivå)	Nej	129	118	129	2023 , Q4
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	Nej	90	69	90	2026 , Q1

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)
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	596	596	596	2024 , Q1
Säterigatan (2022)	Nej	103	55	103	2030
Celsiusgatan (2022)	Nej	63	41	63	2028
Färjeläge Keillers Kaj (2023)	Nej	49	29	29	2023 , Q4
Lindholmshamnen (2023)	Nej	264	198	264	2025 , Q2
Masthuggskajen (2017 & löpande prisnivå)	Ja	1 630	784	1 630	2031
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	Nej	125	29	82	2031
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	Nej	60	7	60	2024 , Q3

Frihamnen: Detaljplan- och planprogramarbete pausades i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Besluten är nu fattade och arbete med planprogram är formellt återupptaget av staden under 2023, och förväntas i praktiken ta fart under våren 2024. Nu fokuserar Göteborgs Stad på planeringsarbetet för en skräddarsydd frimärksplan för Polestar. Övriga detaljplaner för inre Frihamnen förväntas återupptas 2024 eller 2025. Det är mycket viktigt för Älvstranden att arbete återupptas så snart som möjligt eftersom bolaget har upparbetat väsentliga belopp i markutvecklingsprocessen som belastar koncernen med kostnadsränta. Kostnader för personal fortsätter eftersom projektet är delvis bemannat och det finns ett stort antal köpta utredningar som kan bli inaktuella ju längre tiden går innan genomförande påbörjas.

Västra Eriksberg: Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken är genomförandet av de två sista etapperna avslutade. Styrelsen beviljade 2023-06-12 ytterligare 23 mnkr för slutreglering av Färjenäsparken enligt exploateringsavtalet avseende Västra Eriksberg för kvarstående arbeten.

Lindholmshamnen: I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen avseende gator och ledningar är slutförd. Maskinparken är färdigställd och byggnation av gång och cykelväg runt parken och Götaverksgatan är avslutad. Genomförandet av bryggdäck och hamntorg påbörjades i augusti 2023 och beräknas vara klart sommaren 2024. Styrelsen beviljade ytterligare 60 mnkr 2023-06-12, främst för byggnation av bryggdäck samt fördyrad sanering av kvartersmark.

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 2032. Förseningen kommer 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 blir högre på grund av stigande byggpriser, hög inflation med mera. Södra Älvstranden Utveckling AB har dock i genomförandeavtalet med Göteborgs Stad kommit överens om ett pristak för utbyggnad av allmänplats.

3.2.4 Bokslut

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

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 dec 2023	Lånetak 2023	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2024
Summa	5 825	6 710	5 886	8 200

Lånebehovet ryms väl inom aktuella lånetak. Higab prognostiserar en något lägre lånevolym exkl utdelningar under nästa år och Älvstranden Utveckling prognostiserar en något högre volym.

3.2.5.1 Higab

Lån mnkr	Volym 31 dec 2023	Lånetak 2023	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2024
Summa	3 837	4 000	3 536	4 900

3.2.5.2 Älvstranden Utveckling

Lån mnkr	Volym 31 dec 2023	Lånetak 2023	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2024
Summa	1 988	2 710	2 350	3 300

Bolaget bedömer att lånebehovet väl ryms inom aktuellt lånetak. Flertalet projekt avseende investeringar och avsättningar är försenade vilket bidrar till lägre upplåning än tidigare prognostiserat.

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

- Arkitekttävlingen avseende tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum är i slutfas.
- Nya arenor: Initial investering är beslutad. Fortsatt arbete bl a med att utforma kvartersgemensam logistiklösning tillsammans med Svenska Mässan. Förarbete arkitekttävling påbörjas 2024.
- Masthugget Väst: upphandling av entreprenör är i slutskede. Investeringsärendet planeras till styrelsemöte i februari 2024
- Beslut om förvärv av samtliga aktier i bolaget Odinsskolan Fastighets AB. Dock antog säljaren annat bud efter att ärendet dragit ut på tiden.
- Verkställande av KF:s beslut om extra utdelning till Stadshus AB om 505 mnkr
- Överlämnat ny ishall Slottsskogsrinken till Idrotts- och föreningsförvaltningen
- Avtal skrivet med entreprenör för byggnation av ny kretsloppspark i Högsbo
- Fortsatt utveckling av Slakthusområdet i Gamlestaden

Vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- Fortsatt utveckling och upprustning för att levandegöra våra byggnadsminnesmärkta fastigheter Dicksonska Palatset och Feskekôrka. Båda öppnar för göteborgarna under 2024.
- Påbörjat restaurering och rekonstruktion av ett mindre bostadshus från 1700-talet i Gathenhielmska Reservatet
- Ett större arbete med att underhålla byggnader på grund av skador orsakade av hussvamp pågår på Kvibergs Kaserner.

Främja mindre företags, föreningars samt kulturverksamheters behov av lokaler

- Fortsatt levandegörande av Slakthuset med iordningsställande och uthyrning av nya lokaler för framför allt mindre företag inom mat och hantverk.
- Fortsatt utveckling av affärsmodell (Bagih) för kreativa och kulturella branscher i Kronhuset där nu även kulturhub i Sockerbruket tillkommit.
- Fortsatt arbete med att införa hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet i samarbete med Idrotts- och föreningsförvaltningen.

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. Det innebär bl a:

- Vid nyproduktion, underhåll och lokalanpassning bygger vi energieffektivt och använder klimatsmarta uppvärmningsmetoder.
- Daglig driftövervakning och energioptimering.
- Byggnader prioriteras vid optimering efter CO2, effekt och energianvändning.
- Digital plattform för datahantering finns på plats.
- Energisamordnare tillsätts i flertalet större projekt
- Kontinuerlig inventering av samtliga fastigheter i jakt på energitjuvar.
- Optimerade drifttider för ventilation för att minska toppeffekter på el och fjärrvärme.

I utsedda fastigheter testar vi AI och Machine learning, för klimatoptimering med slutmål "den intelligenta fastigheten".

För att öka takten på energieffektiviseringen ytterligare har bolagets styrelse under 2023 även beslutat om Energieffektiviseringsprojekt 2030 med en minsta energieffektiviseringsgrad på 30%.

Vid ny- och ombyggnationer är ambitionen att vårda och bevara befintligt samt att i första hand välja återbrukade inventarier och andra cirkulära lösningar. I ombyggnadsprojektet för Kronans Bryggeri som avslutades 2023 landade projektet på en återbruksgrad avseende inventarier på 87 procent.

Vi har en fond i bolagets investeringsbudget 2023 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. Följande pilotprojekt pågår:

- Demontering av garage och skapande av en utomhusanläggning med i första hand material från garaget.
- Lokalanpassning Göta Källare: flytt av material mellan två lokalanpassningar.

För att verka för ett socialt hållbart samhälle har Higab utvecklat ett koncept för trygga, säkra och trivsamma miljöer (TST2030). Initiativ i konceptet är bland annat att:

- Höja basnivån för ökad trygghet, säkerhet och trivsel runt våra hus.
- Arbetsrutiner för säker uthyrning är på plats. 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.
- Fortsatt arbete med stadsdelsutveckling Västra Nordstan i samarbete med andra enheter inom Göteborgs stad, fastighetsägare, centrumorganisationer, verksamheter, boende, polisen och andra aktörer.

Som första bolag i Göteborgs Stad har Higab anslutit sig till föreningen Rättvist Byggande som arbetar för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

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

Bolagets justerade soliditet kommer att sänkas från tidigare rapporterade nivåer pga de av kommunfullmäktige beslutade uttagen ur bolaget, men kommer att ligga över målet i ägardirektivet. Prognosticerad direktavkastning bedöms landa i paritet med målet i ägardirektivet. Med hänsyn till nuvarande inflationsnivåer och att räntenivåer ökat har fastigheters värde påverkats negativt, med nedskrivningar som följd.

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

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.

Ägardirektivet anger även att bolaget ska bistå stadsmiljöförvaltningen i stadens strategiska utvecklings- och planarbete med kunnande och erfarenhet i parkeringsfrågor.

Göteborgs Stads Parkering AB har under 2023 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 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 pågående byggprojekt i olika faser. Ett exempel är bygget av en parkeringsanläggning på Masthuggskajen, Masthugget Väst, där upphandling av entreprenad pågår och byggnation förväntas påbörjas under våren 2024.

Vid Polstjärnegatan på Lindholmen har en tillfällig parkeringsanläggning anlagts för att omhänderta parkeringsbehovet under pågående stadsutveckling.

Vid Liseberg har byggnation av en parkeringsanläggning färdigställt under 2023.

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

Ägardirektivet i övrigt innebär att Göteborgs Stads Parkering aktivt ska förvalta och utveckla befintliga parkeringsanläggningar och medverka till att skapa parkeringslösningar som främjar nya resvanor genom att underlätta byte till kollektivtrafik och cykel. Bolaget ska samverka med övriga aktörer i staden och aktivt bidra till omställningen till fossilfria fordon. I takt med att antalet elektrifierade fordon ökar ska bolaget anpassa anläggningar och parkeringserbjudande för att tillgodose behov av elladdning.

Bolaget ska också medverka till att samordna parkeringserbjudanden som stadens förvaltningar och bolag har för att skapa likabehandling och erbjuda ett enhetligt erbjudande, oavsett var på kommunal mark man parkerar. Vidare ska bolaget drivas på ett sådant sätt att ekonomiskt utrymme skapas, i syfte att kunna agera långsiktigt hållbart för stadens bästa.

Ägardirektivet anger mål för finansiella nyckeltal i syfte att kunna värdera och följa verksamhetens utveckling. Den justerade soliditeten ska vara lika med eller överstiga 50 procent och rörelsemarginalen ska överstiga 20 procent.

