

Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-09-23
Beslutspunkt 16

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

Delårsrapport augusti 2024 - Lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslag till Delårsrapport augusti 2024 för Lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Delårsrapport augusti 2024 för Lokalkoncernen i enlighet med stadens anvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Delårsrapport augusti 2024

Lokalkoncernen

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	6
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
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål.....	11
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	11
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	12
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	12
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist. .	13
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.	14
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	15
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.....	15
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	17
3.1	Väsentliga personalförhållanden.....	17
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv (styrelser) .	17
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	18
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026	19
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	22
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag - styrelser.....	22
3.2.2	Utfall till och med perioden	22
3.2.3	Prognos	22
3.2.4	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarade	23
3.2.5	Investeringsredovisning	23
3.2.6	Lån och lånetak för bolag.....	27
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	27
3.3.1	Uppföljning avtalssamverkan	27
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	27

4	Styrinformation till styrelsen	28
4.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	28
4.2	Ekonomisk uppföljning	34
4.3	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS	41
5	Redovisning av styrelsens uppdrag	42
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget	42

1 Sammanfattning

Higab

I maj återinvigdes Feskekôrka efter det stora renoverings- och utvecklingsprojektet och intresset från både media och allmänhet har varit stort. 1 juli överlämnades Dicksonska Palatset till den nya hyresgästen Stureplansgruppen, som ska bedriva restaurang- och eventverksamhet i huset. De sista arbetena pågår och verksamheten planerar att öppna senare i höst. Båda byggnaderna är byggnadsminnen vilket innebär stora utmaningar för att förena bevarandekrav med långsiktigt hållbar modern verksamhet, som tillgängliggör husen för göteborgarna.

Inom stadsutvecklingsprojektet i Evenemangsområdet pågår förberedelser för arktitektävlingen för de nya arenorna och anslutande delar. I november går inriktningsbeslut upp i styrelsen. Samma månad beräknar bolaget även att ta första spadtaget för den nya kretsloppsparken i Högsbo.

Läget på lokalk marknaden visar på en något lägre efterfrågan på kontorsytor. Stadens förvaltningar arbetar också med att minska antalet kontorsplatser vilket bl a innebär att 7 000 kvm kontorsyta på Postgatan 10 kommer att lämnas. Higab har inlett en förstudie för hur fastigheten ska kunna utvecklas.

Bolaget har under året arbetat med en utveckling av organisationen för att öka både effektivitet och kundnöjdhet. Här ingår också att utveckla arbetet med cirkulärt byggande och återbruk. En miljösamordnare rekryteras för att ytterligare stärka det löpande miljöarbetet. Higab har återigen certifierats inom ISO 9001 och ISO 14001 efter en revision utan anmärkningar.

Göteborgs Stads Parkering

Rörelseresultatet per augusti överstiger senast beslutad prognos med ca 8 mnkr trots lägre besöksintäkter än förväntat under sommaren.

I prognosförslaget har hänsyn tagits till lägre intäkter och förväntade lägre kostnader. Prognostiserat rörelseresultat är ca 4 mnkr lägre än tidigare beräknat och rörelsemarginalen uppgår i förslaget till 22,7%.

Bolaget har tagit över ägandet av Göteborg Energis drygt 850 publika laddpunkter. För Parkering Göteborg blir uppdraget att säkerställa elladdning i staden allt viktigare. Kundenservicen har sedan juni utökats med bl a dygnet runt-support för elladdning.

På Masthuggskajen bygger bolaget Masthugget Väst, en anläggning om 700 platser som ska ersätta parkering som försvinner i exploateringen samt tillgodose delar av parkeringsbehovet. Entreprenadupphandlingen är klar, och byggnationen påbörjas hösten 2024.

Byggnationen av Liseberg Södra är slutförd enligt tidplan och budget.

Fokus är att öka samnyttjandet av våra anläggningar genom att öka antalet som får tillgång till våra tjänster. Bolaget samarbetar med AB Framtiden, som successivt överlämnar parkeringshanteringen till oss.

Bolaget bygger om parkeringen på Vikebackens i höst, vilket ger 26 nya platser, 30 laddplatser, förbättrad miljöanpassning, belysning och trygghetskameror.

I projektet P-hus Centralen omvandlas en logistikhall till en modern parkeringsanläggning med 521 platser. Projektet fokuserar på hållbarhet, tillgänglighet och säkerhet för att skapa en bra kundupplevelse.

Älvstranden Utveckling

Bolaget befinner sig nu mitt i omställningsarbete mot nytt ägardirektiv/nytt uppdrag. De första stegen är ny företagsledning, ny organisation och ett omtag gällande kulturarbetet i bolaget. Bolagets styrelse har den 23 augusti beslutat en avvecklingsplan för bolaget som går vidare i hantering för avrapportering i KF. Som ett led i avvecklingsplanen har bolaget startat ett arbete med att fusionera ett 10-tal bolag i koncernen Älvstranden Utveckling AB. Arbetet har också startat med en fyraårig affärsplan med fokus på en stabil ekonomi.

Bolaget fick i Stadsrevisionens granskningsrapport för 2023 en erinran och ett intensivt arbete med att säkerställa rutiner gällande inköp och upphandling samt uthyrning och förvaltning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts.

