



**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2024-04-22  
Beslutspunkt 19

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

## Delårsrapport mars 2024 - Lokalkoncernen

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslag till Delårsrapport mars 2024 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. Att bolaget överlämnar begäran om utökat lånetak till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering, i enlighet vad som framgår i delårsrapport mars
3. att punkten justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Delårsrapport mars 2024 för Lokalkoncernen i enlighet med stadens anvisning.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

-

### Bedömning ur ekologisk dimension

-

### Bedömning ur social dimension

-

### Samverkan

-

### Bilagor

1. Delårsrapport mars 2024 för Lokalkoncernen
2. Protokollsutdrag § 21 Utvärdering av styrelsearbetet och vd\_Higab AB 2023-12-12
3. Protokollsutdrag Göteborgs Stads Parkering 2023-11-16 §112 Utvärdering av styrelsens arbete 2023 och verkställande direktörens arbete 2023
4. Protokoll styrelsesammanträde 2023-11-27 ÄUAB Dnr 0010-23
5. Protokollsutdrag styrelsesammanträde 2024-04-19 ÄUAB Dnr 0009-24

### Expediering

-



# Delårsrapport mars 2024

Lokalkoncernen

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	6
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	9
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen .....	9
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunledningen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Utveckling inom personalområdet .....	11
3.1.1	Personalvolymsutveckling .....	11
3.1.2	Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete.....	12
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	15
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag bolag .....	15
3.2.2	Utfall till och med perioden .....	15
3.2.3	Prognos .....	16
3.2.4	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande .....	16
3.2.5	Investeringsredovisning .....	17
3.2.6	Lån och lånetak för bolag .....	21
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	21
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag .....	21
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB</b> .....	<b>22</b>
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete .....	22
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat .....	22
4.2.1	Higab .....	22
4.2.2	Göteborgs Stads Parkering .....	23
4.2.3	Älvstranden Utveckling.....	23
<b>5</b>	<b>Styrinformation till styrelsen</b> .....	<b>24</b>
5.1	Uppföljning av bolagens verksamheter .....	24
5.1.1	Higab .....	24
5.1.2	Göteborgs Stads Parkering .....	25
5.1.3	Älvstranden Utveckling.....	25
5.2	Ekonomisk uppföljning.....	27
5.2.1	Higab .....	27
5.2.2	Göteborgs Stads Parkering .....	29
5.2.3	Älvstranden Utveckling.....	32

## **6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige..... 34**

### **Bilagor**

*Bilaga 1: Protokollsutdrag § 21 Utvärdering av styrelsearbetet och vd\_Higab AB 2023-12-12*

*Bilaga 2: Protokollsutdrag Göteborgs Stads Parkering 2023-11-16 § 112 Utvärdering av styrelsens arbete 2023 och verkställande direktörens arbete 2023*

*Bilaga 3: Protokoll styrelsesammanträde 2023-11-27 ÄUAB Dnr 0010-23 Kopia*

# 1 Sammanfattning

## Higab

I början av året inleddes Higabs största energisatsning någonsin med målet att minska den totala energianvändningen i fastigheterna med 30 % till år 2030. Sedan 2019 har energianvändningen minskat med 11,7 % men för att nå en minskning om 30 % krävs omfattande insatser. Ett helt nytt energisystem har skapats som bl a innebär att Higab direkt får ett automatiskt larm om något inte stämmer. Energifrågan finns med i tidigt skede i alla projekt för att optimera de tekniska lösningarna med låg energiprestanda.

I mars offentliggjordes att välrenommerade Barcelonakontoret Barozzi Veiga vunnit arkitekttävlingen för om- och tillbyggnaden av Göteborgs konstmuseum. Det vinnande förslaget ”Ansikte mot ansikte” tar hänsyn till den befintliga byggnaden, den känsliga kulturmiljön och de närliggande bostadskvarteren samtidigt som den bildar ett eget element integrerat med den omgivande naturen.

I slutet av mars var det slutbesiktning av Feskekôrka efter det omfattande renoveringsprojektet som även inneburit att en teknikkällare och ny entré mot Rosenlundskanalen tillkommit. Lokalerna är nu överlämnade till hyresgästen som planerar att öppna verksamheten den 16 maj.

Marknaden för uthyrning av kommersiella lokaler har påverkats av en sämre konjunktur. Det har bland annat visat sig i en något högre vakansgrad främst för kontor medan inom andra segment av verksamhetslokaler ses en mindre påverkan. Higab ser i nuläget ingen större påverkan på vakansgraden gällande bolagets lokaler.

## Göteborgs Stads Parkering

Intäkter och resultat ligger över förväntan, främst till följd av högre intäkter från besöksparkering på gatumark. Prognostiserad rörelsemarginal uppgår till 23,0% att jämföras med budgeterade 22,7% och målet att uppnå en rörelsemarginal överstigande 20%.

Bolaget har stort fokus på elladdning. Arbete pågår för att öka driftsäkerheten och kunna erbjuda kundservice dygnet runt alla dagar i veckan.

Bolaget har fått besked om finansiering för 174 nya ladduttag via Klimatklivet, ett investeringsstöd för fossilfri framtidsteknik som hanteras av Naturvårdsverket och delfinansieras av EU:s fond NextGenerationEU.

På Masthuggskajen planeras Masthugget Väst om 700 platser. Anläggningen ska ersätta parkering som försvinner i exploateringen samt tillgodose delar av parkeringsbehovet. Upphandling av entreprenad är genomförd. Byggnation påbörjas under våren.

Byggnation av Liseberg Södra, bolagets största anläggning med 1 548 p-platser, är slutförd enligt tidplan och inom budget. Anläggningen har nu överlämnats till bolaget för drift.

Samarbetet med Framtidenkoncernen fortlöper. Bolaget har tagit över hanteringen av flera nya områden under första kvartalet.

En kundundersökning riktad mot bolagets privatkunder med förhyrd eller tillståndsplats har genomförts. Resultatet visar att 65 % av kunderna är nöjda totalt sett, vilket ger ett NKI på totalt 59. I mars lanserades nya Mina sidor, vilket ger kunderna ökade möjligheter att själva lösa sina ärenden.

## **Älvstranden Utveckling**

Bolagets genomföranden av kvartersmark i detaljplaner löper på enligt plan.

Ny VD, Mikael Dolietis, tillträdde sin tjänst 1 mars. Omgående startades arbete med den revisionskritik som bolaget har fått, samt med intern kultur och arbetsmiljöfrågor.

Omställningsarbetet utifrån nytt ägardirektiv kommer att ta ny fart med permanent VD på plats. Fokus framåt ligger på att färdigställa bolagets genomförande-/avvecklingsplan samt att forma en ny organisation.

Tjänstemännen på Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret är nu överens om köpeskillingen 850 mnkr för Gullbergsvass. Ärendet kommer att gå upp till Älvstrandens styrelse och Exploateringsnämnden för beslut under våren 2024 för att sedan skickas vidare till Kommunfullmäktige. Prognosen är att tillträdet kommer att ske under Q1 2025.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	57-60	62-63	59-62	60-70
Uthyrningsbar yta, kvm*	914 376	910 742	907 784	907 784
Uthyrningsgrad, %*	93	92	91	92
Förvaltade p-platser, antal	51 233	51 050	50 421	50 885
Antal bostäder färdigställda	81	576	129	713
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	65 988	33 500	-	43 300
Antal bostäder i produktion	1 462	652	712	925
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	217 376	76 700	94 200	94 200
Soliditet / justerad, % **	35 / 63	30 / 60	23 / 56	-
Rörelsemarginal, %	19	-12	20	19

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

\*\* Vid beräkning av justerad soliditet används marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna från senaste årsbokslut.

##### Volymmått samt nettokostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-4	+9
Investeringar, mnkr **	+75	+67
Belåningsgrad, % *	+8	+8

\* 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.

##### Förvaltade p-platser

Göteborgs Stads Parkering har tecknat nytt avtal med stadsmiljöförvaltningen med ett mer begränsat förvaltningsuppdrag (funktionsansvar för betalsystem).

##### Belåningsgrad

Utdelningarna till Göteborg Stadshus har finansierats med nya lån vilket ökar koncernens belåningsgrad.

## 2.1.1.1 Higab

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	60	62	62	64
Uthyrningsbar yta, kvm	602 646	602 710	607 152	607 152
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,5	92,9	94
Förvaltade p-platser, antal*	1 715	1 715	2 950	2 950
Soliditet justerad, %	62,9	58,3	55,5**	55,5
Fastigheternas direktavkastning, %	3,1	3,6	3,3**	3,3
Rörelsemarginal, %	21	-	26	24

\* Totalt antal förvaltade parkeringsplatser, tidigare har enbart avgiftsplatser redovisats.

\*\* Beräknas på helår.

### Volymmått samt nettokostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-1	-1
Investeringar, mnkr	-2	+226
Belåningsgrad, % *	+9	+10

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

Belåningsgraden ökar som följd av upplåning för finansiering av beslutade utdelningar till Stadshus.

## 2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	-	-	59	60
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 975	14 975	14 975
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	98,6
Förvaltade p-platser, antal	49 518	49 335	47 471	47 935
Soliditet justerad, %	92	94	95	94
Fastigheternas direktavkastning, %	5,1	5,4	-	-
Rörelsemarginal, %	25	18	22	23

#### NKI

Kundundersökningen är begränsad till våra privatkunder med förhyrd plats, parkeringstillstånd eller tillståndet elladdning natt. Bolaget har gått över till att mäta NKI-



värdet enligt SCB:s standard, vilket innebär att NKI-värdet inte bör jämföras med bolagets historiska resultat.