Parkeringspolicy

Till vägledning för Göteborgs Stads Parkering och övriga kommunala aktörer finns en parkeringspolicy som kommunfullmäktige antog 2009. Den ger anvisningar om inriktning för planeringen av det framtida parkeringsutbudet och prioriteringar som är viktiga för att stärka staden. Parkeringspolicyn styr mot att parkering ska vara ett verktyg för att främja ett hållbart resande och att viss gatuparkering ska ersättas med parkering på tomtmark. För att förverkliga policyn krävs nära samarbete med de nya stadsutvecklande förvaltningarna, Miljöförvaltningen samt kommunala bolag och förvaltningar som erbjuder parkeringsplatser. Under 2016 antog kommunfullmäktige riktlinjer för parkeringsverksamhet på kommunal mark som ytterligare förtydligar parkeringspolicyns intentioner och skapar förutsättningar för Göteborgs Stads Parkering att erbjuda hållbara parkeringslösningar. En ny parkeringspolicy är under framtagande.

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

3.3.1.3 Älvstrandens Utveckling

Kommunalt ändamål och befogenheter

Kommunens ändamål med bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandlingen av dessa områden bidrar till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

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 stadsutveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

Affärsmodellen beskriver att 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.

Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter i enlighet med koncernens uppdrag.

Väsentliga händelser

Sammantaget har under året 576 bostäder och 33 500 kvm verksamhetsyta färdigställt till följd av bolagets markutveckling. 652 bostäder samt 76 700 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion.

Under året har bolagets nettouthyrning ökat med över 7 000 kvm.

Under 2023 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Det tidigare uppdraget, att förverkliga Vision Älvstaden, utgår därmed. Bolaget har under året påbörjat arbetet med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. Andra halvan av året har bolaget letts av t f VD Per-Henrik Hartmann (VD Higab) eftersom förra VD:n slutade i juni. Då bolaget befinner sig i ett omställningsarbete och ny VD tillträder 1 mars 2024 har 2024 års verksamhetsplan anpassats efter rådande förhållanden.

Under året har förhandlingar pågått i syfte att överlåta bolagets fastighet i Gullbergsvass till Göteborgs Stad.

I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan, undantaget arbeten som är nödvändiga för andra detaljplaner. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. För bolagets del har detta inneburit att projektets bemanning successivt avvecklats. I stället har fokus legat på att identifiera och beskriva konsekvenserna av beslutet för Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi, markinnehav och avtalsmässiga åtaganden. En direkt ekonomisk konsekvens av beslutet är en resultatpåverkande nedskrivning av projektkostnader med 194 mnkr.

Utvecklingsarbetet på Masthuggskajen, Eriksberg och Lindholmen fortgår enligt plan. I Frihamnen har bolaget skapat förutsättningar för genomförandet av ett lyckat jubileumsfirande för Göteborg. Staden återstartade arbetet med planprogrammet för Frihamnen efter ett par års paus.

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

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Higab är kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 samt 14001 och bolagets system

för styrning, uppföljning och kontroll utgår från dess standarder. Bolaget arbetar med målstyrning genom en årligen fastställd målbild (Balanced Scorecard).

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

I enlighet med planen utfördes under våren internrevision av bolagets processer, inklusive uppföljning av tidigare års avvikelser och förbättringsförslag. Kontrollerna visar på ett kvalitetsarbete som har lett till ökad effektivitet och som följer uppsatta regler och rutiner på ett bra sätt. Ytterligare ett kvitto på detta var den externa revisionen i september, som visade på noll avvikelser och gav ett förnyat ISO-certifikat.

Under året har bolaget arbetat med en större förbättringsåtgärd som innebär integration av bolagets kvalitetsledningssystem mot stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. Denna förbättringsåtgärd är slutförd och Stadsrevisionen har följt upp den.

Bedömningen är att bolaget i stort har välfungerande system för styrning, uppföljning och kontroll. Sedan tidigare identifierade förbättringsområden är åtgärdade enligt ovan och inga nya avvikelser har sedan dess framkommit.

3.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

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 arbetar bolaget kontinuerligt med interna revisioner och under året genomfördes till exempel en intern revision som innebär en genomlysning av användandet av projektmodellerna i Antura

för bolagets underhållsprojekt, med syftet att säkerställa efterlevnad. Ett nytt arbetssätt för att hantera avvikelser och förbättringsförslag finns implementerat men det systematiska arbetet behöver förstärkas.

Bolaget behöver kontinuerligt arbeta med kulturen och organisationen genom att klargöra ansvarsområden, befogenheter och arbetsflöde och säkerställa att organisationen har en gemensam bild av vägen framåt samt en positiv kultur. Det har varit fortsatt viktigt att bygga dialog och samarbeten internt. Bolaget implementerade under 2022 en ny vision. Under 2023 har riktningen framåt förtydligats ytterligare genom att bolaget har tagit fram och beslutat om en ny affärsplan med ett 3-5-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 avvikelsehantering. Bolaget har tagit kliv framåt avseende kultur, ordning och reda.

3.3.2.3 Älvstranden Utveckling

Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Under 2023 uppdagades brister i den interna kontrollen i form av avsteg från riktlinjer och lagstiftning från tidigare år. Bolaget har därför beställt en granskning av ledning och styrning för att göra en bedömning av om den interna ledningen och styrningen är ändamålsenlig och för att få stöd i arbetet med att förbättra den. Granskningsarbetet pågår och rapporten kommer att vara klar under våren 2024.

Bolaget har under året arbetat med att ta ett omtag kring arbetet med den bolagsövergripande riskhanteringen. Förbättringsbehov kvarstår gällande systematisk avvikelshantering, där ett verktyg har tagits fram men inte implementerats ännu. Arbeta med att ta fram ett miljöledningssystem har påbörjats och en hållbarhetssamordnare har rekryterats.

De påbörjade initiativen kommer att fortsätta under 2024.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

3.3.3.1 Higab

Kundorienterad kvalitetsledning

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.

Higab har tagit fram en ny process för ärendehantering och upphandlat ett nytt IT-stöd, som implementeras under 2024. Avsikten är att öka systematiken i återkoppling, ge högre grad av likvärdigt kundbemötande och minska risken för att hyresgästen blir bollad runt.

Under 2023 beslutades om en ny organisation inom verksamhetsområde Fastighet, vilket inkluderar avdelningarna Fastighetsförvaltning, Fastighetsservice, Underhåll och Lokalanpassning samt Drift och Energi. Organisationsförändringen ska vara fullt igång i mars 2024 och bygger på arbete i team med ett ökat fokus på kundvård i vardagen. Det nya IT-systemet och den nya organiseringen ger alla inom verksamhetsområdet överblick över samtliga ärenden, vilket ska leda till tydligare kommunikation både internt och externt. Exempelvis kommer IT-systemet göra att Higab snabbare får indikation på underhållsbehov och då ronderingar görs i systemet genereras även ärenden direkt inom teamen.

Under året genomförs kundmöten där förvaltningen träffar hyresgästen för avstämning kring aktuella frågor och önskemål. Bland befintliga kunder mäter vi NKI. Utöver det görs även digitala undersökningar efter avslutad lokalvisning, lokalanpassning och kundvårdsmöte. Det som framgår i uppföljningen tas om hand i berörda team i ett kontinuerligt förbättringsarbete.

I Higabs ronderingar av fastigheter finns även TST (Tryggt, Säkert, Trivsamt) med som en del av protokollet. TST syftar till att ge fler människor tillgång till det offentliga rummet genom att arbeta för att miljöerna i och kring bolagets fastigheter ska upplevas välkomnande för alla. I arbetet med att skapa trygga miljöer samarbetar vi med våra hyresgäster, andra fastighetsägare och övriga aktörer i närmiljön.

3.3.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Kundorienterad kvalitetsledning

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 väl insatta i kundernas perspektiv och behov genomförs djupintervjuer, kundundersökningar och medborgardialoger med intresseorganisationer.

3.3.3.3 Älvstranden Utveckling

Kundorienterad kvalitetsledning

Älvstranden Utveckling jobbar systematiskt med kvalitetsledning i stegen planering, genomförande, uppföljning och rapportering. Planering innefattar till exempel verksamhetsplanering, verksamhetsövergripande riskhantering, budget och affärsplan, 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 avvikelsehantering, där systemet nu är framtaget men implementering kvarstår.

När det kommer till hyresgästnöjdhet jobbar bolaget med kvalitetsuppföljning och mätningar genom NKI-undersökningar (nöjd kund index). Resultatet används till att göra förbättringar i de egna processerna. I 2023 års undersökning framkom t ex att hyresgästerna är missnöjda med processen för felanmälan. Detta kommer bolaget att jobba extra med 2024.

Efter lång tids underbemanning har avdelningen Fastighet fått utökad personalstyrka för att möjliggöra en högre kundnöjdhet. Bolaget har dessutom tillsatt en förvaltningsutvecklare och en teamledare för utyrning som stöttar avdelningen Fastighet med att utveckla och säkra verksamhetens roller och processer. Dessutom har arbetet med att ta fram ett miljöledningssystem påbörjats och en hållbarhetssamordnare har rekryterats.

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Kostnader

Projekt	Utfall 2023	Prognos 2024	Total budget
Kretslopp och Vatten (kontorsdel)	241	-	250 mnkr
Kulturhus Bergsjön	142	-	145 mnkr

Mätetal Miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2023	Beräknat utfall 2024
Kretslopp och Vatten (nya kontor i Alelyckan)	60-70% av BBR's energikrav, primärenergi i kWh/m ²	54,6 kWh/m ²	52 kWh/m ²
Kulturhus Bergsjön*	60-70% av BBR's energikrav, primärenergi i kWh/m ²	66,0 kWh/m ²	75 kWh/m ²

* Färdigställdes våren 2023.