Det finns otydligheter i Genomförandeaftalet gällande Masthugskajen avseende hantering av index och flytt av ledningar mellan Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen. Förslag på lösning pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.

Försäljningen av Gullbergsvassfastigheten till Exploateringsnämnden är beslutad hos båda berörda parter för vidare beslut hos KS och KF. Ytterligare försäljningar till Exploateringsnämnden kan bli aktuella avseende Renova-fastigheten i Frihamnen och Skeppsbron.

Diskussion pågår mellan Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Hamn AB, Exploateringsnämnden och Sjöfartsverket gällande en eventuell igenfyllnad av Lundbyhamnen

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*	59-60*	59-70
Uthyrningsbar yta, kvm**	914 376	910 742	915 397	915 397
Uthyrningsgrad, %**	93	92	91	92
Förvaltade p-platser, antal	51 233	51 050	50 826	51 341
Antal bostäder färdigställda	81	576	600	600
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	65 988	33 500	43 300	43 300
Antal bostäder i produktion	1 462	652	969	969
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	217 376	76 700	95 064	95 064
Soliditet / justerad, %	35 / 63	30 / 60	24 / 58	-
Rörelsemarginal, %	19	-12	22	11

* 2023 avser Higab och Älvstranden Utveckling. 2024 avser Higab och Göteborgs Stads Parkering.

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

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	186 (184)	291 (286)
Investeringar, mnkr	623 (659)	1 219 (1 286)
Belåningsgrad, % *	30 (24)	32 (28)

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

2.1.1.1 Higab

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	60	62	60	64
Uthyrningsbar yta, kvm	602 646	602 710	599 268	599 268
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,5	93,1	94
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	2 950	2 950
Soliditet justerad, %*	62,9	58,3	57,0	57,0
Fastigheternas direktavkastning, %*	3,1	3,6	3,2	3,2
Rörelsemarginal, %	21	-	34	28

* Beräknas på helår.

Rörelseresultatet påverkas positivt av årets försäljning av Fiskhamnen.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-	-1
Investeringar, mnkr	+48	+33
Belåningsgrad, % *	+4	+11

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

Årsarbetare: Utfall av årsarbetare är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Bolaget förväntas under helåret uppnå 108 årsarbetare vilket ligger i linje med föregående år.

Belåningsgraden: I slutet på 2024 kommer belåningsgraden att öka då nyupplåning för att finansiera beslutad utdelning till Stadshus kommer att ske.

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	59
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 975	14 964	14 964
Uthyrningsgrad, %	100	100	99	99
Förvaltade p-platser, antal	49 518	49 335	47 876	48 391
Soliditet justerad, %	92	94	95	95
Fastigheternas direktavkastning, %	5,1	5,4	-	-
Rörelsemarginal, %	25	18	27	23

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	-	-
Investeringar, mnkr	-63	83
Belåningsgrad, %	-	-

*Personalvolym, årsarbetare i heltal för perioden 55 (55) och för helår 86 (86).

NKI: Kundundersökningen är begränsad till våra privatkunder med förhyrd plats eller parkeringstillstånd. 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.

Rörelsemarginal: Periodens resultat ligger väl i linje med budget och helårsprognos. Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 27%, att jämföras med helårsprognosen på 23%.

Årsarbetare: Utfall av årsarbetare är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Bolaget förväntas under helåret uppnå 86 årsarbetare vilket ligger i linje med föregående år.

Investeringar: Utfall för perioden jämfört med samma period föregående år uppvisar en avvikelse på grund av att bolaget har vidarefakturerat utgifter som uppstått tidigare år för projekt Masthugget väst samt på grund av förseningar i pågående projekt.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling

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	301 165	301 165
Uthyrningsgrad, %	85,7%	87,2%	87,4%	87,4%
Antal bostäder färdigställda	81	576	600	600
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	65 988	33 500	43 300	43 300
Antal bostäder i produktion	1 462	652	969	969
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	217 376	76 700	95 064	95 064
Soliditet justerad, %	52,4%	49,7%	50,7%	49,4%

*Justeringsbara utrymnen. Tidigare ingick inte en stor yta om drygt 15.000 kvadratmeter men den ytan är nu utlyrd för parkeringsändamål.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	61 (59)	97 (91)
Investeringar, mnkr	346 (198)	650 (775)
Belåningsgrad, % *	27 (21)	22 (24)

* Belåningsgraden är beräknad på marknadsvärdet för fastigheter och byggrätter.

Personalvolymen: Prognosen för antal årsarbetare bygger på faktiskt arbetad tid. Under 2023 hade bolaget långtidssjukskrivna medarbetare vilket gjorde att antalet årsarbetare minskade. Det är inte fler personer anställda 2024 jämfört med 2023.

Investeringar: Utfallet för investeringar är avsevärt högre under 2024 på grund av pågående utbyggnad av halvön på Masthuggskajen.

Belåningsgraden: Utfallet är högre per 31 augusti till följd av stora utbetalningar kopplade till tidigare avsättningar. Den lägre belåningsgraden i prognosen förutsätter att försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass genomförs under 2024.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Higab och Göteborgs Stads Parkering har inget att rapportera.