### Förvaltade p-platser antal

Den främsta anledningen till minskningen av antal förvaltade parkeringsplatser är att de platser som bolaget tidigare förvaltade åt stadsmiljöförvaltningen nu i stället ingår i en annan typ av avtal med begränsat förvaltningsuppdrag (funktionsansvar för betalsystem).

### Rörelsemarginal

Periodens resultat ligger väl i linje med budget och helårsprognos. Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 21,9% jämfört med helårsprognosen på 23,0% och budget 22%.

### Volymmått samt nettokostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare*	-1	-
Investeringar, mnkr	-21	68
Belåningsgrad, %	-	-

\*Personalvolym, årsarbetare i heltal för perioden 22 (23) och för helår 86 (86).

Antal årsarbetare för aktuell period är 22 st. Det är i stort sett samma antal årsarbetare jämfört med motsvarande period föregående år.

Bolaget förväntas under helåret uppnå 86 årsarbetare vilket ligger i linje med föregående år.

## 2.1.1.3 Älvstranden Utveckling AB

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	57	63	-	70
Uthyrningsbar yta, kvm *	289 715	285 657	285 657	285 657
Uthyrningsgrad, %	85,7%	87,2%	87,2%	87,2%
Antal bostäder färdigställda	81	576	129	713
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	65 988	33 500	0	43 300
Antal bostäder i produktion	1 462	652	712	925
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	217 376	76 700	94 200	94 200
Soliditet justerad, %	52,4%	49,7%	50,4%	49,5%

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

## Volymmått samt nettokostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	28 (26)	91 (101)
Investeringar, mnkr *	87 (71)	725 (1 100)
Belåningsgrad, % **	25% (18%)	30% (29%)

\* Investeringarna är högre här än i tabellen 3.2.5.1.3 då förbrukning avsättningar ingår ovan.

\*\* Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas och byggrätternas summerade marknadsvärde.

### 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

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

### 2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

#### 2.1.3.1 Higab

##### Tidsförskjutning utveckling av Slakthuset

Arbetet med att utveckla Slakthuset inom stadsdelen Gamlestaden har fastnat i de stora övergripande frågorna om hur staden ska hantera trafik och framtida skydd mot högt vatten. Befintlig detaljplan medger inte utveckling mot att bli den destination för småskalig matproduktion, kulturverksamheter, evenemang samt kontor och alternativa boendeformer såsom studentbostäder vilket är Higabs avsikt. Higab ansökte om planbesked 2014 och fick positivt besked för detaljplan att utveckla området. Det är nu 10 år sedan. Beskedet om när detaljplanarbetet ska starta skjuts ständigt upp. Senaste informationen är att det kan ske Q4 2024, men inga förberedelser eller avtal har kommit till stånd i detta ärende. Konsekvenser blir tidsförskjutning i områdets utveckling, intäktsbortfall och att fastighetsvärdena påverkas negativt med nedskrivningar som följd.

##### Utveckling ekonomi fastighets- och byggmarknad

Konjunkturen på fastighets- och byggmarknaden innebär att vi får fler anbud på våra projekt och prisbildningen på anbuden ligger relativt nära varandra. Detta kan öka risken för överprövningar med konsekvens att framdriften i våra projekt fördröjs.

Utdelningar som tagits ur bolaget senaste två åren har lånefinansierats vilket får till följd att bolagets löpande resultat kommer belastas med 30 mnkr årligen givet nuvarande räntenivåer.

Osäkerhet kring framtida 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

Bolaget har inget att rapportera.

#### 2.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Bolagets nye VD, Mikael Dolietis, tillträdde sin tjänst 1 mars. Omgående startades arbete

med den revisionskritik som bolaget har fått, samt med intern kultur och arbetsmiljöfrågor.

Omställningsarbetet utifrån nytt ägardirektiv kommer att ta ny fart med permanent VD på plats. Fokus framåt ligger på att färdigställa bolagets genomförande-/avvecklingsplan samt att forma en ny organisation.

Tjänstemännen på Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret är nu överens om köpeskillingen 850 mnkr för Gullbergsvass. Ärendet kommer att gå upp till Älvstrandens styrelse och Exploateringsnämnden för beslut under våren 2024 för att sedan skickas vidare till Kommunfullmäktige. Prognosen är att tillträdet kommer att ske under Q1 2025.

# 3 Övrig uppföljning till kommunledningen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

### 3.1.1 Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	75	79	295	286

Älvstranden Utveckling har en ökande trend i antalet årsarbetare jämfört med föregående år. Under 2023 hade bolaget både långtidssjukskrivna och tjänstlediga anställda där många nu har kommit tillbaka. Under senare delen av 2023 tillsattes även flera vakanta tjänster och vid utgången av året var antalet anställda totalt 98 personer vilket bolaget prognostiserar kommer kvarstå vid utgången av 2024.

Antalet årsarbetare hos Higab och Göteborgs Stads Parkering ligger i nivå med föregående år.

#### 3.1.1.1 Higab

##### Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	27	28	108	109

Antal årsarbetare för aktuell period är 27. Det är i stort sett samma antal årsarbetare jämfört med motsvarande period föregående år.

Bolaget förväntas under helåret uppnå 108 årsarbetare vilket ligger i linje med föregående år.

#### 3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

##### Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	22	23	86	86

Antal årsarbetare för aktuell period är 22. Det är i stort sett samma antal årsarbetare jämfört med motsvarande period föregående år.

Bolaget förväntas under helåret uppnå 86 årsarbetare vilket ligger i linje med föregående år.

### 3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

#### Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	26	28	100	91

Under 2023 hade bolaget flera långtidssjukskrivna och tjänstlediga anställda som kom tillbaka under 2023 och 2024. Dessutom tillsattes flera vakanta tjänster under senare halvan av 2023. Vid utgången av året var antalet anställda 98 totalt. Bolagets prognos är att den siffran kommer att kvarstå vid utgången av det här året.

### 3.1.2 Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

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

#### Higab

Ja. Uppföljning systematisk arbetsmiljö har gjorts i samverkan med skyddsombuden på skyddskommittémöte. Vid den årliga uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete framkom det varken avvikelser eller förbättringsförslag gällande metodiken.

#### Göteborgs Stads Parkering

Ja. Bolagets riskbedömning för arbetsmiljö 2023 har följts upp i samverkan med huvudskyddsombud.

#### Älvstranden Utveckling

Ja. Systematisk uppföljning och rapportering löpande i samverkan med skyddsombud, fackliga representanter och skyddskommitté. Kontinuerlig diskussion vid APT mellan medarbetare och chefer.

Brist på kompetens kring incidentrapportering: Informationsinsats under våren 2024.

Ouppdaterade befattningsbeskrivningar: Alla befattningsbeskrivningar uppdateras under Q1 2024.

Brister kopplat till introduktion av nya medarbetare: Nytt introduktionsprogram är framtaget. Första tillfället med nytt upplägg planeras innan sommaren.

**Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder?**

#### Higab

Ja. Bolaget har ett systematiskt arbetssätt kring aktiva åtgärder i arbetet med att motverka diskriminering. Vår aktiva åtgärd i år är ett resultat av den beslutade likabehandlingsplanen där vi tar upp frågan om diskriminering i vårt årshjul och det ska vara genomfört innan sommaren. Som exempel ska diskrimineringsfrågan lyftas på APT minst en gång per år.

#### Göteborgs Stads Parkering

Ja. Bolaget har ett systematiskt arbetssätt kring aktiva åtgärder i arbetet med att motverka diskriminering.

## Älvstranden Utveckling

Ja. Bolaget har ett systematiskt arbetssätt kring aktiva åtgärder i arbetet med att motverka diskriminering och kränkande särbehandling.

Möjlighet att förena föräldraskap med förvärvsarbete: Frågan omhändertas i bolagets årliga medarbetarundersökning. Avdelningarna diskuterar balans mellan arbete och fritid på APT.

Utbildning och annan kompetensutveckling: Samtliga medarbetare behöver få större förståelse för bolagets verksamhet och PBL. En obligatorisk utbildningsinsats inom PBL är genomförd. Bolaget följer upp registrerad tid kopplat till kompetensutveckling för att följa hur mycket tid som investeras i kompetensutveckling och för att kunna jämföra bolaget med marknaden.

Arbetsförhållanden: Resultatet från medarbetarundersökningarna 2022 och 2023 påvisade att flertal anställda upplevt att de varit utsatta för kränkande särbehandling. En kunskaphöjande insats inom bolaget har genomförts. Bolaget behöver prata om värderingar, kultur, normer, diskriminering och kränkande särbehandling. Verktygslåda för löpande arbete med frågan finns. Med anledning av bristande arbetsmiljöförhållanden har bolaget, med hjälp av Företagshälsovården, genomfört en särskild arbetsmiljökartläggning.

### **Beskriv kortfattat de tre största riskerna eller hindren och hur de påverkar arbetsmiljön negativt.**

#### **Higab**

Bolagets största risker/ hinder är att ventilationen på kontoret inte är tillfredsställande, risk för negativ arbetsbelastning samt risker kopplade till ensamarbete - generella arbetsuppgifter som utförs under tillfällig fysisk eller social isolering.