3.3.5 På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?

Bolagen inom lokalkoncernen har under året genomfört en gemensam analys av storlek och behov av nuvarande bemanning kopplat till administration, också i syfte att finna ytterligare samordningseffekter inom koncernen. I analysen konstateras det att bolagen inom lokalkoncernen bedöms ha en andelsnivå av administrativ personal som ligger i paritet med varandra, men även jämfört med konkurrenter inom samma bransch.

Ett antal områden har identifierats där det finns potential för bättre samordning och minskning av administrationen, som digitalisering och optimering av arbetsprocesser, för att ha en så effektiv organisation som möjligt.

Vid anställning av personal till följd av naturlig rörlighet gör bolagen alltid en behovsanalys.

3.3.5.1 Higab

En minskning av administrationen är inte alltid det bästa för bolaget. Det är viktigt att noggrant överväga konsekvenserna och se till att nödvändiga administrativa funktioner fortfarande hanteras på ett effektivt sätt för att stödja företagets övergripande mål, uppdrag och verksamhet.

Bolaget värderar kontinuerligt andelsnivån av administrativ personal samt arbetar aktivt med åtgärder och förbättringsområden såsom digitalisering, optimering av arbetsprocesser och ökat samarbete inom koncernen för att ha en så effektiv organisation som möjligt för att klara av grunduppdragen på ett tillfredställande sätt. Det är dock svårt att bedöma besparingarnas effekt eller värde.

Vidare kan konstateras att den ökande mängd av uppdrag från Stadshus AB, kommunfullmäktige eller stadsledningskontoret kräver mer uppföljning och rapportering vilket är administrativt drivande och inget som bolaget styr över.

I samband med naturlig rörlighet gör bolaget alltid en analys av om behovet kvarstår av den administrativa tjänsten. Rekrytering beslutas ytterst av vd och om nya roller tillskapas informeras styrelsen om detta.

Bolagets konsultkostnader är till största del hänförlig till de byggprojekt som bedrivs och

avser specialistkompetens. Att minska dessa innebär att byggprojekt får stoppas eller skjutas på framtiden.

3.3.5.2 Göteborgs Stads Parkering

Ett antal områden har identifierats där det finns potential att minska administrationen, såsom att via digitalisering automatisera delar av administrationen. Målet med att minska administrationen är att optimera och effektivisera processerna för att bättre kunna fokusera på kärnverksamheten.

Vid anställning av personal till följd av naturlig rörlighet gör bolaget alltid en behovsanalys. Nyanställning godkänns av överordnad chef till den som önskar genomföra rekryteringen.

Exempel på områden som bolaget kontinuerligt arbetar med för att minska administrationen:

Digitalisering: Genom att införa digitala lösningar och automatisera rutinmässiga administrativa processer minskas pappershantering, manuell datainmatning och tidskrävande arbete.

Ett exempel som digitaliserats och effektiviserats under året är styrelseadministrationen. Ett arbete har även startats upp för att införa effektiva och ändamålsenliga IT-verktyg.

Processoptimering: Genom att analysera och omstrukturera administrativa processer identifieras ineffektivitet och onödiga steg. Arbete har bland annat skett med att förbättra och effektivisera projektstyrningen och projektuppföljning av bolagets byggprojekt.

Ökat samarbete inom lokalkoncernen: Bolagen inom lokalkoncernen strävar efter att utöka samarbetet med varandra för att dela på administrativa resurser och kompetenser. Ett exempel är beslut om att skapa en gemensam säkerhetsorganisation.

Effektiv kommunikation: Genom att arbeta strategiskt med kommunikation kopplat till verksamhetsmål läggs resurser på rätt typ av kommunikation.

Utbildning och kompetensutveckling: Genom utbildning och kompetensutveckling till medarbetare inom administrativa områden ökas förmågan att hantera uppgifterna effektivt.

Bolaget har bedömt att det inte är möjligt att uppskatta vilken effekt/besparing i kronor som åtgärderna bidragit till.

3.3.5.3 Älvstranden Utveckling

Insats/åtgärd	Effekt/besparing
En verksamhetskoordinator som slutat 2023, ersätts inte. En kommunikationsstrateg har 2023 bytt roll och avdelning till Projektstyrning, ersätts inte. En kommunikationsstrateg är föräldraledig, ersätts inte.	Minskning med två permanenta tjänster (besparing 1,8 mnkr/år) och en vikarie (0,5 mnkr) på avdelning för Kommunikation och verksamhetsstöd.
Ledningsgrupp har under hösten beslutat att införa konceptet "mjukt anställningsstopp". Alla ersättnings- och nyrekryteringar ska utvärderas och godkännas. I konceptet ingår förhållningssätt om restriktiv konsultanvändning.	Effektivisering inom befintlig organisation. Lägre konsultkostnader.

3.3.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen inom lokalkoncernen har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	982	603
Investeringsverksamhet	-1 456	-558
Finansieringsverksamhet	-32	-233
SUMMA	506	-188

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Higab:			
Försäljning byggrätt	Per Dubbsgatan	30,6	N200 Exploateringsnämnden
Älvstranden Utveckling:			
Örgryte Torp	Slutavräkning detaljplan Örgryte	2,4	N200 Exploateringsnämnden
Gullbergsvass	Gullbergsvass 20:1	3,4	N200 Exploateringsnämnden
Gullbergsvass	ÖF allmän platsmark	-1,3	N200 Exploateringsnämnden
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	6,2	Externt
Ledningsrätt/Servitut	Lundbyvassen 736:167	3,4	Externt
Avsättningar	Förändring avsättningar	-2,3	Externt
Kommande transaktioner		-1,1	Externt
Summa:		41,3	

4.1.1 Higab

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	313	-1 112
Investeringsverksamhet	-466	1 150
Finansieringsverksamhet	140	-33
SUMMA	-13	5

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning byggrätt	Per Dubbsgatan	30,6	N200 Exploateringsnämnden

4.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	256	217
Investeringsverksamhet	-156	-268
Finansieringsverksamhet	-162	-105
SUMMA	-62	-156

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
-	-	-	-

4.1.3 Älvstranden Utveckling

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	403,3	56,7
Investeringsverksamhet	-833,4	115,3
Finansieringsverksamhet	-0,9	-208,5
SUMMA	-431,0	-36,5

Löpande verksamhet: En stor justering av resultat efter finansiella poster kommer från nedskrivning av tidigare nedlagda projektkostnader om 194 mnkr (Skeppsbron). Kortfristiga fordringar har ökat med 86 mnkr avseende reverser som tidigare redovisats som finansiella anläggningstillgångar men som förfaller under 2024 och således har omklassificerats till kortfristiga fordringar. Koncernbidraget som Älvstranden ska erhålla om 163 mnkr påverkar också förändringen av rörelsefordringar.

Investeringsverksamhet: Årets investeringar/arbete mot avsättningar om 775 mnkr ingår här samt omklassificering av finansiella tillgångar till kortfristiga fordringar (reverserna).

Finansieringsverksamhet: Erhållna aktieägartillskott från årsbokslutet 2022 samt lämnade koncernbidrag för 2023 är reglerade och påverkar finansieringsverksamheten.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	6,2	Extern

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Avsättningar	Förändring avsättningar (-19,2+16,9 ger -2,3 netto)	-2,3	Externt
Gullbergsvass	Gullbergsvass 20:1	3,4	N200 Exploateringsnämnden
Kommande transaktioner		-1,1	Externt
Gullbergsvass	ÖF allmän platsmark	-1,3	N200 Exploateringsnämnden
Ledningsrätt/Servitut	Lundbyvassen 736:167	3,4	Externt
Örgryte Torp	Slutavräkning detaljplan Örgryte	2,4	N200 Exploateringsnämnden

4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

4.2.1 Higab

Utfall och kommentar avkastningskrav

Direktavkastning

Direktavkastningen ökar vilket beror på ett något förbättrat driftnetto under året samt att fastighetsvärdet sjunkit med 5%.

Soliditet

Bolagets soliditet (både synlig och justerad) har gått ner på grund av ett lägre marknadsvärde och den utdelning som föreslagits och gjorts i årsredovisningen (och justerats för i beräkningen).

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Utfall och kommentar avkastningskrav

Rörelsemarginalen uppgår till 18 % att jämföras mot målet >20 %. Anledningen till att målet inte nås är utgifter för Skeppsbroprojektet som kostnadsförts och uppgår till 30,5 mnkr. Rörelsemarginalen exklusive Skeppsbron uppgår till 23 % vilket främst beror på högre intäkter än förväntat till följd av god beläggning på bolagets parkeringsanläggningar. Den nya parkeringsanläggningen Liseberg Södra har successivt bidragit till högre intäkter och förbättrat resultat.

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till dolda värden i fastigheterna uppgår till 94 % att jämföras med målet 50%. Under 2024 kommer soliditeten att sjunka till 89% på grund av utdelning till ägaren på 181 mnkr som kommer att verkställas under året. 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 3,2 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2027-2028 och lånebehov beräknas uppstå 2027. Soliditeten kommer att försämrats som en följd av investeringarna och det nedskrivningsbehov som kan komma att uppstå i några av de planerade investeringarna.

4.2.3 Älvstranden Utveckling

Utfall och kommentar avkastningskrav

Enligt ägardirektivet ska bolaget under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10-20 %. För åren 2019-2023 uppgår den genomsnittliga soliditeten till 18,8 % vilket är inom intervallet.