2.1.2.1 Älvstranden Utveckling

Genomförandeavtal Masthuggskajen
Orsak till att avvikelsen uppstått
Otydligheter i Genomförandeavtalet avseende den ekonomiska ansvarsfördelningen mellan Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen avseende hantering av indexeffekter och flytt av ledningar.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Ekonomiska konsekvenser
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Vidtagna åtgärder
Förslag på lösning pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab

Tidsförskjutning utveckling av Slakthuset

Arbetet med att utveckla Slakthuset i 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 detaljplanearbetet 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.

Överprövning av byggentreprenad för Nya Magasin

Tilldelningen är överprövad och Kammarrätten beräknas komma med svar i början på hösten. Detta försenar projektet, men påverkar i dagsläget inte om- och tillbyggnaden av Göteborgs konstmuseum.

Utveckling ekonomi fastighets- och byggmarknad

Konjunkturen på fastighets- och byggmarknaden är fortsatt svag vilket innebär att vi får fler anbud på våra projekt. Prisbilden på anbuden ligger dock relativt nära varandra, vilket ökar risken för överprövningar med konsekvens att framdriften i våra projekt fördröjs.

Utdelningar till Göteborgs Stad 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.

Även om inflationstakten nu verkar ha stabiliserats på lägre nivåer är osäkerheten kring framtida räntenivåer stor. Detta 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

Avvecklingsplanen är beslutad av bolagets styrelse och skickad för vidare behandling för slutligt godkännande av KF. Som ett led i omställningsarbetet/avvecklingsplanen har ett arbete börjat med att fusionera ett 10-tal bolag i koncernen Älvstranden Utveckling. Dessutom har en ny organisation med ny företagsledning beslutats som trädde i kraft 1 september 2024. Under våren 2024 har VD startat ett intensivt förankringsarbete med NOS-direktörerna gällande pågående och kommande samarbete.

Försäljning av Gullbergsvass till Exploateringsnämnden är beslutad hos båda berörda parter för vidare beslut hos KF.

Diskussion pågår mellan Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Hamn AB, Exploateringsnämnden och Sjöfartsverket gällande en eventuell igenfyllnad av **Lundbyhamnen**.

Utställda reverser: Älvstrandenkoncernen arbetar med att förädla råmark till byggrätter. Historiskt har markanvisningar gjorts i ett tidigt skede för att konsortiearbete med blivande markägare skulle komma i gång tidigt i processen. När detaljplanen hade vunnit laga kraft tillskapades nya fastigheter som avyttrades till de byggherrar som ingått i konsortiet.

Historiskt har Älvstranden avyttrat alla byggrätter direkt när detaljplaner vunnit laga kraft. Detaljplaner har en viss utbyggnadsordning vilket medfört att vissa byggherrar tvingats vänta i flera år innan de kunnat börja bygga på sina förvärvade lotter. Älvstranden har genom tidiga försäljningar garanterats att samtliga byggrätter blivit sålda, samtidigt som byggherrarna inte vill betala hela köpeskillingen på en gång eftersom de inte kan använda sin fastighet förrän utbyggnadsordningen kommit till deras lott. Älvstranden har då sålt byggrätter på revers utan ränta. En del av köpeskillingen har erlagts vid tillträdet och resterande belopp inom några år beroende av utbyggnadsordningen för detaljplanen. I de fall bygglov erhållits tidigare än planerat har hela köpeskillingen erlagts omgående.

Ovan beskrivna reversförfarande har tidigare varit en del av bolagets affärsmodell och konsortiemodell för att säkerställa utförsäljning av byggrätter i ett tidigt skede. Bolaget har

alltid begärt säkerhet för utestående reverser i form av pantbrev eller likande säkerhet. I delårsbokslutet 2024-08-31 uppgår utestående reverser till 673,2 mnkr. Älvstranden har beslutat att inga nya reverser kommer att ställas ut.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

2.2.1.1 Higab

Higab fokuserar på att säkerställa jämlika och trygga miljöer i stadens områden där vi äger och förvaltar fastigheter. Bolaget har sett det som en kritisk förbättring att införa ett grundkoncept inom bolagets TST-arbete. TST-arbetet handlar om att skapa trygga, säkra och trivsamma miljöer i och kring våra lokaler. Konceptet säkerställer ett kontinuerligt arbete med att skapa rum som förutom att ge en känsla av trygghet, även attraherar invånarna att vilja vistas i området. Bolaget har nyligen tagit fram ett TST-index som baserar sig på intervjuer, enkäter och brottsstatistik med målsättningen om en positiv trend framöver. Sedan i våras har bolaget tillsatt en resurs som på heltid arbetar med säkerhetsfrågor. Denna har också ett samordningsansvar för lokalkoncernen.

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har antagit mål med syfte att öka bolagets bidrag till stadens mål om en trygg, säker och socialt hållbar stad. Mål och KPI:er handlar till exempel om att stärka upplevd trygghet och säkerhet, öka antal parkeringsytor med trygghetskameror och snabbt åtgärda felärenden som skadegörelse.

Bolaget arbetar systematiskt med trygghetsfrågan, bland annat genom att säkerställa kvaliteten på den fysiska miljön och genom att delta i relevanta forum för trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Vi bidrar till stadens kartläggning med information om vad, hur mycket, hur ofta, på vilket sätt och under vilka förutsättningar som brottslighet förekommer på bolagets ytor.