Ventilationen på kontoret: planerad åtgärd är att ventilationsutrustning byts ut i samband med pågående ombyggnad av kontoret. Higab gör ändringen inom eget mandat då bolaget även är hyresvärd.

Arbetsbelastning: planerad åtgärd är att chefer har kontinuerliga uppföljningssamtal och vid behov prioritering av arbetsuppgifter.

Ensamarbete: Rutin för ensamarbete är framtagen. Ytterligare planerad åtgärd är att cheferna i samband med APT och i andra forum kontinuerligt påminner om rutinen och lyfter hur viktigt det är att den följs.

#### **Göteborgs Stads Parkering**

Bolagets största risker eller hinder är arbetstoppar med hög arbetsbelastning samt inomhusklimatet på kontoret.

Om arbetstopparna håller i över en längre period finns det risk att det påverkar arbetsmiljön negativt genom risker att fatta felaktiga beslut, risker för långvarig stress och risker för bristande engagemang och motivation.

Om inomhusklimatet är bristande i form av temperatur eller luftkvalitet så kan detta leda till individuella fysiska besvär och, även här, bristande engagemang och motivation.

## Älvstranden Utveckling

Ledarskapet riskerar att påverka upplevelsen av arbetsmiljön negativt och även riskera att bolaget förlorar värdefull kompetens: Utvecklingsinsatser via staden (chefskapet) kommer troligtvis att bli aktuella när ny organisation är på plats, bolaget kommer troligtvis att behöva hjälp med facilitering av utvecklingsinsatsen. Individuell chefscoachning via

företagshälsovården har initierats. För att klara bolagets uppdrag och skapa de allra bästa förutsättningarna för en god arbetsmiljö och för att behålla kompetens krävs det rätt kompetens och resurser samt ledarskap men det krävs också rätt inställning och sätt att vara. Därför kommer bolaget under 2024 att arbeta fram så kallade ”ledarskapskompetenser”.

Organisationens nuvarande struktur riskerar att skapa otydliga roller och mandat vilket påverkar arbetsmiljön negativt: Organisationsöversyn är planerad under våren 2024. Planerad översyn bedöms kunna genomföras inom budget och med bolagets egen kompetens.

Kulturen kännetecknas mer av en bedömningskultur snarare än en utvecklingskultur, vilket riskerar att påverka upplevelsen av arbetsmiljön negativt: Arbete med bolagets kultur är nödvändig för att bolaget ska ha bättre förutsättningar att behålla kompetens och minska risken för arbetsrelaterad ohälsa. Kulturöversyn är genomförd och arbete med resultatet kommer att pågå under 2024.

**Beskriv kortfattat en främjande faktor (friskfaktor) och hur den påverkar arbetsmiljön positivt.**

### **Higab**

Främjande arbetsmiljöfaktorer är utveckling av kontoret och bolagets upparbetade arbetssätt kring HME-diskussion och efterföljande handlingsplaner/uppföljning på avdelningsnivå. Ett ändamålsmässigt och väl fungerande kontor uppfyller verksamhetens behov och ökar medarbetares trivsel, motivation och engagemang. HME-diskussion ger medarbetare möjlighet att bidra och påverka sin arbetsmiljö.

### **Göteborgs Stads Parkering**

Främjande arbetsmiljöfaktorer är utveckling av kontoret, bolagets årliga arbetsmiljöutbildning och bolagets upparbetade arbetssätt kring HME-diskussion och efterföljande handlingsplaner/ uppföljning på avdelningsnivå. Ett ändamålsmässigt och väl fungerande kontor uppfyller verksamhetens behov och ökar medarbetares trivsel, motivation och engagemang. Arbetsmiljöutbildningen ökar kunskapen om bolagets systematiska arbetsmiljöarbete vilket bidrar till en god arbetsmiljö för våra medarbetare. HME-diskussion ger medarbetare möjlighet att bidra till och påverka sin arbetsmiljö.

### **Älvstranden Utveckling**

Årshjul för APT har tagits fram av HR och Verksamhetsstöd, planerad insats är att samtliga verksamheter och avdelningar regelbundet samtalar om arbetsmiljö och HME.

Översyn av organisationen kommer att genomföras under 2024, målet att säkerställa och skapa de bästa förutsättningarna för att bolaget ska leverera på de uppdrag som finns. Även säkerställa goda förutsättningar till en god arbetsmiljö med tydliga roller och mandat samt beslutsvägar.

Samtliga utbildningsplaner har uppdaterats och flertalet anställda erbjuds utbildning inom systematiskt arbetsmiljöarbete.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag bolag

#### Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	504	498	6	468	2 009	1 986	1 986	1 959
Kostnader	-235	-251	16	-275	-954	-938	-938	-1 211
Realisationsresultat sålda fastigheter	95	-	95	12	94	-	-	41
Personalkostnader	-71	-78	7	-68	-294	-312	-312	-274
Av- och nedskrivningar	-96	-98	2	-94	-384	-394	-394	-637
<b>Rörelseresultat</b>	<b>197</b>	<b>71</b>	<b>126</b>	<b>44</b>	<b>471</b>	<b>343</b>	<b>343</b>	<b>-122</b>
Finansiella intäkter	7	-	7	5	4	-	-	24
Finansiella kostnader	-40	-40	-	-24	-169	-160	-160	-116
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>164</b>	<b>31</b>	<b>133</b>	<b>25</b>	<b>305</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>-214</b>

### 3.2.2 Utfall till och med perioden

#### Utfall mars jämfört med periodens budget

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till mars om 164 mnkr är 133 mnkr högre än den periodiserade budgeten om 31 mnkr, där största avvikelsen avser realisationsresultatet från såld fastighet som uppgår till 95 mnkr.

**Kostnaderna** om -235 mnkr är 16 mnkr lägre än budgeten om -251 mnkr. Avvikelserna beror främst på en ojämn fördelning av kostnader under året som till exempel genomförande av olika underhållsåtgärder.

**Realisationsresultatet** från sålda fastigheter är inget bolagen budgeterar för. Under perioden har Älvstranden Utveckling genomfört försäljning av ”Lott E4” vid Masthuggskajen där vinsten uppgick till 95 mnkr.

#### Utfall mars jämfört med motsvarande period föregående år

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till mars om 164 mnkr är 136 mnkr högre än för samma period föregående år om 25 mnkr, där skillnaden avseende realisationsresultatet från sålda fastigheter är 83 mnkr högre i år.

**Intäkterna** uppgår till 504 mnkr vilket är 36 mnkr högre än för samma period i fjol där skillnaden främst avser hyresavtalens indexregleringar samt produktionsbaserade avtal vilka påverkas av gällande ränteläge.

**Kostnaderna** om -235 mnkr är 38 mnkr lägre än motsvarande period i fjol. I årets utfall återfinns inte liknande engångsposter avseende ersättning till avflyttad hyresgäst samt utökad avsättning för entreprenaden på halvön .



**Realisationsresultatet** från sålda fastigheter i år avser Älvstranden Utvecklings försäljning av ”Lott E4” vid Masthuggskajen där vinsten per mars uppgår till 95 mnkr. I fjol vid samma tid hade Higab sålt en byggrätt på Per Dubbsgatan och Älvstranden Utveckling sålt en mindre del av Gullbergsvass samt utökat avsättningen för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen.

### 3.2.3 Prognos

#### Prognos mars jämfört med budget

Lokalkoncernens helårsprognos Prognos mars om 305 mnkr är 121 mnkr högre än budgeten om 184 mnkr. De största avvikelserna avser intäkter och realisationsresultat.

**Intäkterna** om 2 009 mnkr är en ökning om 23 mnkr från budgeten om 1 986 mnkr. Bolagen budgeterade med en indexuppräknning för lokalhyrorna om 5% där utfallet blev 6,5%. Göteborgs Stads Parkering ökar prognosen för elladdningsintäkter och både Älvstranden Utveckling och Higab har tecknat nya hyres- och arrendeavtal.

**Realisationsresultatet** från sålda fastigheter är som vanligt inget bolagen budgeterar för. Efter Älvstranden Utvecklings försäljning av ”Lott E4” vid Masthuggskajen uppgår vinsten per mars till 95 mnkr.

#### Prognos mars jämfört med periodens utfall

Inga extraordinära justeringar har gjorts i marsprognosen och den ligger helt i linje med utfallet.

Prognosen för koncernens realisationsresultat inkluderar enbart faktiska vinster och förluster enligt vanlig praxis. Koncernens intäkter och kostnader är generellt säsongsbetonade med en intäktsstopp avseende parkeringsintäkter under sommaren och ett kostnadsstopp avseende underhåll under hösten. De finansiella kostnaderna har justerats för koncernens upplåningsbehov som förväntas öka med 1,7 mdkr (från 5,8 till 7,5 mdkr) vilket bland annat beror på beslutade extra utdelningar.

### 3.2.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	35,0	15,6	19,4	115,5	109,9	109,9	300,3
Göteborgs Stads Parkering	38,4	37,0	1,4	157,6	151,4	151,4	128,4
Älvstranden Utveckling	89,6	-21,8	111,4	30,7	-78,6	-78,6	-280,2
Hotell Heden	3,7	3,1	0,6	12,7	12,5	12,5	12,3
Myntholmen	-	-	-	-	-	-	-
Koncernjustering	-2,9	-2,8	-0,1	-11,3	-11,1	-11,1	-374,8
Lokalkoncernen	163,8	31,1	132,7	305,2	184,1	184,1	-213,9

Se även bolagens resultaträkning, kommentarer och analys under stycket 5 om styrinformation till styrelsen.