Älvstranden Utveckling har ännu inga avkastningskrav i ägardirektivet.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Återredovisning från ägardialogen med Stadshus AB 2023-12-11 kommer under Q1 2024. Bolagen har i övrigt inget att rapportera.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

5.1.1 Higab

5.1.1.1 Vi agerar för hållbarhet i allt vi gör

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål
<p>Genomföra initiativ som bidrar till trygga, säkra och trivsamma miljöer inom ramen för TST 2030</p> <p>För att tydligt visa på bolagets arbete inom hållbarhet sattes temat som ett eget målområde i målbilden. Det skulle ta utgångspunkt i den nya strategin för hållbarhet, öka kunskapsnivån inom bolaget och växla upp arbetet med social och ekologisk hållbarhet.</p> <p>Arbetet med konceptet Tryggt, säkert och trivsamt 2030 (TST 2030) har varit uppdelat i fyra olika områden där vi lanserat ett TST-protokoll för rondering av fastigheterna som nu ska ingå i det dagliga arbetet. Vi har scannat av 200 hyresgäster i kunddatabasen för att eventuellt synliggöra oseriösa aktörer, tagit emot 4 praktikanter med målet att de ska närma sig arbetsmarknaden samt gjort 4 platskontroller på pågående entreprenader enligt Rättvist byggande.</p> <p>Efter att avdelningen Drift och Energi etablerades har energioptimeringen satt fart. Det finns nu en strategisk plan och tillsatta investeringsmedel för att bolaget ska nå stadens och Parisavtalets målsättningar fram till 2030.</p> <p>KPI för målet var att implementera strategin i tre steg där vi år ett ökade kunskapen inom bolaget, år två tog fram nya initiativ och år tre implementerade initiativen i den dagliga verksamheten. Slutsatsen är att uppdraget har genomförts. Ett TST-index har tagits fram och ska börja användas under 2024.</p> <p>Hållbarhetsarbetet kommer även framöver ha stort fokus under rubriken "Samhällsansvar" där vi först prioriterar att ta fram ett grundkoncept för hur vi utvecklar våra utemiljöer så att de blir trygga, säkra och trivsamma enligt TST 2030.</p>

Indikator	Utfall 2023	Målvärde 2023
Implementera strategi för hållbarhet	75%	75%

5.1.1.2 Tillsammans skapar vi en av branschens mest inspirerande och utvecklande arbetsplatser

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål
<p>Stärka medarbetarskapet genom att främja utveckling och engagemang</p> <p>Inför målperioden stod frågan om employer branding i fokus tillsammans med definitionen av bolagets framtida arbetsplats och arbetssätt. Under hela målperioden</p>

Mål/delmål
<p>har Higab därför jobbat med frågor om ledarskap och kunskapsutveckling, organisation och ansvarsfördelning samt kontorets och arbetsplatsens utformning. Det har också varit fokus på kunskapsutveckling och att involvera fler medarbetare i olika processer och beslut för att skapa båda engagemang och motivation.</p> <p>Från det att målbilden 2020 beslutades fram till idag har bolagets KPI för Hållbart medarbetarengagemang ökat till 82 (från 80), vilket är högt jämfört med övriga enheter inom Göteborgs Stad.</p> <p>Higab ser att de olika aktiviteterna har haft betydelse för ökningen av HME, men tror främst att sättet bolaget genomfört dem på har haft stor betydelse och att det skett en utveckling med ett mer tillitsbaserat ledarskap och självledarskap.</p>

Indikator	Utfall 2023	Målvärde 2023
HME	82	83

5.1.1.3 Vi utvecklar våra fastigheter

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål
<p>Prioritera projekten Dicksonska Palatset, Grimmereds Industriby och Slakthuset</p> <p>Under 2019 sattes stort fokus på att öka uthyrningsgraden och arbeta bort projekt som dragit ut på tiden genom att identifiera olika fastigheter och lokaler som skulle prioriteras. Det kändes därför naturligt att arbeta in dessa i den ny målbilden.</p> <p>Fokuset på "Prioriterade projekt" skulle inkludera 5 utmanande fastigheter vad avsåg bland annat uthyrningsgrad och ekonomi. De skulle genomföras med en kort tidplan och ha hög grad av uppföljning. Higabs fastighetsbestånd är dock varierande och har olika typer av utmaningar varför status idag är följande:</p> <p>Billdals Gård: Pausats då bolaget fått besked från Kretslopp och vatten att det ej är möjligt att koppla på kommunalt VA och grundvattnet inte lämpar sig för användning utan kostsam reningsanläggning.</p> <p>Dicksonska Palatset: Ombyggnad klar Q2 2024 och restauratör öppnar under hösten. Uthyrning av kontorslokalerna pågår.</p> <p>Grimmered Industriby: Förstudien med cirkularitet i fokus är klar. Planansökan inskickad 2023-11-15.</p> <p>Slakthuset: Området utvecklas kontinuerligt till en kreativ och modern plats. Planarbetet har dragit ut på tiden men planeras påbörjas Q4 2024.</p> <p>Wernerska Villan: Pausats då husets förutsättningar är utmanande i val av lämplig verksamhet.</p> <p>Bolaget har även identifierat vakanta lokaler som på olika sätt renoveras upp till "uthyrningsbar nivå" för att bli mer attraktiva varav två har hyrts ut och fyra renoveringar pågår.</p> <p>Inför målperioden var uthyrningsgraden 93,6% och målsättningen var att höja den till 95% under perioden. Sedan kom coronapandemin varför bolaget sänkte målet något och bibehåller en uthyrningsgrad om 93,4%.</p> <p>Vi ser att arbetssättet med prioriteringarna har varit viktiga i det läge då koncepten togs fram och att det gett varierande utfall. Med utgångspunkt i omvärldens ekonomiska läge</p>

Mål/delmål
och bolagets pågående omorganisering inom verksamhetsområdet Fastighet, ser vi inte behov av att arbeta på detta sätt längre och arbetssättet med prioriteringar kommer att fasas ut.

Indikator	Utfall 2023	Målvärde 2023
Uthyrningsgrad	93,6%	93%

5.1.1.4 Våra kunder är riktigt nöjda kunder

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål
<p>Öka kundengagemanget och förbättra relationen med våra hyresgäster</p> <p>Inför målperioden fanns en vikande trend inom nyckeltalet Nöjd Kund Index (NKI) och bolaget behövde på olika sätt öka kundnöjdheten. Bolaget har därmed systematiskt och på olika sätt arbetat med att förbättra kunddialogen. Exempelvis har nya rutiner för hantering av felanmälan och andra inkommande ärenden tagits fram, vilket resulterat i en upphandling av ett helt nytt fastighetssystem där implementering görs under 2024. Utvecklingen av arbetet med den yttre miljön har resulterat i ett systematiskt arbetssätt med inriktningen att utemiljön ska kännas trygg, säker och trivsamt med stort fokus på barnperspektivet.</p> <p>Insatserna under perioden har hittills inte ökat bolagets NKI i enlighet med målsättningarna, men med bland annat ny organisation inom affärsområde Fastighet och nytt fastighetssystem på gång tror vi på större framgångar framöver där stor vikt läggs på feedback, systematik och olika mätmetoder.</p>

Indikator	Utfall 2023	Målvärde 2023
NKI	62	75

5.1.1.5 Vi är affärsmässiga

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål
<p>Sätta resultatmål per affärsområde för att förbättra driftnettot i jämförelse med år 2022</p> <p>Inför målperioden fanns ett behov av att öka medvetenheten kring fastigheternas driftnetto och därigenom öka fastigheternas värde. Arbetssättet kring omförhandling av hyror var väl inarbetat, men kostnadsmedvetenheten behövde utvecklas.</p> <p>Under perioden har det bland fokuserats på energi- och driftoptimering, affären vid lokalanpassningar och resultatmål per fastighet. Förutom jakten på energitjuvar har det till exempel genomförts en genomlysning av olika befintliga avtal vilket gett en årlig förbättring av driftnetto om ca 1,5 mnkr.</p> <p>Med ett ökat driftnetto finns utrymme för bolaget att investera mer i socialt och ekologiskt hållbara initiativ. Bolaget startade därför en hållbarhetsfond där alla Higabs projekt kan söka pengar för att testa nya åtgärder och initiativ som ligger över bolagets basnivå.</p>

Mål/delmål
<p>Higab når inte riktigt målet om att öka driftnettot med 25 mnkr jämfört med 2020, men sett utifrån omständigheterna i omvärlden landar vi på en godtagbar nivå.</p> <p>Målperiodens arbete har lett till både högre kostnadsmedvetenhet och något högre driftnetto. Vissa av åtgärderna kommer att gå in i ordinarie rutiner framöver. Arbetet har synliggjort flera nya områden som möjliggör ytterligare förbättring framöver, såsom att ta fram separata affärsplaner för fastigheterna.</p>

Indikator	Utfall 2023	Målvärde 2023
Driftsnetto + 25 mnkr jfm 2020	20	25

5.1.2 Göteborgs Stads Parkering

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

Måluppfyllelse.

 God måluppfyllelse

Kommentar

Bolaget har implementerat den nya visionen - Vi erbjuder smarta parkeringslösningar för en attraktiv stad - samt värdeorden Engagemang, Kundfokus, Enkelt och Smart. Detta skapar en tydlig väg framåt för organisationen och ledarskapet, vilket i sin tur ger bättre förutsättningar och tydlighet för bolagets viktigaste resurs, medarbetarna. Tillsammans med stadens förhållningssätt och huvudbudskap utgör vision och värdeord en tydlig plattform för bolagets arbete. Den nyligen framtagna affärsplanen som specificerar bolagets åtta målområden med målbilder ska ge ytterligare fokus och prioriteringar i arbetet.