Projektstyrningen för nybyggnationsprojekt inkluderar krav som ska säkerställa fysiska miljöer med goda förutsättningar att upplevas trygga i driftskedet.

Perspektivet demokrati och mänskliga rättigheter hanteras bland annat genom att säkerställa rutiner med syfte att motverka diskriminering och beakta mänskliga rättigheter vid handläggning och beslut samt genom att ställa krav i upphandlingar inom områden som antikorruption och mänskliga rättigheter, barnkonventionens krav och krav på socialt ansvarstagande.

Bolaget upprättar årligen barnbokslut för att redovisa barnrättsarbetet.

Bolaget når flera uppsatta mål, bland annat ökar antalet anläggningar med trygghetskameror och upplärningsgraden för felärenden är hög, vilket minskar risken för otrygga miljöer på grund av skadegörelse etc.

Bolaget deltar i fler samverkansforum än tidigare år. Den nyligen inrättade supportcentralen stärker bevakningen av parkeringsytor dygnet runt och ökar möjligheterna att arbeta förebyggande.

Bolagets krav för entreprenader har utökats med Sund konkurrens med syfte att motverka arbetslivskriminalitet i byggprojekt.

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling

I bolagets hållbarhetsarbete, som utgår från vårt uppdrag, ingår de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekonomi och miljö. Dessa följs upp regelbundet.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

2.2.2.1 Higab

Under flera år har bolaget handlat upp entreprenör i linje med inköp och upphandlingsförvaltningens program för social hänsyn. Utöver detta jobbar bolaget sedan ett par år även med det interna programmet Service-till-service där bolaget erbjuder platser för arbetsträning för personer som står långt från arbetsmarknaden. Det finns tilldelade resurser för att vidareutveckla och utöka programmet.

2.2.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget informerar sig om hur andra kommunala bolag arbetar med sommarjobb i kommunens regi, praktikplatser, rekrytering och andra insatser med syfte att kompetensutveckla, skapa sysselsättning och på så sätt motverka segregation.

Praktikplatser kan bidra till att skapa positiva förebilder och främja social inkludering och minska känslan av utanförskap. Möjlighet till praktikplatser och liknande insatser kommer beaktas i samband med verksamhetsplaneringen inför 2025.

2.2.2.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att motverka segregation.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

2.2.3.1 Higab

Bolagets rekryteringar går enligt plan och samtliga roller är tillsatta. Bolaget har ett starkt arbetsgivarvarumärke och är en attraktiv arbetsgivare. För att bibehålla bolagets attraktionskraft jobbar vi strukturerat med medarbetarperspektivet i verksamhetsplanen där vårt fokus ligger på att skapa en arbetsplats utan skav, där vi trivs och litar på varandra.

För att säkerställa framtida kompetenser tar bolaget årligen in praktikanter med olika studieinriktningar. Vi försöker även bidra till byggbranschens utveckling genom att ställa krav enligt förvaltningen för inköp- och upphandling sin riktlinje för Socialt ansvar.

2.2.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget prioriterar och arbetar aktivt med kompetensförsörjning. Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. Vi vill att alla ska känna engagemang, lust att gå till jobbet och vilja sprida en positiv bild av bolaget. Därför ska vi utvecklas och värdesättas och få rätt förutsättningar för att göra ett bra jobb.

Tydlighet i uppdraget är viktigt, liksom trygghet och en kultur som främjar nya idéer och samarbeten.

2.2.3.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget ska under 2024 arbeta aktivt med den framtagna kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Arbetet med attraktiv arbetsgivare
- Stärka ledarskapet
- Stödja medarbetarnas utveckling
- Kompetensbaserad rekrytering
- Hållbart arbetsliv
- Prioritering av arbetsmiljöarbetet

Dessutom kommer bolaget under året verka för att hitta samverkansformen inom lokalkoncernen och resten av staden för att i framtiden kunna låna ut och låna in kompetens.

Bolaget har sedan 2023 arbetat med att ändra bolagskulturen mot en utvecklingskultur. Detta arbete fortsätter under 2024. Dessutom kommer bolaget att arbeta med arbetsgivarerbjudandet för att kunna attrahera och behålla rätt kompetens.

2.2.4 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

2.2.4.1 Higab

Att levandegöra staden är en del av bolagets vision: Tillsammans vårdar och utvecklar vi byggnader – för ett levande Göteborg. Vi har länge arbetat med att öppna upp husen som gör Göteborg med nya verksamheter och guidade visningar. Som exempel kan nämnas nyöppningen av Feskekörka och Annedalsparken samt vår urban farmers' market med Slakthuset Saturdays.

När möjligheterna finns, till exempel vid tomställning av en fastighet, analyseras fastighetens möjligheter för framtida användning där även omvandling till bostäder utvärderas.

2.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har som uppdrag att vara en möjliggörare i stadsutvecklingen genom att bygga samlade anläggningar när staden utvecklas och förtätas. Genom att ta parkeringsytor i anspråk i stadsutvecklingen kan fler bostäder och en grönare, mer levande stad skapas.

Bolaget har som mål att bygga stadens strategiska parkeringsanläggningar i syfte att främja hållbart resande och möjliggöra stadsutvecklingen. Detta sker genom samarbete med stadens stadsutvecklade verksamheter. Bolaget har även sålt flertalet fastigheter till Exploateringsförvaltningen i syfte att underlätta stadsutvecklingen.