## 3.2.5 Investeringsredovisning

### 3.2.5.1 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	40	838	597
Reinvesteringar	41	381	573
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>81</b>	<b>1 219</b>	<b>1 170</b>

#### Higab

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	13	480	327
Reinvesteringar	37	293	293
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>50</b>	<b>773</b>	<b>620</b>

#### Göteborgs Stads Parkering

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	-7	196	192
Reinvesteringar	1	25	30
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>-6</b>	<b>221</b>	<b>222</b>

#### Älvstranden Utveckling

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	34	155	210
Reinvesteringar	3	65	119
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>37</b>	<b>220</b>	<b>329</b>

Totalbeloppet i ovanstående tabell är lägre än i tabellen 2.1.1.3 pga att utfört arbete mot avsättningar inte ingår.

### 3.2.5.2 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Higab	50	773	620	511
Göteborgs Stads Parkering	-6	221	222	156
Älvstranden Utveckling*	37	220	329	775
Hotell Heden	-	7	-	-
Koncernjustering	-	-2	-	-2
Lokalkoncernen	81	1 219	1 170	1 440

\*) Älvstranden rapporterar endast investeringar här som påverkar tillgångarna i balansräkningen. Arbeten utförda mot avsättningar ingår inte.

## Higab

Investeringsprognosen för helåret ligger högre än budget med anledning av tidsförskjutningar.

### Göteborgs Stads Parkering

Bolaget visar ett negativt saldo för årets nyinvesteringar efter en vidarefakturerings av kostnader i byggprojektet Masthugget Väst.

### Älvstranden Utveckling

Älvstranden har endast rapporterat investeringar som påverkar tillgångssidan. De största utbetalningarna avser upparbetningar som går mot avsättningar.

Prognosen för 2024 har sänkts till följd av att vi inte fullföljer omdaning av en stor gammal varvsbyggnad. Omfattningen av reinvesteringar har också minskat i mars prognosen jämfört med tidigare lagd budget.

De enskilt största projekten bland investeringar under Q1 är renoveringen av Utrustningsverkstaden (The Yard) samt fortsatt ombyggnad av skolfastigheten Äran.

### 3.2.5.3 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

#### Higab

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslut (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Kretsloppspark Högsbo, nybyggnation	nej	350	5	350	2027 , Q1
Slakthuset, utveckling av området	nej	56	3	56	2027 , Q4
Masthugget Väst, kontorslokaler	nej	350	30	350	2026 , Q2
Magasin för kulturnämnden	ja	540	20	540	2026 , Q3
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	ja	800	6	800	2030 , Q2
Feskekôrka, utveckling	nej	87	56	87	2024 , Q1
Dicksonska Palatset, utveckling	nej	91	53	91	2024 , Q2
Sahlgrenska Huset, utveckling	nej	212	26	212	2026 , Q2
Nya Arenor	ja	50	29	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. Arkitektävling 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 konsthantering och nya personalutrymmen. Planerat färdigställande 2031. Arkitektävling avslutad. Bearbetning av det vinnande förslaget pågår parallellt med arbetet med ny detaljplan.

**Feskekôrka utveckling, total projektbudget 87 mnkr:** Byggnaden har genomgått en genomgripande upprustning. I samband med att åtgärderna utfördes utvecklades den för framtida verksamheter. Slutbesiktning gjord och byggnaden överlämnades till hyresgästen 2 april 2024.

**Dicksonska Palatset utveckling, total projektbudget 91 mnkr:** Byggnaden renoveras och anpassas 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 kontorsytor för nya hyresgäster samt möjlighet till restaurang- och caféverksamhet i huset och på gården, vilket kommer skapa mer rörelse i området över fler av dygnets timmar och bidra till ökad trygghet. Det blir även ett delvis återställande av husets ursprungliga rumsindelning. Upphandling av entreprenör pågår. Projektet beräknas vara klart Q2 2026.

**Masthugget Väst, kommersiella lokaler, projektbudget 350 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.

**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.

## Göteborgs Stads Parkering

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslut (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Masthugget väst	nej	491	103	460	2026 , Q1
Liseberg södra	ja	493	475	476	2024 , Q1

*Utfallet för perioden avseende Masthugget väst exkluderar vidarefakturerade utgifter till Higab och IOFF med 22 mnkr.*

**Masthugget Väst:** I den västra delen av Masthuggskajen bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. 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, ytor för kontor och andra verksamheter samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrotts- och föreningsnämnden. Upphandling av entreprenad är genomförd 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, integrerat med World of Volvo i World of Volvos regi. Byggnationen är nu slutförd enligt tidplan och inom budget. Huvuddelen av anläggningen togs i bruk i april 2023 och resterande i januari 2024.

## Älvstranden Utveckling

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslut (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	2025 , Q2
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	nej	90	69	90	2026 , Q1
Utfyllnad Lundbyhamnen (2023)	nej	35	20	35	2025 , Q1
Säterigatan (2022)	nej	103	56	103	2030
Celsiusgatan (2016)	nej	95	55	92	2028
Lindholmshamnen (2023)	nej	264	198	264	2025 , Q2
Masthuggskajen (2017 & löpande prisnivå)	nej	1 630	876	1 630	2032
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	nej	125	30	80	2032
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	nej	60	11	60	2024 , Q3
Lindholmsplatsen, detaljplan (2023)	nej	21	15	21	2026 , Q1

**Frihamnen:** Arbetet med detaljplaner för inre Frihamnen förväntas återupptas under slutet av 2024 eller början av 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.

**Lindholmshamnen:** I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Maskinparken har öppnat och byggnation av gång- och cykelväg runt parken och Götaverksgatan är avslutat. Under 2022 och 2023 utökades avsättningarna till följd av högre anbud och utdragen projekttid. Upphandling med anbudsfordfarande av bryggdäck och hamntorg avslutades under våren 2023 och genomförandet påbörjades i augusti 2023 och planeras att färdigställas hösten 2024. Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter (som är det sista) är påbörjat med beräknad inflyttning 2024. Hela projektet förväntas avslutas under 2025.

**Masthuggskajen:** Genomförandetid för projektet har tidigare uppskattats 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 och hög inflation.

### 3.2.6 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 mar 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
<b>Summa</b>	6 129	7 543	8 200	5 825

#### 3.2.6.1 Higab

Lån mnkr	Volym 31 mar 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
<b>Summa</b>	4 088	5 100	4 900	3 837

Med anledningen av de extra utdelningar som beslutats av Stadshus kommer lånetaket behöva utökas till 5 100 mnkr.

#### 3.2.6.2 Göteborgs Stads Parkering

Lån mnkr	Volym 31 mar 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
<b>Summa</b>	-	-	-	-

#### 3.2.6.3 Älvstranden Utveckling

Lån mnkr	Volym 31 mar 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
<b>Summa</b>	2 041	2 443	3 300	1 988

## 3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen inom lokalkoncernen har inget övrigt att rapportera.

## 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

### 4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Bolag	Datum för beslut
Higab	2023-12-12
Göteborgs Stads Parkering	2023-11-16
Älvstranden Utveckling	2023-11-27

### 4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	6 129	7 543	5 825
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2024</b>	
Löpande verksamhet		214	
Investeringsverksamhet		-1 115	
Finansieringsverksamhet		318	
Summa		-583	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
Masthuggskajen	Lott E4	95	Extern

#### 4.2.1 Higab

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	4 088	5 100	3 837
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2024</b>	
Löpande verksamhet		0,3	
Investeringsverksamhet		-480	
Finansieringsverksamhet		480	
Summa		0	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>

I finansieringsverksamheten kommer lån om 500 mnkr behöva tas upp för den extra utdelning som ingår i posten. Ökning av lån totalt uppgår till 900 mnkr.

## 4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	-	-	-
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2024</b>	
Löpande verksamhet		298	
Investeringsverksamhet		-225	
Finansieringsverksamhet		-201	
Summa		-128	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>

## 4.2.3 Älvstranden Utveckling

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	2 041	2 443	1 988
<b>Kassaflöde</b>		<b>Prognos helår 2024</b>	
Löpande verksamhet		-84	
Investeringsverksamhet		-410	
Finansieringsverksamhet		39	
Summa		-455	
<b>Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag</b>	<b>Objekt (fastighet/bolag)</b>	<b>Utfall period</b>	<b>Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)</b>
Masthuggskajen	Lott E4	95	Extern



# 5 Styrinformation till styrelsen

## 5.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

### 5.1.1 Higab

#### Ny målbild

Higab har sedan årsskiftet gått in i en ny målperiod som sträcker sig fram till år 2027. Bolaget har i detta arbete frångått en målstyrd process med Balanced Scorecard och rör sig istället mot ett mer målsökande arbetssätt, där initiativen styrs löpande utifrån behov, analys, resultat och utvärdering.

#### Mål och riktning

Bolagets övergripande mål för 2027 har arbetats fram gemensamt av medarbetarna på Higab, utgår från den identitet vi vill uppnå och är väl förankrad i bolagets uppdrag från ägarna. Målformuleringen lyder: *Higab ska vara ett ansvarsfullt fastighetsbolag med en aktiv förvaltning där hus, människor och verksamheter mår bra.*

Higab vill se en organisation som har ett helhetstänk där hus, människor och verksamheter hänger ihop. En organisation där varje individ känner sig trygg att ta initiativ och vågar pröva nya vägar. Det kräver att vi visar tillit. Att vi samskapar med varandra, med våra hyresgäster och med staden.