Bolaget arbetar kontinuerligt med utveckling av intern styrning och kontroll för att skapa ordning och reda samt trygghet. Aktiviteter görs också för att utveckla dialog, teamkänsla och samarbete. Ett flexibelt arbetssätt stärker bolaget som attraktiv arbetsgivare. Beslut är fattat om att utveckla bolagets kontorslösning i syfte att underlätta flexibelt arbetssätt och skapa en attraktiv arbetsplats.

Ett ledarforum är inrättat i syfte att stödja och stärka ledarskapet på bolaget. Kompetensutveckling pågår löpande och utbildning är genomförd i bland annat kommunikativt ledarskap, otillåten påverkan och arbetsmiljö.

Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda och ser det som mycket positivt att samtliga delindex och totala HME ökade markant från 2021 till 2022, med en fortsatt ökning under 2023. Bolaget har även infört Winningtemp för att få tätare och snabbare återkoppling från medarbetarna. Fortsatt fokus kommer att ligga på att utveckla bolaget som attraktiv arbetsgivare.

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

Måluppfyllelse.

 God måluppfyllelse

Kommentar

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 framtida 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 kunder och övriga intressenter är viktiga för bolagets utveckling och ger värdefull kunskap. Bolaget analyserar data över kundbeteenden och tar hand om kundsynpunkter för att utvecklas och prioritera planering av verksamheten.

2023 års kundundersökning, som sträcker sig över hela kundbasen, pågår och beräknas att slutföras under januari 2024. Planen är att undersökningen ska genomföras varje år. Kundtjänst genomför även löpande kundundersökningar efter varje kontakt via chatt för att mäta kundnöjdheten. Utfallet för 2023 års kundundersökning via chatt är 4,4 av maxbetyget 5.

Under året ses en tydlig förbättring av samtliga KPI:er för kundtjänst jämfört med 2022.

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.

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

Måluppfyllelse.

 God måluppfyllelse

Kommentar

I nära samarbete med Göteborg Energi fortsätter arbetet med att under varumärket Parkering Göteborg erbjuda elladdning och följa kundernas behov av enhetlighet, tillgänglighet och förenklade gränssnitt.

Under våren har betalningen för elladdning via normalladdare flyttats från Göteborg Energis app till appen Parkering Göteborg. Det innebär att elbilsförarna i Göteborg kan betala för både laddning och parkering i samma app. Detta möter ökade förväntningar på enhetlighet. Nästa steg är att göra det enklare att ladda för alla som inte har möjlighet att ladda där man bor, med mer hållbara tjänster som att ladda på tider då det är låg beläggning.

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 kundintressen för att öka samnyttjande på befintlig infrastruktur och säkerställa utbyggnad utifrån kundbehov.

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

Bolaget arbetar aktivt för att stimulera kunderna att göra mer hållbara resval. I appen kan kunder betala för parkering och kollektivtrafikbiljett samt få information om antal lediga p-platser, priser och elladdningsmöjligheter, vilket gör det enklare för kunden att hitta rätt samtidigt som söktrafik minskas.

Stadens trafikstrategi anger att parkering om möjligt ska samlas i större anläggningar, vilket främjar samnyttjande samtidigt som markparkeringar och trafikflöden kan minskas. Bolaget har under året färdigställt första etappen i anläggningen Liseberg Södra, och under

2024 beräknas byggnation av Masthugget Väst starta. 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.

5.1.2.4 En efterfrågad och trovärdig samarbetspart inom parkering och mobilitet.

Måluppfyllelse.

 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Genom varumärket Parkering Göteborg, som bolaget skapat tillsammans med Stadsmiljöförvaltningen, samordnas kommunalägd parkering och kunden möts av en enda parkeringsaktör i staden. Det förenklar för kunden och bidrar till att skapa en mer tillgänglig stad.

Arbetet med att ta över hanteringen av Framtidenkoncernens hyresgästparkeringar har pågått under hela året och kommer att fortsätta under 2024. Fokus under året har varit att utveckla interna kundstödssystem för att kunna ta in fler områden där bolaget kan ge kunderna full support. Projektet 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 kommunala aktörer på ett kundorienterat och effektivt sätt.

Bolaget har bidragit till att ta fram gemensamma riktlinjer och framgångsfaktorer för utveckling av pendelparkering och kombinationsresor i samarbete med Västtrafik, stadsmiljöförvaltningen och Göteborgsregionens medlemskommuner. Bolaget deltar även med sin kompetens i olika forum, bland annat kring arbetet med elladdning och hållbart resande.

Det kvarstår att slutföra ett fåtal aktiviteter för att bolaget ska nå full måluppfyllnad.

5.1.2.5 Vi har en justerad soliditet lika med eller överstigande 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent.

Måluppfyllelse.

 God måluppfyllelse

Kommentar

Rörelsemarginalen uppgår till 18 % att jämföras mot målet 20 %. Anledningen till att målet inte nås är utgifter för Skeppsbroprojektet som kostnadsförts och uppgår till 30,5 mnkr. Rörelsemarginalen exklusive Skeppsbron uppgår till 23 % vilket främst beror på högre intäkter än förväntat till följd av god beläggning på bolagets parkeringsanläggningar. Den nya parkeringsanläggningen Liseberg Södra har successivt bidragit till högre intäkter och förbättrat resultat.

Den justerade soliditeten med hänsyn tagen till dolda värden i fastigheterna uppgår till 94 % att jämföras med målet 50 %. Under 2024 kommer soliditeten att sjunka till 89% på grund av utdelning till ägaren på 181 mnkr som kommer att verkställas under året. 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 3,2 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2027-2028 och lånebehov beräknas uppstå 2027. Soliditeten kommer att försämrans som en följd av investeringarna och det

nedskrivningsbehov som kan komma att uppstå i några av de planerade investeringarna.

5.1.2.6 Vi tänker hållbarhet i allt vi gör.

Måluppfyllelse.

 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Det övergripande målet Vi tänker hållbarhet i allt vi gör har funnits sedan 2022.

Bolagets strategi under 2023 har varit att integrera hållbarhet i verksamhetsplanen genom att varje mål knyts till den av bolagets sex väsentliga hållbarhetsfrågor som respektive mål bedöms bidra till.

Varje väsentlig hållbarhetsfråga beskriver hur bolaget utifrån sitt uppdrag kan bidra till stadens mål: Tillgänglig attraktiv stad, Tryggt och säkert, Klimatutsläpp, Cirkulär ekonomi, Hållbar leverantörskedja och Attraktiv arbetsgivare.

För att nå det övergripande målet Vi tänker hållbarhet i allt vi gör har även delmål satts: Vi har en god kompetens och förståelse för hållbarhet på alla nivåer i bolaget samt Vi har tydliga mätbara mål för varje hållbarhetsfråga.
















Under 2023 har hållbarhetsmålen och de väsentliga hållbarhetsfrågorna följts upp som en del av verksamhetsuppföljningen.









Uppföljningen visade att hållbarhetsfrågor är integrerade i verksamhetsplaneringen men också att ambitionsnivåer skulle behöva konkretiseras med syfte att bolaget tydligare kan följa sin utveckling inom hållbarhetsområdet. Under höstens verksamhetsplanering har hållbarhet inarbetats i specifika mätbara delmål med tillhörande KPI:er vilket kommer möjliggöra just detta.

Delmålet kompetens och förståelse för hållbarhet varierar, helt naturligt, beroende på typ av fråga och del av organisationen. Medarbetarna har fått bättre kunskap om stadens och bolagets hållbarhetsarbete under bolagsdagen i september. Syftet med bolagsdagen var att öka förståelsen för hur parkering och bolagets verksamhet på olika sätt kan bidra till stadens mål och ambitioner om minskad klimatpåverkan och en hållbar stad. 90 % av deltagarna instämde helt eller delvis i att man fått ökad kunskap om bolagets hållbarhetsarbete.

Bolagets hållbarhetsstyrning utvecklas successivt. Organisationens upplever en växande medvetenhet kring miljö- och hållbarhetsfrågor samt att integrationen mellan verksamhetsplanering och väsentliga hållbarhetsfrågor haft betydelse för den utvecklingen.

5.1.3 Älvstranden Utveckling

Mål	Måluppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Utveckla ekonomistyrningsmodellen i portfölj Fastighet		Månatliga projektuppföljningar har implementerats.
Successivt åtgärda teknisk infrastruktur i Frihamnen, Götaverksområdet och skolområdet	 	Teknisk infrastruktur, utbyte och förstärkning av vatten avlopp och el i del av Frihamnen utförd. Projektering snart färdigställd för väg och teknisk infrastruktur för några byggnader på Götaverksområdet. Upphandling planeras våren 2024. Arbeta med resterande infrastruktur på Lundbyvassen 4:6 startar 2024. Skolområdet ej påbörjat, planansökan med infrastruktur på allmän plats för skolområdet pågår.
Höja NKI till 70		Hela kundregistret har uppdaterats och rätt person har fått NKI-undersökningen. Arbetet med 30-årig underhållsplan på våra byggnader och myndighetskraven, 21 egenkontroll-punkter på våra byggnader blir klart 31 december -2023. NKI höjt till 63.
Byggstarta The Yard - Utrustningsverkstaden eller Reparationsverkstaden		Upphandling klar, byggstart januari/februari 2024.
Implementera ekonomistyrningsmodellen för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt löpande prioriteringar i transaktionslistan		Modellen är implementerad.
Gullbergsvass - Försäljning 2023		Förhandling pågår. Bolagets ambition är att slutföra försäljning 2024.
Skeppsbron - starta konsortiearbetet		Arbetet har startat men i september beslutade kommunfullmäktige att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget och att pausa det övriga arbetet
Definiera ett ramverk för klimatkrav gällande försäljning		Ramverk är definierat. Implementering kommer ske under 2024.
Teckna avtal gällande byggrätterna G6 Masthuggskajen		Förändrad tidplan. Sker ej 2023.
Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan/M1:an		Detaljplanearbete pågår enligt plan.
Säkerställa framdrift i detaljplan Lindholmsplatsen		Detaljplanearbete pågår enligt plan.
Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljö tillstånd för igen fyllnad Lundbybassängen	 	Beslutad projektplan finns. Affärsanalys för tre olika alternativ framtaget. Beslut i LG/styrelse om att gå vidare med alternativet där muddermassor från Gbg Hamn används. Affärsanalys för hela Frihamnen slutförs Q1 2024
Beslutad projektplan för Inre dockan		Beslutad uppdragsplan finns. Under 2024 uppdateras analyser och detaljplanarbetet planeras starta 2025.