På Masthuggskajen har ett stort antal av bolagets markparkeringar tagits i anspråk då bostäder, lokaler och parker skapas. Bolaget bygger tillsammans med Higab och IOFF en samlad parkeringsanläggning med 700 platser som möjliggör stadsutvecklingen i området. Huset kommer att ha butik i bottenvåningen, restaurang på takvåningen samt även rymma annan verksamhet vilket bidrar till en mer levande stad. Huset kommer även att bidra till en grönare stad genom en fasad som delvis är en växtfasad.

2.2.4.3 Älvstranden Utveckling

I Älvstranden Utvecklings ettåriga verksamhetsplan anges att bolaget ska besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.

2.2.5 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

2.2.5.1 Higab

Med utgångspunkt i stadens målsättningar inom miljö- och klimatfrågor, har bolaget beslutat att utöka organisationen med en tjänst för miljösamordning.

I bolagets utpekade riktning för samhällsansvar de kommande åren ingår att ta ansvar för bolagets klimatavtryck och säkra trygga och trivsamma miljöer, vilket inkluderar både arbetet med klimatomställning och biologisk mångfald.

Bolaget har identifierat att kraftiga skyfall, stark vind, höjd havsnivå och delvis värmeböljor är de mest kritiska parametrarna som behandlas i arbetet med att säkerställa fastigheterna motklimatförändringarna. Anpassningar inkluderas i det löpande underhållsarbete. Vid projektering av nybyggnation, inkluderas frågorna främst genom krav från Stadsbyggnadskontoret vid bygglovsansökan, men även genom bolagets engagemang inom stadens olika program och planer. Goda exempel finns även för hur bolaget har skapat parkliknande gröna ytor med fokus på biologisk mångfald.

Eftersom konsekvenserna av klimatförändringarna ännu inte är påtagliga för bolagets fastigheter, har bolaget valt att omhänderta anpassningarna inom ordinarie underhållsarbete.

2.2.5.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolagets målbild för Hållbarhet är ”Vi bidrar tydligt till stadens hållbara omställning” med strategin att bolagets hållbarhetsstyrning ska vara aktiv och integrerad, med systematisk uppföljning av mätbara mål. Hållbarhetsarbetet ska bli en naturlig del av alla avdelningars och funktioners dagliga arbete. Målbilden har brutits ned till en rad mätbara mål i verksamhetsplanen, många med målsatta KPI:er. Bolaget arbetar systematiskt enligt stadens miljöledningssystem.

Bolagets prioriterade områden för miljö- och hållbarhetsarbete är att minska klimatpåverkan från transporter och inköp samt att minska energianvändning och öka andelen förnybar el.

Bolagets styrning syftar till att minska fossila utsläpp från transporter och att minska behovet av att resa med egen bil. Elladdning erbjuds på många parkeringsytor och utveckling av erbjudanden och driftsäkerhet för elladdning är prioriterade frågor. Bolaget arbetar aktivt för att utveckla samarbeten med de kommunala bostadsbolagen, i detta inkluderas också arbetssätt som syftar till att framöver säkerställa elladdning för bostadsbolagens hyresgäster.

Bolaget tar ett utökat ansvar för att elektrifiera stadens fordonsflotta i samarbete med Stadsfastighetsförvaltningen och Göteborg Stads Leasing. Investeringar görs och drift säkerställs dygnet runt, i samverkan med olika fastighetsägare.

Bolaget utvecklar kunderbjudanden som minskar behovet av att resa med egen bil, både genom att underlätta val av hållbara färdslag och genom att arbeta aktivt med bilpoolsaktörer.

Bolaget följer flera KPI:er kopplade till klimatpåverkan från inköp. Mål för byggprojekt har stor påverkan, när mål för klimatpåverkan uppnås halveras påverkan jämfört med 2020 vilket är i linje med stadens mål för 2025. Arbetssätt utvecklas löpande inom området, till exempel inom upphandling och byggprojektstyrning.

Bolaget har begränsade möjligheter att bidra till biologisk mångfald men har satt relevanta mål.

För att stärka ett integrerat hållbarhetsarbete startas ett hållbarhetsforum och ett hållbarhetsråd under hösten 2024.

2.2.5.3 Älvstranden Utveckling

I den ettåriga verksamhetsplanen anges att bolaget ska:

- Besluta och implementera bolagets Miljö- och klimatrådgivning i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.
- Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

2.2.6.1 Higab

Bolagets uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter som av olika anledningar är strategiska för staden. Vårt utbud ska förutom att tillgodose stadens egna verksamheters behov, vända sig till mindre företag och kulturverksamhet. Detta skapar förutsättningar i samhället till egen försörjning, ekonomiska system och välfärd. Bolagets ambition är att genom sin verksamhet och uppdrag bidra till välfärden på olika sätt.

2.2.6.2 Göteborgs Stads Parkering

I bolagets affärsplan har flera mål definierats som bidrar till välfärden i Göteborg. Genom att fokusera på ekonomisk utveckling kan vi agera långsiktigt för stadens bästa. Varje år genererar vi ett överskott som bidrar till finansiering av andra verksamheter inom Göteborgs Stad, vilket stärker stadens förmåga att möta invånarnas behov.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att göra staden mer tillgänglig och samtidigt främja hållbart resande. Målet är att ge kunderna bästa möjliga parkeringsservice, där allt från att hitta och betala för parkering till att använda elladdning och andra tjänster fungerar enkelt och smidigt, och skapar en positiv känsla.