Till 2027 önskar bolaget se positiva förflyttningar inom fyra områden för att skapa riktning:

- Område Hus, platser och rum
  - Vi ska *säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och skick.*
- Område Hyresgäster
  - Vi ska ha *rätt hyresgäst i rätt hus där förutsättningarna är tydliga.*
- Område Medarbetare
  - Vi ska *skapa en arbetsplats utan skav, där vi trivs och litar på varandra.*
- Område Samhällsansvar
  - Vi ska *ta ansvar för bolagets klimatavtryck och säkra trygga och trivsamma miljöer.*

#### Förbättringar

Alla medarbetare har varit med och identifierat vad som är absolut kritiskt att förbättra just nu för att nå den förflyttning som önskas inom alla områden.

- *Minska det akuta underhållet.*
- *Utveckla kunddialogen.*
- *Genomföra en lyckad organisationsförändring.*
- *Ta fram ett grundkoncept för hur vi utvecklar våra utemiljöer enligt TST (Tryggt, Säkert och Trivsamt).*

Arbete pågår med att organisera aktiviteter och initiativ samt hitta lämpliga indikatorer för att säkerställa att de bolagskritiska förbättringarna sker.

Vi hoppas på många medarbetardrivna initiativ framöver. Alla initiativ är välkomna och prioriteras utifrån avdelningarnas resurser. Samtidigt utvecklar vi det tillitsbaserade och stödjande ledarskapet.

Företagsledningen (FL) följer upp att bolaget har rätt framdrift genom ett antal övergripande KPI:er. Om dessa inte går i rätt riktning och de medarbetardrivna insatserna därmed inte ger hävstång till den effekt bolaget önskar, kan FL ge uppdraget att aktiviteterna som sker i

grupperna och på avdelningarna justeras. Utöver de två nyckeltalen som finns beskrivna i ägardirektivet, det vill säga direktavkastning och justerad soliditet, kommer FL följa KPI:erna Nöjd kundindex (NKI), Hållbart medarbetarengagemang (HME), driftnetto, antal förbrukade kilowattimmar per kvadratmeter (kWh/kvm) och ett nytt index baserat på bolagets arbete med trygga, säkra och trivsamma miljöer (TST-index).

### 5.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Inför 2024 har bolaget etablerat ett arbetssätt med en affärsplan som innehåller tydliga målbilder på tre års sikt inom åtta målområden, se nedan.

Affärsplanen har konkretiserats i en verksamhetsplan. Där har varje målbild kopplats mot delmål och mätbara indikatorer, Key Performance Indicator (KPI), som ger bolaget möjligheten att följa utvecklingen de närmaste åren. Delmålen är konkreta åtaganden som ska genomföras och som bolaget ska lägga extra kraft på att nå. Avdelningarna har sedan tagit fram aktiviteter som bidrar till årets delmål.

Förutom delmålen i verksamhetsplanen har vi i verksamhetsplaneringen tagit hänsyn till målen i KF:s budget och i de planer och program från staden som gäller för bolaget.

#### **Bolagets målområden och målbilder:**

Kundmötet

Målbild: Vi har de nöjdaste parkeringskunderna i Göteborg.

Våra erbjudanden

Målbild: Vi har alltid relevanta och attraktiva erbjudanden för kunden.

Fysiska platser

Målbild: Vi har de bästa parkeringsanläggningarna i Göteborg.

Nybyggnation och utveckling

Målbild: Vi bygger och utvecklar stadens strategiska parkeringsanläggningar.

Digitalisering

Målbild: Vi ligger i digital framkant.

Våra medarbetare

Målbild: Vi är kunniga och trivs på jobbet.

Hållbarhet

Målbild: Vi bidrar tydligt till stadens hållbara omställning.

Ekonomi

Målbild: Vår ekonomiska utveckling möjliggör ett långsiktigt agerande för stadens bästa.

Verksamhetsplanen följs upp på ett strukturerat och transparent sätt. Uppföljning av mål, aktiviteter och KPI:er görs löpande i systemet Stratsys som är bolagets systemstöd för att följa upp verksamhetsplanen.

### 5.1.3 Älvstranden Utveckling

I februari 2023 fick bolaget ett nytt ägardirektiv som kräver en omställning av bolagets verksamhet. Fr o m juni 2023 har bolaget haft en t f VD. Ny ordinarie VD tillträdde 1 mars 2024.

Arbete för att ställa om bolagets verksamhet och organisation utifrån det nya uppdraget pågår. Planen för ett omställningsarbete beslutades av styrelsen hösten 2023. Med det

omformulerade kommunala ändamålet som utgångspunkt innehåller projektplanen fem delprojekt:

- Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till staden
- Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut
- Ny organisation
- Kommunikationsstrategi
- Styrande avvecklingsplan

Av dessa går två delprojekt upp för beslut vid styrelsesammanträde 19 april: ”Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut” och ”Kommunikationsstrategi”. Ett tredje, ”Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till staden”, kommer att slutrapporteras senare i vår och då övergå i operativa samarbetsformer inom ramen för löpande verksamhet.

Arbete med ny organisation är igångsatt och kommer att påbörjas i närtid.

Ett grundscenarie för att kunna formulera en styrande avvecklingsplan är framtaget. Det återstår att sammanställa själva planen, som ska rapporteras i kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Utifrån denna övergripande plan ska en 5-årig affärsplan tas fram i höst, som blir styrande för verksamheten.

För att kunna fokusera på omställningsarbetet har bolaget för 2024 tagit fram en ettårig verksamhetsplan. Bolaget gick ur 2023 med ett negativt resultat och har utmanande projekt som Halvön och Frihamnen framför oss. Det finns därtill ett stort underhållsbehov i fastighetsbeståndet. Bolaget har fått rekommendationer från Stadsrevisionen om vad som behöver utvecklas kring detta och arbete har påbörjats i verksamheten.

Med anledning av ovan arbetar bolaget i år utifrån en verksamhetsplan där fokus ligger på följande mål:

- Ledning och styrning
- Ekonomi
- Fastigheter/försäljningar
- Stadsutvecklingsprojekt
- Hållbarhet/klimat
- Mål från kommunfullmäktiges budget

## 5.2 Ekonomisk uppföljning

### 5.2.1 Higab

#### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	226 015	225 372	643	209 424	909 052	900 632	867 279
Driftskostnader	-114 583	-130 416	15 832	-110 110	-474 858	-473 534	-464 340
<b>Driftsnetto</b>	<b>111 432</b>	<b>94 956</b>	<b>16 476</b>	<b>99 315</b>	<b>434 193</b>	<b>427 098</b>	<b>402 939</b>
Av- och nedskrivningar	-46 651	-49 360	2 708	-47 217	-189 768	-197 438	-406 124
<b>Bruttoresultat</b>	<b>64 781</b>	<b>45 597</b>	<b>19 184</b>	<b>52 098</b>	<b>244 425</b>	<b>229 660</b>	<b>-3 184</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	30 548	-	-	30 548
Centraladministration	-7 920	-7 157	-763	-8 436	-28 264	-28 627	-29 502
Övriga rörelseintäkter	941	175	766	137	1 399	699	4 760
Övriga rörelsekostnader	-35	-125	90	-	-500	-500	-273
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57 766</b>	<b>38 490</b>	<b>19 277</b>	<b>74 347</b>	<b>217 060</b>	<b>201 232</b>	<b>2 348</b>
Finansnetto	-22 730	-22 844	114	-14 670	-101 602	-91 376	297 986
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35 036</b>	<b>15 646</b>	<b>18 378</b>	<b>59 677</b>	<b>115 458</b>	<b>109 856</b>	<b>300 334</b>

#### Periodens utfall

##### Utfall mars jämfört med periodens budget

**Intäkterna** är något över budgeten. Ökningarna beror på högre indexering än budgeterat.

**Driftskostnaderna** är +15,8 mnkr lägre än budget, de största differenserna är:

- Mediakostnader avviker med +3,2 mnkr vilket beror på lägre fjärrvärmekostnader.
- Reparationer och löpande underhåll avviker med -4,4 mnkr. Kostnaderna är rakt periodiserade och de största avvikelserna består i pågående projekt såsom Mariagården -0,7, Stora Saluhallen -0,7 mnkr och Kviberg - Nedre kaserngård -0,9 mnkr.
- Driftsadministration avviker med +8,3 mnkr vilket avser konsultkostnader, löner samt övriga tjänster.
- Planerat underhåll avviker med +8,4 mnkr. Kostnaderna är rakt periodiserade och många projekt har ännu inte startat.

**Av- och nedskrivningar** avviker med +2,7 mnkr vilket främst beror på justering för nedskrivningar gjorda 2023 samt att ej uppstartade projekt periodiserats rakt i budgeten.

##### Utfall mars jämfört med motsvarande period föregående år

Intäkterna har ökat med 8 % jämfört mot mars 2023. En stor del består av årlig

indexreglering, totalt 6,5% för året, men även av justerade intäkter för våra produktionsbaserade avtal där ökade räntekostnader återspeglas i intäkterna.

Finansnettots förändring jämfört med samma period 2023 har sin grund i det nya ränteläget som lett till högre räntekostnader.

## **Prognos för året**

### **Prognos mars jämfört med budget**

**Intäkterna** ökar med 8,4 mnkr.

Minskade vakanser (+3,5 mnkr) och justerade lokalhyror (+4,9 mnkr) ger ökade intäkter. Följande fastigheter har störst intäktsökning, Göta Källare +1,1 mnkr, Sankt Eriksgatan 4 +2,2 mnkr, Slotsskogens Ishall +1,7 mnkr (produktionsbaserat avtal vilket innebär att intäktsökningen motsvarar ökad räntekostnad.)