Mål	Målpuffyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Bevaka och arbeta för att minimera de ekonomiska riskerna för projektet Halvön och dess påverkan på bolaget		Löpande riskanalys och åtgärder för att minska riskerna. Veckovis uppföljning i kontroll och stödgrupp med projektägare och projektledare. Rapporteras löpande till bolagets ledning och styrelse.
Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3 och G4		Skjer ej 2023.
Följa upp och utvärdera Masthuggskajens klimathandlingsplan		Klart. Plan framtagen och signerad. Revision genomförd 2023 och planen följs upp årligen.
Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgäst Anpassning eller ett ombyggnadsprojekt		Ombyggnad av Galjonen, där analysen skulle göras, är senarelagd i investeringsbudgeten.
Säkerställa rätt organisation, arbetssätt och kompetens för framdrift i våra uppdrag		Omställningsarbete för att matcha bolagets uppdrag med rätt organisation har påbörjats. Delprojekt "organisation" har påbörjats och planeras ta fart när ny Vd är på plats i mars 2024. Intern kommunikationsplan för delprojektet arbetas fram under januari och samtliga avdelningar kommer att följas upp på genomförda SWOT analyser under februari
Aktivt arbeta med att säkerställa bolagets kompetensförsörjning		Kompetensförsörjningsplan har tagits fram under våren och beslutats av ledningsgruppen. Kompetensförsörjningsplanen avser 2023-2027 och kommer att revideras årligen inför verksamhetsplanering.
Minska personalomsättningen till mellan 8 och 10%		Personalomsättning 7,7%.
Öka organisatorisk tillit till ett medelvärde på 4,0 i vår NMI		Bolaget har bytt till stadens gemensamma NMI-undersökning där kriteriet "organisatorisk tillit" ej fanns med i år. Målpuffyllelse kan ej bedömas.
Kompetenshöjande aktiviteter för att öka träffsäkerheten i prognosarbetet		Ej genomfört enligt plan

5.2 Ekonomisk uppföljning

5.2.1 Higab

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos	Avvikelse	Budget 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Intäkter	867 279	858 552	8 727	862 442	792 804	794 030
Driftskostnader	-464 340	-501 306	36 966	-474 290	-407 581	-382 590
Driftsnetto	402 939	357 246	45 693	388 152	385 223	411 440
Av- och nedskrivningar	-406 124	-189 747	-216 377	-181 675	-180 746	-172 031
Bruttoresultat	-3 185	167 499	-170 684	206 477	204 477	239 409
Realisationsresultat sålda fastigheter	30 548	30 548	-	-	-4 624	-80 137
Centraladministration	-29 502	-28 825	-677	-34 709	-31 714	-37 554
Övriga rörelseintäkter	4 760	3 687	1 073	3 328	2 595	500
Övriga rörelsekostnader	-273	-500	227	-2 500	-664	-8 946
Rörelseresultat	2 348	172 409	-170 061	172 596	170 070	113 272
Finansnetto	297 986	-8 664	306 650	-54 101	-50 423	1 372 073
Resultat efter finansiella poster	300 334	163 745	136 589	118 496	119 647	1 485 345

Bokslut 2023

Årets utfall mot prognos oktober

Intäkter (+8,7 mnkr)

De större avvikelserna är:

- Hyresavräkningar för 2023 som tagits fram i bokslutet. Avräkningarna avser självkostnadsavtal samt omsättningshyra på Scandinavium, +5,4 mnkr.
- Debiterade förbrukningsavgifter, +1 mnkr.
- Uthyrd personal, +1,4 mnkr.

Driftskostnader inklusive planerat underhåll (+37 mnkr)

De större avvikelserna är:

- Fastighetsskötsel, +4,0 mnkr.
- Taxebundna kostnader, +5,6 mnkr. Den största avvikelserna är elkostnaden som ligger +3,5 mnkr över prognos.
- Driftsadministration +7,6 mnkr. Den största avvikelserna avser konsultkostnader (+3,4 mnkr) kopplat till underhållsprojekt och marknad.
- Reparationer och lokalanpassning, -4,2 mnkr. Kostnaderna för återställandet efter rötskador på Vidkärrs herrgård (929) står för 1,5 mnkr och resterande differens är mindre avvikelser på ett flertal fastigheter.
- Planerat underhåll, +23,6. De största avvikelserna är +19,2 mnkr på Gamla Ullevi där underhållsåtgärder har omklassificerats till balansräkningen samt +14 mnkr som är medel som inte nyttjats och som varit budgeterade för TST-åtgärder och energibesparingsåtgärder.

Av- och nedskrivningar (-216 mnkr)

Nedskrivningar har gjorts med -217 mnkr då värderingen varit lägre än bokfört värde. Tre fastigheter som haft omfattande investeringar/underhåll står för merparten av avvikelsen: Slakthuset, Dicksonska Palatset och Feskekörka.

Övriga rörelseintäkter (+1,1 mnkr)

Avvikelsen mot prognos, 1,5 mnkr, avser en förlikning som gjorts med projektöravseende projekt Kretslopp och vatten i Alelyckan.

Finansnettot

Avvikelsen beror på uppbokade beräknade/ förutsedda utdelningar om 307 mnkr.

Årets utfall mot budget**Avvikelser mellan utfall och budget:**

- Intäkterna var i början av året högt satta men har i slutet av året överträffats (+4,8 mnkr), främst på grund av avräkningar gjorda på självkostnadsavtal då räntor och kostnader gått upp.
- Då årets fastighetsvärdering visat på lägre värden har nedskrivningar skett med totalt -217 mnkr.
- Finansnettot exklusive utdelning har försämrats med -11 mnkr mot budget då räntorna stigit och extra utdelning gjorts. Utdelningar avseende årsbokslut 2023 har tillkommit med +362 mnkr.

5.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos	Avvikelse	Budget 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Hysesintäkter	28 095	28 184	-90	27 029	25 375	24 210
Besöksintäkter	328 520	322 796	5 724	315 935	288 942	240 815
Intäkter förhyrda och tillstånd	184 843	185 671	-829	183 782	180 910	173 225
Övriga parkeringsintäkter	90 144	87 387	2 757	77 791	77 938	65 784
S:a Intäkter	631 602	624 039	7 563	604 537	573 165	504 034
Arrendeavgifter	-131 747	-132 313	565	-135 131	-134 266	-118 859
Driftkostnader fastighet	-68 218	-64 485	-3 733	-52 845	-47 499	-44 795
Reparation och underhåll	-37 936	-37 262	-674	-41 627	-32 176	-15 626
Digitala driftskostnader	-53 496	-52 356	-1 140	-55 301	-46 371	-41 247
Övriga driftkostnader	-47 548	-46 701	-847	-49 167	-40 770	-45 810
S:a Driftskostnader	-338 944	-333 117	-5 828	-334 071	-301 082	-266 337
Driftsnetto	292 658	290 923	1 735	270 465	272 083	237 697
Av- och nedskrivningar	-82 666	-80 657	-2 009	-57 355	-51 286	-39 625
Bruttoresultat	209 991	210 265	-274	213 111	220 797	198 072
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-4	-3 172
Centraladministration	-56 153	-57 914	1 761	-59 559	-53 694	-52 695
Övriga rörelseintäkter	449	82	367	-	1 598	5 168
Övriga rörelsekostnader	-40 377	-42 994	2 617	-28 932	-25 610	-20 726
Rörelseresultat	113 911	109 440	4 471	124 620	143 088	126 646
Finansnetto	14 517	10 422	4 094	-	115 322	3 071
Resultat efter finansiella poster	128 428	119 863	8 565	124 620	258 409	129 717

Bokslut 2023

Årets utfall mot prognos oktober

Resultat efter finansiella poster 2023 uppgår till 128,4 mnkr vilket är 8,6 mnkr högre än prognos.

Intäkterna är 7,6 mnkr högre än prognos.

Besöksintäkterna är 5,7 mnkr högre beroende på högre beläggning på ett flertal områden.

Övriga parkeringsintäkter är 2,8 mnkr högre än prognos vilket främst beror högre intäkter från elladdning, gatumarksparkering samt uthyrning av parkeringsplatser för byggetableringar.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är 0,8 mnkr lägre, främst på grund av att ersättningsplatser i samband med renoveringsarbete inte kunnat erbjudas i tillräcklig omfattning samt att tidigare efterfrågade tillstånd vid Andromedagatan ej realiserats.

Kostnaderna är 3,5 mnkr högre än prognos.

Driftskostnaderna är 5,8 mnkr högre än prognos och förklaras nedan.