Bolagets anläggningar ska vara tillgängliga, trygga, säkra och välskötta och sker med fokus på att bidra till en hållbar stadsmiljö, både ur ett ekologiskt och socialt perspektiv.

2.2.6.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att tillse de välfärdsbehov som finns. I bolagets fastighetsbestånd finns idag ett stort antal skolor som främjar stadens behov.

2.2.7 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

2.2.7.1 Higab

Den nya målbildstrukturen för perioden 2024-2027 har anpassats för att stötta ett tillitsbaserat ledarskap och som uppmanar till personligt engagemang och medarbetarnas egna initiativ.

Bolagets praxis är att erbjuda tillsvidareanställningar på heltid med möjlighet till frivillig deltid, med enbart ett par undantagsfall. Det finns ett väletablerat och omfattande årshjul för arbetet med arbetsmiljön.

Vi har genomfört ett omfattande omställningsarbete för att anpassa vårt kontor till en utökad organisation och ett nytt arbetssätt. Vår arbetsplats ska främja samarbete och flexibilitet, med

målet att skapa en plats där man vill vara och där vi kan bygga en starkare vi-känsla. Återflyttning till lokalerna sker i mitten av september.

Vd arbetar tillsammans med företagets ledarforum med att ta fram en ledarfilosofi som ska implementeras.

Bolaget erbjuder platser för arbetsträning till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden och arbetet visar på goda resultat. I och med bolagets pågående omorganisering har projektet dock pausats med planer om att återupptas så snart organisationen har "landat".

2.2.7.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda. Under hösten kommer vi blanda annat att utveckla vårt kontor för att underlätta olika mötesformer och främja samarbete.

Därutöver är bolagets friskvårdsbidrag nu höjt vilket bidrar till förbättrad arbetsmiljö och arbetsvillkor.

Under kvartal 2 har bolaget rullat ut den årliga arbetsmiljöutbildningen för alla medarbetare och chefer.

Flera chefer har genomfört en grundläggande arbetsmiljöutbildning under 2023 och resterande chefer kommer att genomföra denna under 2024.

2.2.7.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget ska skapa en hållbar och en god arbetsmiljö för att medarbetare ska kunna och vilja stanna kvar hos oss. Det gör vi genom att arbeta prioriterat med arbetsmiljö så att vi kan säkra kompetens under en längre tid, genom att skapa tydlighet i uppdraget och genom att kontinuerligt analysera de utmaningar vi står inför.

Bolaget gör insatser som är såväl hälsofrämjande och förebyggande som efterhjälpande och rehabiliterande genom att:

- säkerställa att krav på arbetsmiljöarbete uppfylls genom tydliga rutiner och stödmaterial samt regelbundna utbildningar för chefer och skyddsombud på arbetsmiljöområdet.
- säkerställa att samverkan fungerar i alla led där en kontinuerlig dialog förs mellan chefer och medarbetare om verksamhetens utveckling och kopplingen mellan arbetsmiljö- och verksamhetsfrågor.

För att säkerställa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor behöver bolaget ha ett levande förhållningssätt med en medvetenhet om att förutsättningarna kan förändras över tid. Det är därför viktigt att vi som arbetsgivare är lyhörda gentemot såväl vår omvärld som internt på bolaget. Vi behöver ständigt påminna oss själva om hur vi bäst uppfyller vårt uppdrag samt hur och med vilken kompetens vi når våra mål. Vi arbetar därför kontinuerligt med uppföljning av vår verksamhet, där vårt uppdrag är utgångspunkten. Bolaget kommer under 2024 fortsätta arbetet med att ställa om till det nya ägardirektivet, där vi behöver säkerställa att vi har en gemensam bild av vad som är vårt uppdrag och vad vi förväntas leverera.

I bolagets ettåriga verksamhetsplan anges:

- Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.
- Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.

Bolaget arbetar också kontinuerligt med att analysera vilka utmaningar vi står inför vad gäller till exempel lagförändringar, nya eller justerade uppdrag, digitalisering, pensionsavgångar, kompetensförsörjning och sjukfrånvaro.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	186	184	291	286
Total sjukfrånvaro (%)	2,5	3,2	<4,0	3,4
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	13	12		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	11	21		
Bolagsextern personalomsättning (%)			8,5	6,6 - 12,0

Årsarbetare: Båda utfall och prognos ligger i linje med föregående år.

Sjukfrånvaro: Bolagen i koncernen rapporterar en låg sjukfrånvaro per augusti och bolagens utfall för året prognostiseras bli under 5%.

Personalomsättning: Bolagen prognostiserar med en genomsnittlig personalomsättning om 8,5%. Göteborgs Stads Parkering prognostiserar med en lägre personalomsättning än i fjol. Älvstranden Utveckling ser å andra sidan att det finns en risk för något högre personalomsättning i år på grund av förändringar i samband med ny organisation.

3.1.1.1 Higab

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	70	70	108	109
Total sjukfrånvaro (%)	3,7	3,9	<4,0	4,0
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	7	4		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	6	7		
Bolagsextern personalomsättning (%)			8,0	6,6

Årsarbetare: Utfall av årsarbetare är för perioden 70, vilket är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Bolaget förväntas under helåret uppnå 108 årsarbetare, vilket ligger i linje med föregående år.