Indexregleringen ökade med 6,5% mot budgeterade 5 % vilket ger en högre intäkt än budgeterat på samtliga avtal med index.

**Driftkostnader** ökar med totalt -1,3 mnkr jämfört med Budget 2024

Kostnaderna för fastighetsskötsel och städ har ökat med -3,0 mnkr vilket främst beror på ökad prognos för snö och halkbekämpning. (-2,2 mnkr)

Driftsadministration har minskat med +3,3 mnkr vilket till stor del beror på lägre prognos avseende personalkostnader (+3,3 mnkr) men som i prognosen vägs upp mot ökad kostnad inhyrd personal/konsulttjänster kopplade till tillfällig bemanning förvaltning (-1,7mnkr).

Övriga driftskostnader ökar med -2,9 mnkr vilket beror på dels minskad kostnad för fastighetsförsäkring (+1,9), dels en överenskommen ersättning till hyresgäst i Angereds Industriby (-5,0 mnkr).

Kostnaden för reparation och lokalanpassning ökar med -3,9 mnkr jämfört mot budget. De största förändringarna är hänförliga till:

- Byte av ventilationsaggregat, Nefertiti (-0,5 mnkr)
- Dagvattenarbeten, Kviberg Nedre kaserngård (-0,6 mnkr)
- Akut omfogning, Kviberg Stallarna (-0,6 mnkr)
- Återställande av tillbyggnad, Mariagården (-0,8 mnkr)

Kostnaden för planerat underhåll har totalt sett minskat (+6,0 mnkr) i prognosen för mars jämfört med budget vilket beror på justeringar och framflyttade projekt gällande årets planerade underhåll (+3,2 mnkr) samt korrigerigering avseende felbudgeterade underhållskostnader (+2,8 mnkr)

Den totala underhållsbudgeten för underhåll och komponentbyten är oförändrad mot budget på 340 mnkr.

**Av- och nedskrivningar** har justerats med 7,7 mnkr mot budget. Förändringen består av justering för nedskrivningar gjorda 2023 samt framflyttade starter för avskrivningar i projekt.

**Centraladministration** minskar med -0,4 mnkr jämfört med budget.

**Övriga rörelseintäkter** ökar med +0,7 mnkr jämfört mot budget och beror på fortsatt verksamhet för konceptet Bagih

**Övriga rörelsekostnader** ligger oförändrade mot budget.

**Finansnettot** försämras med -10,2 mnkr jämfört med budget vilket beror på upptagandet av

nya lån om 700 mnkr som innebär ökade räntekostnader. Nyupplåningen avser till största del beslutad extra utdelning.

### Prognos mars jämfört med periodens utfall

Se ovan i kommentarer jämfört mot budget. Justeringar har skett för den högre indexeringen. Avskrivningarna har justerats med hänsyn till reverserade nedskrivningar samt projekts beräknade uppstart och följer utfallet.

Den största skillnaden är finansnettot där man mot prognos avviker +2,6 mnkr mot prognos. Detta då prognosen är rakt periodiserad och tar hänsyn till upplåning som kommer ske under året för finansiering av beslutad utdelning till stadshus på 596 mnkr.

## 5.2.2 Göteborgs Stads Parkering

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Hysesintäkter	7 357	7 359	-2	6 702	29 261	29 436	28 095
Besöksintäkter	78 972	80 107	-1 134	72 078	353 138	355 100	328 520
Intäkter förhyrda och tillstånd	49 401	49 499	-98	46 414	196 776	200 000	184 843
Övriga parkeringsintäkter	22 958	19 649	3 309	20 274	95 039	83 274	90 144
<b>S:a Intäkter</b>	<b>158 688</b>	<b>156 613</b>	<b>2 075</b>	<b>145 468</b>	<b>674 213</b>	<b>667 810</b>	<b>631 602</b>
Arrendeavgifter	-31 694	-33 805	2 111	-33 342	-128 921	-133 752	-131 747
Driftkostnader fastighet	-24 094	-21 852	-2 242	-16 221	-81 912	-72 106	-68 218
Reparation och underhåll	-3 549	-3 649	100	-3 167	-37 374	-41 243	-37 936
Digitala driftskostnader	-14 204	-15 158	954	-12 392	-59 627	-59 224	-53 496
Övriga driftkostnader	-11 497	-12 681	1 184	-11 829	-48 429	-49 871	-47 548
<b>S:a Driftskostnader</b>	<b>-85 038</b>	<b>-87 145</b>	<b>2 107</b>	<b>-76 951</b>	<b>-356 264</b>	<b>-356 196</b>	<b>-338 944</b>
<b>Driftsnetto</b>	<b>73 650</b>	<b>69 468</b>	<b>4 182</b>	<b>68 517</b>	<b>317 950</b>	<b>311 615</b>	<b>292 658</b>
Av- och nedskrivningar	-16 293	-16 327	34	-14 885	-66 588	-66 152	-82 666
<b>Bruttoresultat</b>	<b>57 356</b>	<b>53 141</b>	<b>4 216</b>	<b>53 632</b>	<b>251 362</b>	<b>245 462</b>	<b>209 991</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	-
Centraladministration	-14 030	-15 582	1 552	-13 771	-62 028	-62 770	-56 153
Övriga rörelseintäkter	14	-	14	-	242	-	449
Övriga rörelsekostnader	-8 627	-8 250	-377	-7 349	-34 458	-31 285	-40 377
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 714</b>	<b>29 309</b>	<b>5 405</b>	<b>32 512</b>	<b>155 118</b>	<b>151 407</b>	<b>113 911</b>
Finansnetto	3 712	-	3 712	3 516	2 476	-	14 517
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>38 426</b>	<b>29 309</b>	<b>9 117</b>	<b>36 028</b>	<b>157 594</b>	<b>151 407</b>	<b>128 428</b>

## Periodens utfall

### Utfall mars jämfört med periodens budget

Det ackumulerade utfallet till och med mars uppgår till 38,4 mnkr efter finansiella poster vilket överstiger budget med 9,1 mnkr. Härav utgör det ej budgeterade finansnettot 3,7 mnkr och rörelseresultatet 5,4 mnkr.

De totala **intäkterna** överstiger budget med 2,1 mnkr. Lägre besöksintäkter redovisas dock inom evenemangsområdet, delvis till följd av branden på Oceana som haft en negativ inverkan på beläggningen i parkeringsanläggningen Liseberg Södra. Intäkter överstigande budget uppvisas för gatuparkering med 1,7 mnkr till följd av stadsmiljöförvaltningens nya högtaxa samt ökad försäljning av elladdning 1,3 mnkr.

Periodens **driftnetto** uppgår till 73,6 mnkr, driftkostnaderna är således 2,1 mnkr lägre än budget med följande större avvikelser:

- Kostnaderna för vinterskötsel är 2,1 mnkr högre än budget då antalet insatser för snöröjning och halkbekämpning under årets inledning har varit fler än vad som beräknats.
- Arrendekostnader är 2,1 mnkr lägre beroende på intäktsbortfall på flera områden där parkeringsbolaget har en lägre andel av intäkterna.
- Högre elkostnader 1,0 mnkr på grund av ökad förbrukning och högre effektavgifter. Dessa kostnader finansieras dock av högre intäkter enligt ovan.
- Senarelagda kostnader för vidarefaktureringskostnader med 0,8 mnkr.
- Lägre personalkostnader 0,7 mnkr till följd av senarelagda rekryteringar samt tjänstledigheter.
- Minskad omfattning samt senareläggning av vissa service- och underhållsinsatser bidrar till lägre redovisade kostnader för perioden.

Kostnader för **centraladministration** understiger budget med 1,6 mnkr varav lägre personalkostnader utgör 0,6 mnkr. Övriga kostnadsavvikelser beror främst på tidsförskjutning av inköp av externa tjänster inom bland annat kommunikation och juridik samt lägre hyreskostnader för bolagets kontor.

**Övriga rörelsekostnader** är 0,4 mnkr högre än budget främst beroende på högre kostnader avseende förstudier och projektering.

Det positiva ekonomiska utfallet för perioden bidrar till att stödja verksamhetens planerade utveckling och måluppfyllelse. Dock krävs fortsatt noggrannhet i den ekonomiska uppföljningen då förutsättningarna snabbt kan förändras.

### Utfall mars jämfört med motsvarande period föregående år

Jämfört med motsvarande period 2023 är resultatet efter finansnetto 2,4 mnkr högre. Intäkterna har ökat med 13,2 mnkr huvudsakligen beroende på taxehöjningar samt ökad försäljning av elladdning.

Störst kostnadsökningar finns inom området **driftkostnader** fastighet. Ökningen jämfört med 2023 uppgår till 7,9 mnkr främst på grund av högre kostnader för vinterskötsel 3,2 mnkr, elkostnader 2,1 mnkr samt städkostnader 0,7 mnkr. Dessutom redovisas i år kostnader om 1,2 mnkr avseende leasing av laddstolpar vilka inte fanns under fjolårets första kvartal.

De totala **personalkostnaderna** för bolaget har ökat med 1,2 mnkr till följd av genomförd lönerrevision. Inom posterna digitala driftkostnader samt övriga rörelsekostnader noteras förutom högre personalkostnader även ökning av IT-relaterade kostnader 0,9 mnkr, transaktionskostnader 0,5 mnkr samt konsultkostnader avseende byggprojekt 0,4 mnkr.