Driftskostnader fastighet är 3,7 mnkr högre än prognos vilket främst förklaras av högre kostnader för vinterskötsel till följd av fler snöfall än prognostiserat samt ökade kostnader för uppvärmning.

Digitala driftkostnader är 1,1 mnkr högre då avgifter avseende transaktionskostnader för kortbetalning överstigit prognos.

Övriga driftskostnader är 0,8 mnkr högre, främst beroende på högre övervakningskostnader till följd av fler övervakningstimmar.

Kostnader för **reparation och underhåll** är 0,7 mnkr högre vilket främst beror på fler akuta reparationer.

Arrendekostnader är 0,6 mnkr lägre.

Av- och nedskrivningar är 2,0 mnkr högre än prognos beroende på nedskrivning av upparbetade utgifter i projekt Skeppsbron.

Administrationskostnaderna är 1,8 mnkr lägre än prognos vilket beror på lägre kostnader för köpta tjänster inom främst juridik och IT samt lägre personalrelaterade kostnader.

Övriga rörelseintäkter är 0,4 mnkr högre och förklaras främst av ej prognostiserade elstödsintäkter.

Övriga rörelsekostnader är 2,6 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på lägre kostnader för utglesning av betalautomater.

Finansnettot är 4,1 mnkr högre än prognos genom högre ränteintäkter till följd av förändrat ränteläge.

Rörelsemarginalen för året uppgår till 18,0% vilket är 2,0 procentenheter lägre än bolagets mål om 20,0% men 0,5 procentenhet högre jämfört med prognos. Exklusive nedskrivning av upparbetade utgifter avseende projekt Skeppsbron uppgår rörelsemarginalen till 22,5%.

Årets utfall mot budget

Resultat efter finansiella poster uppgår till 128,4 mnkr vilket är 3,8 mnkr högre än budget.

Intäkterna överstiger budget med 27,1 mnkr, delvis som följd av högre **besöksintäkter** om 12,6 mnkr. Områden längs Älvstranden uppvisar högre intäkter jämfört med budget. Vidare har fördröjning av arbetet med Västlänken inneburit högre intäkter och pågående byggnadsarbeten intill Lisebergsområdet har påverkat intäkterna mindre än vad som befarats i budgeten.

Övriga parkeringsintäkter är 12,4 mnkr högre vilket beror på flera händelser. Fler övervakningstimmar har genererat högre intäkter från kontrollavgifter, dessutom började Parkeringsbolaget leasa laddstolpar från Göteborg Energi under Q1 vilket ej budgeterats för. Därutöver har intäkter från uthyrning av parkeringsplatser för byggetableringar bidragit till den positiva avvikelsen.

Driftkostnader fastighet överstiger budget med 15,4 mnkr, främst beroende på högre kostnader för vinterskötsel till följd av nytt avtal och kallare vinter samt ej budgeterade kostnader för leasing av laddstolpar.

Kostnader för **av- och nedskrivningar** är 25,3 mnkr högre än budget huvudsakligen på grund av nedskrivning av upparbetade utgifter i projekt Skeppsbron.

Övriga rörelsekostnader är 11,4 mnkr högre främst på grund av ej budgeterade kostnader för utglesning av betalautomater.

Finansnettot uppgår, till följd av god likviditet och ett förändrat ränteläge, till 14,5 mnkr vilket ej har budgeterats.

5.2.3 Älvstranden Utveckling

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos	Avvikelse	Budget 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Intäkter	456 067	457 002	-935	444 536	413 855	388 616
Driftskostnader	-181 485	-181 378	-107	-212 513	-172 007	-204 365
Driftsnetto	274 582	275 624	-1 042	232 023	241 847	184 251
Av- och nedskrivningar	-133 524	-113 047	-20 477	-110 839	-131 142	-111 180
Bruttoresultat	141 058	162 577	-21 519	121 184	110 705	73 071
Realisationsresultat sålda fastigheter	10 721	-16 307	27 028	-	99 330	45 590
Centraladministration	-103 629	-105 063	1 434	-134 503	-89 407	-95 108
Övriga rörelseintäkter	2 605	1 390	1 215	-	6 074	25 895
Övriga rörelsekostnader	-288 920	-299 576	10 656	-	-5 224	-8 320
Rörelseresultat	-238 165	-256 979	18 814	-13 318	121 478	41 128
Finansnetto	-42 072	-43 000	928	-48 000	-26 719	-30 998
Resultat efter finansiella poster	-280 237	-299 979	19 742	-61 318	94 759	10 130

Bokslut 2023

Årets utfall mot prognos oktober

Driftnetto har ett utfall i nivå med prognos oktober. Avvikelsen för av- och nedskrivningar uppgår till -20,5 mnkr och avser nedskrivning av en pumpstation på Lindholmen.

Utfallet för **realisationsresultatet sålda fastigheter** är 27 mnkr bättre än prognosen till följd av justeringar av tidigare gjorda avsättningar avseende bygggrättsförsäljningar. Justeringarna avser Lindholmshamnen, Västra Eriksberg, Örgryte Torp, Säterigatan, Celsiusgatan, Skeppsbron och Masthuggskajen.

Övriga rörelsekostnader är -10,7 mnkr högre än prognosen och avser framförallt justering av avsättningar för entreprenaden på halvön Masthuggskajen till följd av indexutvecklingen under 2023.

Årets utfall mot budget

Driftkostnaderna är 31 mnkr lägre än budget till följd av att utfallet för el, gas och fjärrvärme blev avsevärt lägre. Den största avvikelsen avser elkostnader där avvikelsen uppgick till 11,6 mnkr. Koncernen hade budgeterat med ett avsevärt högre elpris än det faktiska utfallet. Renoveringen av en kran ingick också i budgeten men genomfördes inte, budgeterat belopp uppgick till 15 mnkr.




Kostnaderna för **centraladministration** är avsevärt lägre än budget till följd av minskade konsultinköp, minskade FoU-kostnader avseende markutveckling samt lägre projektkostnader som redovisas över resultatet. Personalkostnaderna är också avsevärt lägre än budgeterat till följd av försenade ersättningsrekryteringar under året.


Övriga rörelsekostnader innehåller främst nedlagda kostnader avseende Skeppsbron för åren 2006-2023 om -194 mnkr som tidigare redovisats som pågående arbete i balansräkningen. Avsättningarna för halvöentreprenaden har utökats med -84 mnkr till följd av kraftiga indexökningar under året. Posten innehåller också ersättning till hyresgäst

då fastigheten ska rivas, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist, förstudier för projekt som inte kommer att genomföras samt osäkra kundfordringar.

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige






6.1 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Göteborgs Stads Parkerings AB och Grefab AB får i uppdrag att förändra Grefab AB:s platser för båtuppställning på Saltholmen/Långedrag och att aktivt arbeta för att göra båtuppställningsplatsen närmast väster om terminalbyggnaden till parkering för boende året runt</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2019 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>Styrelsen har godkänt bolagets remissvar angående Trafiknämndens utredning som sitt eget med tillägget att bygglov för bolagets projekt Vikebacken krävs oavsett vilket alternativ som väljs. Remissvar skickas till KF. Beslut styrelsen 2023-10-12 §89.</p>
<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 elbilsaddning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-21</p> <p>KF beslutade 2023-10-12 att berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget (ärendenummer SLK-2023-00525). Uppdraget har därför avslutats.</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</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>Utifrån KF:s beslut om paus har bolaget pausat projektorganisationen, beslutet är fattat av portföljägaren med stöd av portföljstyrgruppen i väntan på att Stadsbyggnadsförvaltningens utredning ska bli klar och beslut fattats av Stadsbyggnadsnämnden.</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> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>År 2022 har Älvstranden Utveckling AB genomfört tre affärer med klimatkrav. På Eriksberg och Masthuggskajen bygggrätter till Nordr, JM och Framtiden Byggutveckling med ett gränsvärde om 280 kg CO₂e/BTA enl systemgräns Boverket klimatdeklaration 2027.</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 tjänstutlåtandet 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</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>Utifrån KF:s beslut om paus har bolaget pausat projektorganisationen, beslutet är fattat av portföljägaren med stöd av portföljstyrgruppen i väntan på att Stadsbyggnadsförvaltningens utredning ska bli klar och beslut fattats av Stadsbyggnadsnämnden.</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</i> 2021 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>Faktainsamling klar, införlivas i ordinarie hållbarhetsarbete.</p>
<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> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-24</p> <p>Konstmuseet: Fas två av arkitekttävling avslutad. Vinnare aviseras i feb/mars 2024. Därefter ska vinnande förslaget bearbetas.</p> <p>Nya magasin: Bygglov vunnit laga kraft. Ny anbudsfrågan går ut jan 2024. Överlämning planerad till dec 2026.</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> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-19</p> <p>Beslut i KF 2023-05-25 §13. Uppdrag förklarar fullgjort.</p>
<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</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-15</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 (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</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>Styrelsen beslutar att Göteborgs Stads Parkering anses ha fullgjort sitt uppdrag att undersöka behovet av fler p-platser och bättre belysning vid fritidsanläggningar och naturområden och ärendet kan återrapporteras till KF. 2023-06-07 §58.</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</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>Styrelsen beslutar att förklara uppdraget som avslutat och att återrapportering skett till KS. Styrelsen beslutar att erbjudandet om elladdning natt fortsätter i nuvarande form med beskrivna kompletteringar t o m 2024-05-30. 2023-06-07 §56.</p>
<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><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-21</p> <p>KS har vid sammanträde 2024-01-10 beslutat att uppdraget förklaras fullgjort och att Higab fortsatt ska eftersträva att säkerställa göteborgarnas möjligheter till delaktighet i den grad det är möjligt utifrån de juridiska begränsningarna.</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 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-19</p> <p>Bolagen arbetar aktivt för att effektivisera energianvändningen. H har daglig övervakning, energioptimering och systematisk jakt på energitjuvar. P har uppnått mål med en energibesparing 5%. ÄU har genomfört flera energieffektiviserande åtgärder.</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 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>H: Energikonsult stöttar hyresgäster med individuellt anpassad rådgivning. Optimerade drifttider på vent. Inventering energitjuvar fokuserar nu på el. ÄU: Informerar hyresgäster om energieffektivisering och inför flera energibesparande åtgärder.</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><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-19</p> <p>KF beslutade 2023-06-08 att stadsmiljönämnden får i uppdrag att vara huvudman för Slottsskogsobservatoriet fr o m 2024-01-01 och nytt 3-årigt hyresavtal har tecknats.</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> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-07</p> <p>Jubileet är genomfört.</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</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2023-10-04</p> <p>Uppdraget har ersattes enligt beslut i KF 2023-02-23 § 21 1683/20 Fördjupad analys och konkretisering av ett förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB.</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</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-12</p> <p>Bolagen har integrerat hållbarhetsperspektivet i verksamhetsplanerna genom mål, nyckelaktiviteter och fokusområden. Dessa följs upp på lednings- och styrelsenivå. Deltagande i stadsutvecklingsprojekt sker utifrån ett hela-staden-perspektiv.</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</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-19</p> <p>H: Andelen arbetade timmar som utförs av timanställda överstiger inte 5%.</p> <p>P: Bolaget har inga timanställda och har inga planer på ta in timanställda. Information delårsrapport, Styrelsemöte 2023-04-19 §39.</p> <p>ÄU: Bolaget har ej några timanställda.</p>
<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</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>H: Utbildning genomförts Q4 2023 och goda förutsättningar med antal medarbetare per chef 20 personer.</p> <p>P: Utbildning slutförs Q2 2024.</p> <p>ÄU: Utbildning genomförs efter att nya vd:n tillträder 2024-03-01.</p>