Sjukfrånvaro: Sjukfrånvaron förväntas att hålla mål/prognos på mindre än 4,0%.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	55	55	86	86
Total sjukfrånvaro (%)	2,1	1,8	<5,0	1,8
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	1	6		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	2	6		
Bolagsextern personalomsättning (%)			9,0	12,0

Årsarbetare: Utfall av årsarbetare är för perioden är 55 vilket är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Bolaget förväntas under helåret uppnå 86 årsarbetare, vilket ligger i linje med föregående år.

Sjukfrånvaro: Sjukfrånvaron förväntas att hålla mål/prognos på mindre än 5,0%. Bolaget ser en positiv trend med låg sjukfrånvaro på 2,1% för perioden januari till augusti 2024.

Personalomsättning: Antal avgångar och rekryteringar är lägre än föregående år. Personalomsättningen förväntas vara lägre än utfall för 2023.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	61	59	97	91
Total sjukfrånvaro (%)	1,78	4,1	3,0	4,06
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	5	2		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	3	8		
Bolagsextern personalomsättning (%)			8,5	7,7

Sjukfrånvaro: Under året har antalet sjukskrivna minskat, däremot har korttidsfrånvaron ökat något.

Personalomsättning: Bolaget har under våren/sommaren haft ett antal anställda som gått i pension, därtill några som slutat på bolaget för att ta sig an nya utmaningar. Vad gäller personalomsättning har bolaget ett mål om 8-10%. På grund av förändringar i samband med ny organisation finns risk för en något högre personalomsättning.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab

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

Bolagets sjukfrånvaro är låg och vi tror att den kommer att vara lägre än prognos framgent

också. Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön för bolagets anställda bl a genom höjt friskvårdsbidrag och ombyggnad av vårt kontor.

Hållbart medarbetarengagemang för bolaget är 83 i vår pulsmätning.

Bolaget arbetar med att ta fram en ledarskapsfilosofi i vårt ledarforum.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

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

Bolagets sjukfrånvaro är fortsatt låg och taktar fortsatt lägre än prognos. Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för bolagets anställda.

Hållbart medarbetarengagemang har ökat till 83.

Bolaget genomför både satsningar på ledarskap bland annat genom vårt ledarforum, och medarbetarskap genom kompetensutvecklade aktiviteter i syfte att stärka kompetens i det fortsatta arbetet med att bli en mer attraktiv arbetsgivare.

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Under våren har några av bolagets ledare bytts ut och arbete med ny organisation har tagit mycket tid i anspråk för såväl chefer som medarbetare. Målet med arbetet har varit att skapa de bästa förutsättningarna för att vi som bolag ska kunna leverera på de mål och uppdrag vi har. Omorganisationen upplevs inte enbart positiv, vilket gör det viktigt för bolaget att arbeta för att få med sig alla. Den nya organisationen aktiverades den 1 september och kommer att följas upp utifrån den risk- och konsekvensanalys som tidigare tagits fram i samband med MBL-förhandlingar. Uppföljningsarbetet sker i samverkan med fackliga organisationer.

Förutom naturlig oro inför den nya organisationen upplever HR att läget på bolaget vad gäller arbetsklimat och -miljö är bättre än tidigare, men att vi har ett stort arbete kvar kring vår kultur och våra arbetssätt som tar vid under hösten 2024.

En översyn inom respektive avdelning kommer att göras under hösten för att utreda bolagets kompetensförsörjning då det finns ett antal medarbetare som inte har tillräckligt med arbetsuppgifter. Översynen ska hjälpa oss som bolag att säkerställa att vi använder oss av den kompetens vi har inom bolaget på bästa sätt för att säkra upp att bolaget levererar på uppdrag och mål. Bolagets kompetensförsörjningsplan kommer att uppdateras efter att ny organisation har aktiverats.

I samband med att avvecklingsplanen arbetas fram behöver också en långsiktig planering kring kompetens och resurser tas fram genom bolagets affärsplan för att säkerställa att vi lyckas behålla kritiska kompetenser, allt för att kunna leverera på vårt uppdrag i tid.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Higab har cirka 105 anställda. Bolagets rekryteringar har gått enligt plan hittills och samtliga roller är tillsatta. Bolaget har ett starkt arbetsgivarvarumärke och är en attraktiv arbetsgivare och arbetar strukturerat med verksamhetsplan vilket genomsyrar allt vi gör.

Även om det finns en oro i samhället kring framtida kompetensförsörjning bedömer bolaget att dess verksamheter inte har några stora svårigheter att kompetensförsörja på kort eller längre

sikt, vilket innebär att vi har goda möjligheter att genomföra bolagets uppdrag. En stor anledning till att vi inte upplever brister beror på insatser som bolaget genomför kontinuerligt. Bolaget arbetar aktivt och förebyggande med kompetensförsörjning från flera perspektiv bland annat genom ett nära samarbete med Fastighetsakademin.

Bolaget genomför löpande kompetensinventeringar för att säkerställa kompetensförsörjning på alla funktioner och nivåer.