**Avskrivningarna** har ökat med 1,4 mnkr till följd av färdigställandet av nya parkeringsanläggningar under 2023.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 21,9% jämfört med 22,3% under motsvarande period 2023.

## **Prognos för året**

### **Prognos mars jämfört med budget**

Det prognosticerade resultatet efter finansnetto överstiger budget med 6,2 mnkr. Härav utgörs 2,5 mnkr av det ej budgeterade finansnettot. I övrigt överstiger totala prognosticerade intäkter budget med 6,6 mnkr medan kostnaderna prognosticeras 2,9 mnkr över budget. Sammantaget innebär prognosen således en förbättring av rörelseresultatet med 3,7 mnkr. Prognosen har korrigerats med hänsyn till periodens utfall och de förändrade förutsättningar som noterats efter att budgeten upprättades, större avvikelser i prognosen jämfört med budget nämns nedan.

Positiva avvikelser på **intäktssidan** är ökade gatuparkeringsintäkter 6,0 mnkr till följd av ny taxa för stadsmiljöförvaltningen samt ökade elladdningsintäkter 4,4 mnkr. Lägre prognosticerade besöksintäkter 2,0 mnkr förväntas inom evenemangsområdet till följd av branden på Oceana samt avsaknad av större evenemang detta år.

De totala **driftkostnaderna** är i stort sett oförändrade i prognosen jämfört med budget. Emellertid beräknas kostnader för vinterskötsel och elförbrukning öka med 5,6 respektive 3,3 mnkr. Senarelagda underhållskostnader främst avseende Focusgallerian om 4,2 mnkr samt lägre ersättning till bolagets affärspartners med 4,8 mnkr motverkar dock dessa kostnadsökningar. De ökade elkostnaderna finansieras också genom ökade intäkter enligt ovan. Personalkostnaderna beräknas understiga budget med 1,9 mnkr och kostnader för inhyrd personal till kundtjänst prognosticeras 0,5 mnkr lägre. Dock innebär nytt flerårigt avtal avseende molntjänster ökade kostnader inom IT-området med 1,4 mnkr.

Kostnader för **centraladministration** beräknas i prognosen minska med 0,7 mnkr jämfört med budget främst som följd av senarelagd ombyggnad av bolagets kontorslokaler.

**Övriga rörelsekostnader** prognosticeras 3,2 mnkr högre än budget genom ökade kostnader för förstudier och projektering samt konsultinsatser främst i samband med byggprojekt 1,8 mnkr. Ej budgeterade kostnader i samband med utrangering av betalautomater beräknas uppgå till 1,1 mnkr.

Prognosticerad rörelsemarginal uppgår till 23,0%, att jämföra med budgeterade 22,7% samt bolagets målsättning om att uppnå en rörelsemarginal överstigande 20,0%.

### **Prognos mars jämfört med periodens utfall**

Periodens resultat om 38,4 mnkr efter finansiella poster ligger väl i linje med helårsprognosen. Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 21,9% jämfört med helårsprognosen på 23,0%. Prognosen beaktar den sammantagna effekten av att bolagets intäkter till viss del är säsongsbetonade med en topp under sommaren samt att vissa kostnader är tidsförskjutna och redovisas senare under året.

Prognosen förutsätter att förändringar ej sker beträffande resebeteende och utnyttjande av bolagets parkeringsanläggningar.



## 5.2.3 Älvstranden Utveckling

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	121 172	117 847	3 325	113 585	470 571	462 927	456 067
Driftskostnader	-46 371	-60 302	13 931	-50 630	-222 074	-225 524	-181 485
<b>Driftsnetto</b>	<b>74 801</b>	<b>57 545</b>	<b>17 256</b>	<b>62 955</b>	<b>248 497</b>	<b>237 403</b>	<b>274 582</b>
Av- och nedskrivningar	-29 562	-29 044	-518	-27 908	-116 175	-116 175	-133 524
<b>Bruttoresultat</b>	<b>45 239</b>	<b>28 501</b>	<b>16 738</b>	<b>35 047</b>	<b>132 322</b>	<b>121 228</b>	<b>141 058</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	95 080	-	95 080	-18 145	95 080	-	10 721
Centraladministration	-27 556	-33 330	5 774	-24 233	-121 020	-131 821	-103 629
Övriga rörelseintäkter	95	8	87	903	95	31	2 605
Övriga rörelsekostnader	-8 787	-	-8 787	-56 036	-8 786	-	-288 920
<b>Rörelseresultat</b>	<b>104 071</b>	<b>-4 821</b>	<b>108 892</b>	<b>-62 464</b>	<b>97 691</b>	<b>-10 562</b>	<b>-238 165</b>
Finansnetto	-14 510	-17 000	2 490	-7 479	-67 000	-68 000	-42 072
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>89 561</b>	<b>-21 821</b>	<b>111 382</b>	<b>-69 943</b>	<b>30 691</b>	<b>-78 562</b>	<b>-280 237</b>

#### Periodens utfall

#### Utfall mars jämfört med periodens budget

Utfallet avseende driftskostnaderna är 13,9 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på att budgeten är periodiserad lika över årets alla månader. Flera **underhållsprojekt** är ännu inte påbörjade men kommer att genomföras under året. En mindre justering om 3,5 mnkr är gjord i helårsprognosen per 31 mars.

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. **Realisationsresultatet** avser försäljning av en byggrätt på Masthuggskajen.

Älvstranden budgeterar inte för **övriga rörelsekostnader**. Utfallet avser utrangering av pågående projekt avseende totalrenovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras.

#### Utfall mars jämfört med motsvarande period föregående år

**Intäkterna** är högre i delårsbokslutet 2024 än 2023 till följd av indexuppräknings och det påbörjade arbetet med omförhandlade hyresavtal. **Realisationsresultatet** är olika varje år till följd av volymen för genomförda transaktioner. **Övriga rörelsekostnader** för mars 2023 avsåg utökad avsättning för entreprenaden på halvön.

#### Prognos för året

#### Prognos mars jämfört med budget

**Intäkterna** har indexuppräknats utifrån gällande hyresavtal. Budgeterad indexökning var

5% men utfallet blev 6,5%. Prognosökningen avser också nya markarrendeavtal i Frihamnen samt två omförhandlade markarrendeavtal.






**Realisationsresultat och övriga rörelsekostnader** budgeteras ej.

Prognosen för **centraladministration** har minskat med 10,8 mnkr efter att bolaget genomfört besparingsåtgärder med hänsyn till det stora underskott som uppstod under föregående år.

#### **Prognos mars jämfört med periodens utfall**

Det är endast realisationsresultatet och övriga rörelsekostnader som medfört att prognosen ändrats till följd av periodens utfall, se ovan.

## 6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

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>2024-04-12</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>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>2024-04-04</p> <p><b>Konstmuseet:</b> Arkitekttävlingen är avgjord. Nu väntar en bearbetningsfas som går parallellt med planarbetet.</p> <p><b>Nya magasin:</b> Sammanställning av inkomna anbud pågår. Ambitionen är kontraktsskrivning i mitten av april och byggstart i början av 2025.</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>2024-04-04</p> <p>Beslut om förvärv kommer upp på Higabs styrelsemöte 2024-04-22. Preliminärt övertagande är satt till 2024-06-01</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>2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.</p> <p>Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</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 energi- 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>2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.</p> <p>Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<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 förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08.            Å: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.            Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>
<p>Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024  <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i>  <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>🟢 Pågående</p> <p>2024-04-12</p> <p>H: När det blir aktuellt ser vi över vilka lokaler vi har att tillgängliggöra för uppdraget. Förvaltningen gör en översyn Q2.            P: Bolaget har tagit kontakt med valnämnden men ännu ingen återkoppling. Bolaget ser inte att de finns några lämpliga lokaler som efterfrågas av valnämnden.            Å: Bolaget ser över vilka lokaler som kan göras tillgängliga för uppdraget.</p>
<p>Göteborgs Hamn AB, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB får i uppdrag att göra en översyn av mark och fastigheter lämpliga för bostäder och sälja dem till Förvaltnings AB Framtiden, och därmed ej hemställa till exploateringsnämnden angående försäljningar till Förvaltnings AB Framtiden med detta syfte.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024  <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i>  <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p>— Ej påbörjad</p>
<p>Higab AB får i uppdrag att utöka hyreskonceptet "Bagih" i syfte att erbjuda fler sorters lokallösningar för de som arbetar inom kultur och kreativitet.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024  <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i>  <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>🟢 Pågående</p> <p>2024-04-04</p> <p>Pilotprojektet avslutas 2024-04-31 och lyfts in i Higabs ordinarie verksamhet. Resurser har tillsatts och en verksamhetsansvarig har utsetts.</p>
<p>Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024  <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i>  <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>🟢 Pågående</p> <p>2024-04-15</p> <p>Projektledare och förvaltare informeras om att det ska tas särskild hänsyn till uppdraget att skapa cykelvänliga arbetsplatser när åtgärder görs i byggnaderna, och i den yttre miljön vid de fastigheter där Göteborg Stad är hyresgäst.</p>



---

**Utdrag ur Protokoll styrelsemöte (nr 9)**

Sammanträdesdatum: 2023-12-12

## Utvärdering av styrelsearbetet och verkställande direktören

### § 21

#### Beslut

I styrelsen för Higab AB:

Styrelsen antecknar informationen och konstaterar att inga brister som behövs åtgärdas har identifierats.