<p>Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>Arbete pågår tillsammans med Exploateringsnämnden. Ärendet med förslag på hantering går upp till nämndmöte under kvartal 1 2024, därefter beräknas renodling genomföras.</p>
<p>Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återsäkras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>Bolagens planer har förmedlats till SLK/Stadshus och godkändes av styrelserna följande datum: H: 2023-09-22. P: 2023-09-21 §78. ÄU: 2023-09-19 (dnr 0656/23).</p>
<p>Idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Got Event AB, Liseberg AB och Göteborgs Hamn AB, stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Älvstranden Utveckling AB samt stadsmiljönämnden får i uppdrag att identifiera objekt i sin egen verksamhet som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>H: Beslut i FL 2023-10-30. Beslut i styrelsen genom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell frånkoppling.</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</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 2 2023 2023-09-19</p> <p>KF förklarade den 8 juni samtliga uppdrag kopplade till uppdraget om att minska administrationen som fullgjorda. Koncernen har val att slutföra det gemensamma arbetet med att ta fram en rapport, vilken kommer föredras för lokalkoncernens VD-råd.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återsäkras i respektive nämnd och styrelse.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>H: Praktikplatser erbjuds genom initiativet "service till service". P: Kommer värdera och se över möjligheten att erbjuda praktikplatser. ÄU: From 2024 annonseras praktikplatser och ingår i verksamhetsplaneringen. Info till styrelsen 2024-02-07.</p>

<p>Stadsfastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser arbeta för att överbygga de administrativa hinder för energj- och effektbesparingsåtgärder som finns i och med att olika nämnder och bolag nyttjar respektive äger olika lokaler.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-29</p> <p>H: Beslut i FL 2023-10-30. Beslutas inom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell fränkoppling</p> <p>ÄU: Uppstartsmöte hölls 2023-12-13 med berörda verksamheter. Arbetet kommer att fortsätta under våren</p>
<p>Stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, tillsammans med de nämnder och styrelser som bedriver verksamheter i deras lokaler, fatta ömsesidiga beslut avseende vilka objekt och verksamheter som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfränkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-25</p> <p>H: Beslut i FL 2023-10-30 och beslutas inom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell fränkoppling.</p>
<p>Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, får i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Tertial 3 2023 2024-01-25</p> <p>Enligt KF-beslut har programägaren pausat programorganisationen vilket berör två av bolagets medarbetare och förankrats med stadens programstyrgrupp. Bolagets portföljstyrgrupp har också pausat den egna projektorganisationen.</p>

Barnbokslut 2023

Higab AB

2024-02-01

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut	3
1.1	Förändringar i verksamheten samt resursättning som påverkat barnrättsarbetet	3
1.2	Analys	3
1.2.1	Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser.....	3
1.2.2	Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar	3
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt	4

1 Barnbokslut

1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Avsatt resurs för att utveckla Higabs konceptet TST 2030 har varit fortsatt tillgängliga under 2023. Konceptet påverkar barn indirekt.

1.2 Analys

1.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

Prioriterade utvecklingsområden	Insatser	Förväntade resultat	Koppling till barnrättsplanens insatser
Förbättra den fysiska miljöns utformning	TST-ronderingar	Öka känslan av trygghet, säkerhet och trivsel i och runt Higabs hus.	Tillgängliga, gröna och rena utemiljöer ger flera hälsovinster och trygga miljöer. Leken och utevistelsen gynnar barns fysiska, sociala och mentala hälsa. Fokusområden: trygghet, hälsa och fritid.
Förbättra den fysiska miljöns utformning	Enkätundersökning	Få kunskap om hur det upplevs att vistas i och runt Higabs hus.	Med ökad kunskap om barns upplevelser ökar Higab förutsättningarna att utveckla en trygg livsmiljö för barn. Fokusområden: trygghet och fritid.
Motverka fysiska plattformar där barn möter kriminella	Säker uthyrning	Att barn och unga inte ska komma i kontakt med kriminell verksamhet.	Att utsättas för våld och hot kan ske i olika sammanhang. Med detta arbete bidrar Higab till fokusområde trygghet.

1.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

1.2.2.1 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.

1.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

Higab har inte barn i den direkta verksamheten. Däremot utvecklas prioriteringsordningen av Higabs insatser vad gäller TST-konceptet sett ur barns rättighet till en trygg, säker och trivsam närmiljö.

1.2.2.3 Artikel 6 – barnets 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.

1.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Exempel på fristående projekt och samarbeten som Higab varit delaktig i under året:

- Barnens dag i Kronhuskvarteret (Innerstaden Göteborg)
- Aktiviteter för barn i Kulturkalaset Kronhuskvarteret (Göteborg & Co)
- Göteborgarnas vardagsrum i Kronhuset, (Socialförvaltning Centrum, Purple Flag, LOC, Passalen)
- Tillsammansfestivalen med program där olika generationer möts (Socialförvaltning Centrum)
- Side by Side, musikläger (Göteborgs Symfoniker)
- Kulturstråket i Bergsjön, flera aktiviteter där barn är målgruppen. (Navet i Bergsjön)
- Teckentolkning av Sommarteater i Billdal (Septemberteatern)

1.2.2.5 Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till barnrättsplanens fyra fokusområden

-

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Prioriterade utvecklingsområden	Insatser	Förväntade resultat	Koppling till barnrättsplanens insatser
Förbättra den fysiska miljöns utformning	TST-ronderingar	Öka känslan av trygghet, säkerhet och trivsel i och runt Higabs hus	Fokusområden: trygghet, hälsa och fritid
Förbättra den fysiska miljöns utformning	TST-index	Få kunskap om hur det upplevs att vistas i och runt Higabs hus	Fokusområden: trygghet och fritid
Motverka fysiska plattformar där barn möter kriminella	Säker uthyrning	Att barn och unga inte ska komma i kontakt med kriminell verksamhet	Fokusområde: trygghet

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023

Higab AB

2024-02-01

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 där kostnader ökar inom alla områden, exempelvis räntor och material. Vidare råder det osäkerheter kring utveckling av energipriserna framgent.

Räntekostnaderna har ökat under året men har stabiliserats i slutet av året. En sänkning från Riksbankens sida kan komma ske under 2024 men är högst osäkert. Eventuella räntesänkningar slår igenom för bolaget efter en tid pga fördröjningar kopplade till stadens räntebindingstider.

Under 2022-2023 har materialpriserna ökat markant men har nu stabiliserats, dock på en hög nivå. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men vill flagga för att det kommer att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar. Uppvärmningskostnaderna kommer att öka under 2024 med ca 3 mnkr medan elpriserna bedöms som mer stabila nu än för ett år sedan.

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 en osäkerhet kring den allmänna konjunkturen som kan komma att påverka hyresnivåer, efterfrågan på lokaler och vakansgrad.

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

Energioptimering

Under året har Higab avsatt personella och ekonomiska resurser för att minska energianvändningen med 30% fram till 2030 enligt Göteborgs Stads energiplan. En mindre organisationsförändring har skapat bättre förutsättningar för arbetet med energioptimering.

Tryggt, säkert, trivsamt

Higab har under året genomfört initiativ som bidrar till trygga och säkra miljöer inom konceptet "Tryggt, säkert, trivsamt 2030" (TST). Arbetet har haft fokus på säker uthyrning, beställansvar för social hållbarhet, praktikplatser, ta fram index för mätning av TST-arbetet och att skapa jämlika miljöer runt husen.

2.1 Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Tillståndspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborg Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborg 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

	2021	2022	2023
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	-	2	4,1
Antal personer som omfattades av löneöversynen	-	88	97

Övriga kommentarer

-