#### Vid protokollet

##### Sekreterare

Linnea Pousard



Göteborgs  
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Styrelsesekreterare Higab AB: Linnea Pousard



**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2023-11-16

## **§ 112                      Dnr 0149-23**

### **Utvärdering av styrelsens arbete 2023 och verkställande direktörens arbete 2023**

Styrelsen genomför utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete.

**Justeringsdag: 2023-11-30**

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Monika Jukic

**Ordförande**

Parisa Rezaeivar

**Justerande**

Margareta Broang

Styrelseprotokoll  
Älvstranden Utveckling AB (11/2023)  
Diarienummer 0010/23

## **Protokoll fört vid ordinarie styrelsesammanträde Älvstranden Utveckling AB, 2023-11-27**

### Närvarande ledamöter

Boris Ståhl, Ordförande  
Rickard Eriksson, Vice Ordförande  
Stefan Lagholm § 5–15, 17–20  
Yngve Karlsson  
Hans Arby

### Frånvarande ledamöter

–

### Närvarande ersättare

Vivi-Ann Nilsson (ersatte Stefan Lagholm § 1–4 och 16)  
Joakim Larsson  
Kristoffer Schill (på Teams) § 5–15, 17–20

### Frånvarande ersättare

–

### Arbetstagarrepresentanter

Annette Vejen Tellevi, Saco § 5–15, 17–20  
Camilla Andersson, Unionen § 5–15, 17–20

### Övriga närvarande

Per-Henrik Hartmann, tf Vd  
Mrika Ogrelius Engström, Operativ chef § 6–7  
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef § 5–7 och 7 b  
Mats Ransgård, Chef Projektstyrning § 7 b  
Charlotte Nyström, Bolagsjurist § 13  
Ulf Brattö, Chef Inköp § 14  
Mikael Dolietis § 16

### Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare



## § 1 Sammanträdet öppnande

Ordförande Boris Ståhl öppnade sammanträdet och hälsade alla välkomna.

## § 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen med följande justeringar:

- § 16 flyttas fram till efter § 4.
- § 7b tillkommer enligt tidigare utskick till styrelsen.

## § 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Rickard Eriksson att tillsammans med Boris Ståhl justera protokollet.

## § 4 Fråga om jäv

Ingen i styrelsen anmälde jäv för något av dagordningens ärenden.

## § 5 Tidigare protokoll 2023-10-23 (dnr 0010/23)

### Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Ordinarie styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2023-10-23.

## § 6 Bolagsrapport (dnr 0004/23)

Tillförordnad Vd Per-Henrik Hartmann och Operativ Chef Marika Ogrelus Engström gick igenom Bolagsrapporten och kompletterade med följande:

- Staden ansvarar för föroreningar i anslutning till ny gång- och cykelbro.
- Per-Henrik Hartmann och Boris Ståhl har varit med på Lindholmen Science Parks styrelsesammanträde i Stockholm.
- Förhandlingarna om B2-garaget ska återupptas.

### Beslut

Styrelsen antecknar informationen.

## § 7 Bokslut 2023-10-31 (dnr 0223/23)

Finans- och Ekonomichef Mi Mathiesen redogjorde för Bokslutet 2023-10-31 enligt styrelsehandling 7 och presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

### Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

## § 7b Rätten att attestera och beställa Halvön (Dnr 0992-23)

Mi Mathiesen, Finans- och Ekonomichef och Mats Ransgård, Chef Projektstyrning, redogjorde för rätten att attestera och beställa för Halvön enligt styrelsehandling 7b och presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

### Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger Chef Projektstyrning rätten att för Halvöns räkning (allmän plats) dels godkänna tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Chef Projektstyrning rätten att för Halvöns räkning (kvartersmark) dels godkänna tilläggsbeställningar från Byggherrarna, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Byggherrarna.

## § 9 Datum för styrelsen 2024 (dnr 0744/23)

Styrelsesekreterare Ulf Johansson gick igenom förslag för nya styrelsedatum 2024 enligt styrelsehandling 9 och presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

### Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer datum för styrelsesammanträden för Älvstranden-koncernen 2024 enligt förslag presenterat i bilaga 1 till styrelsehandling 9. Dock ska bolaget återkomma med nya dagar för studiebesök under våren.

## § 11 Likabehandlingsplan 2023–2024 (dnr 0929/23)

Ingen föredragning.

### Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets arbete med aktiva åtgärder och Likabehandlingsplan 2023–2024.

## § 12 Näringslivsstrategiskt program (dnr 0949/23)

Ingen föredragning på grund av tidsbrist. BRG återkommer till nästa ordinarie styrelsesammanträde.

### Beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB medverkar i fyra aktiviteter i Göteborgs Stads handlingsplan 3, 1 januari 2024–31 december 2025 för genomförandet av Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program 2023–2035.

### **§ 13 Fördjupning bolagets försäkringar (dnr 0228/23)**

Bolagsjurist Charlotte Nyström gick igenom bolagets försäkringar enligt presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

Styrelsen gav Charlotte i uppdrag att – vid kontakt med Göta Lejon – undersöka möjligheten att höja takbeloppet för Vd- och styrelseförsäkringen.

#### **Beslut**

Styrelsen antecknar informationen.

### **§ 14 Fördjupning direktupphandlingar (dnr 0844/23)**

Chef Inköp Ulf Brattö gick igenom hur bolaget hanterar direktupphandlingar enligt presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

#### **Beslut**

Styrelsen antecknar informationen.

### **§ 16 Arbetet med att tillsätta en ny Vd (dnr 0669/23)**

Ordförande Boris Ståhl presenterade ärendet och förslaget på den nya Vd:n för Älvstranden Utveckling AB, Södra Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB.

#### **Beslut**

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Södra Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB beslutar att enhälligt utse Mikael Dolietis till ny Vd. Tillträde enligt senare överenskommelse.

Ärendet justeras direkt.

### **§ 17 Rapport från presidiet (dnr 0006/23)**

Boris Ståhl redogjorde för presidiets arbete sedan förra styrelsesammanträdet 2023-10-23.

#### **Beslut**

Styrelsen antecknar informationen.

### **§ 18 Övriga frågor (dnr 0655/23)**

Inga övriga frågor.

### **§ 19 Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd (dnr 0933/23)**

Styrelsen genomförde den årliga utvärderingen av sitt eget och Vd:s arbete sedan samtliga – förutom styrelsen – lämnat styrelsesammanträdet.

## § 20 Avsluta sammanträdet

Ordförande förklarade det ordinarie styrelsesammanträdet, som pågått 12.00–14.45, med avbrott för pauser 12.15–12.25 samt 13.25–13.35, för avslutat.

Nästa styrelsesammanträde är extra och hålls i samband med strategidag 2023-12-11.

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Boris Ståhl

Rickard Eriksson

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Ulf Leonard Ludvig Johansson

Date: 2023-12-12 13:40:50

BankID refno: 5c3c9025-e92d-4f2f-a368-d8b6571f7fd8



Styrelsesekreterare: Ulf Johansson

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2023-12-12 14:35:32

BankID refno: 08a510de-2f26-4974-bf83-6418b3c3ca92



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Rickard Nils Edvard Eriksson

Date: 2023-12-12 14:14:05

BankID refno: c8f55ba3-66f3-485f-bff8-a3c6184cbe78



Ordförande: Rickard Eriksson

Protokollsutdrag styrelsesammanträde 3/2024  
Diarienummer 0009/24  
2024-04-19

## Protokollsutdrag ordinarie styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2024-04-19

### Närvarande ledamöter

Boris Ståhl, Ordförande  
Yngve Karlsson  
Hans Arby

### Frånvarande ledamöter

Rickard Eriksson, Vice Ordförande  
Stefan Lagholm

### Närvarande ersättare

Vivi-Ann Nilsson  
Erik Lidberg

### Frånvarande ersättare

Joakim Larsson

### Arbetstagarrepresentanter

Camilla Andersson, Unionen  
Annette Vejen Tellevi, Saco

### Övriga närvarande

Mikael Dolietis, Vd  
Marika Ogrelus Engström, Operativ Chef

### Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

## § 10 Delårsrapport mars (dnr 0013/24)

Marika Ogrelius Engström, Operativ Chef, redogjorde för ärendet enligt underlag presenterat i styrelsehandling 10.

### Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2024 för Älvstranden-koncernen med följande tillägg till Delårsrapporten KG-uppdraget ”inventera mark att sälja till Framtiden”:  
”Översynen kommer att genomföras som en del av och inom ramen för den inventering av bolagets fastigheter och byggnader som sker som en del i arbetet med att anpassa bolaget till nytt ägardirektiv och att till kommunfullmäktige redovisa en plan för genomförandet av bolagets nya uppdrag/ägardirektiv.”

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Boris Ståhl

Erik Lidberg



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2024-04-21 17:35:28

BankID refno: aa48d530-1834-45db-9579-4cf3ee7b7dec



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG

Date: 2024-04-20 17:56:42

BankID refno: 37e8cbf1-4525-42cd-a8e6-4f3ee0b70489



Ersättare styrelsen: Erik Lidberg

Signed by: Ulf Leonard Ludvig Johansson

Date: 2024-04-20 17:43:18

BankID refno: 530819de-29bc-459c-b136-8fdc56814be4



Styrelsesekreterare: Ulf Johansson