Inom området hållbart arbetsliv ser bolaget vikten av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Bolaget genomför arbetsplatsträffar och skyddsronder. Bolaget mäter och följer upp löpande temperaturmätningar. Hållbart medarbetarengagemang är högt och mäts tre gånger per år. Bolaget arbetar aktivt med handlingsplaner utifrån den årliga medarbetarenkäten och lägger stort fokus på utveckling av både fysisk och digital arbetsmiljö. Bolaget har låg sjukfrånvaro. Genom flexpension möjliggör bolaget en förlängning av arbetslivet.

Higab värdesätter att vara en attraktiv arbetsgivare och ser arbetsvillkor som en väsentlig del. Bolaget har höjt friskvårdsbidraget. För att alla ska trivas på jobbet arbetar bolaget ständigt med att utveckla och förbättra vår arbetsmiljö. Bolaget har precis byggt om kontoret och vi har nu ett helt nyrenoverat aktivitetsbaserat kontor.

Göteborgs Stads Parkering har cirka 90 anställda. Bolaget är en specialistorganisation med bredd i kompetenserna, där rekrytering kan vara en utmaning. Bolaget har ett starkt varumärke och är en attraktiv arbetsgivare och arbetar strukturerat med både affärsplan och verksamhetsplan vilket genomsyrar allt vi gör.

Bolaget har bedömt att det inte finns några stora svårigheter att kompetensförsörja på kort eller längre sikt, vilket innebär att vi har goda möjligheter att genomföra bolagets uppdrag. En stor anledning till att vi inte upplever brister är insatser som bolaget genomför kontinuerligt. Bolaget arbetar aktivt och förebyggande med kompetensförsörjning från flera perspektiv.

Utmaningen kring kompetensförsörjningen kommer att ställa ökade krav på analyser av exempelvis medarbetarundersökningar och avgångssamtal, prognoser och omvärldsbevakning för att både se utmaningar i tid samt att kunna tillämpa och utveckla nya lösningar, metoder och arbetssätt som en del att utveckla verksamheten. Bolaget genomför omvärldsbevakning inom alla avdelningar och genomför årliga bolagsdagar med varierade fokusområden såsom hållbarhet, digitalisering och artificiell intelligens. Bolaget genomför löpande digitala temperaturmätningar månadsvis och mäter hållbart medarbetarengagemang.

Göteborgs Stads Parkering arbetar med sitt arbetsgivarvarumärke och syns genom varumärket Parkering Göteborg. Bolaget säkerställer varumärkets kännedom genom digitala gränssnitt, i anläggningar och genom olika tjänster. Bolaget tillgodoser praktikplatser efter resurser och behov.

Bolaget genomför löpande kompetensinventeringar för att säkerställa kompetensförsörjning på alla funktioner och nivåer. Bolaget utvecklar kompetensen inom organisationen på flera sätt, inte minst genom att öka kunskapen kring hållbarhet och digitalisering. Bolaget prioriterar chefsutbildningar och ledarforum. Bolaget har ett aktivt medarbetarskap och ledarskap med en gemensam bild av bolagets riktning.

Inom området hållbart arbetsliv ser bolaget vikten av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Bolaget genomför bolagsövergripande riskbedömningar, årlig arbetsmiljöutbildning för alla medarbetare, arbetsplatsträffar, skyddsronder och arbete med chefers organisatoriska förutsättningar. Arbetsmiljöutbildning för chefer, bolagsdagar och kontorsmöten är också prioriterade. Bolaget mäter och följer upp löpande temperaturmätningar. Hållbart medarbetarengagemang är högt och mäts tre gånger per år. Bolaget arbetar aktivt med handlingsplaner utifrån den årliga medarbetarenkäten och lägger stort fokus på utveckling av både fysisk och digital arbetsmiljö. Under året har bolaget startat en friskvårdsgrupp. Bolaget

har låg sjukfrånvaro. Genom flexpension möjliggör bolaget en förlängning av arbetslivet.

Göteborgs Stads Parkering värdesätter att vara en attraktiv arbetsgivare och ser arbetsvillkor som en väsentlig del. Bolaget har höjt friskvårdsbidraget. Vårt samverkansavtal beskriver vikten av arbetsplatsträffar och samverkan som vi genomför enligt rutin. Självklart har bolaget också en god, trygg och trivsamt arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. För att alla ska trivas på jobbet arbetar bolaget ständigt med att utveckla och förbättra arbetsmiljön.

Älvstranden Utveckling står liksom många andra organisationer inför utmaningar när det gäller den framtida kompetensförsörjningen. Fram till år 2030 kommer cirka 8,5% av alla tillsvidareanställda i bolaget att gå i pension. Till detta kommer sjukfrånvaro och annan omsättning av personalstyrkan. Det råder även kommunlokal och nationell brist på många yrken, vilket leder till en ökad konkurrens om arbetskraften. Strategier för kompetensförsörjning blir därför avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och behöver utvecklas parallellt med övrig verksamhetsplanering.

Det är i nuläget svårt att uttala sig om vilka effekterna blir utifrån om framarbetad avvecklingsplan kommer att antas eller ej. Det är dock viktigt att påtala att bolaget aktivt arbetar med kompetensförsörjningsfrågan och att bolaget i nuläget gör bedömningen att vi har goda möjligheter att leverera på vårt uppdrag.

Från den 1 september 2024 har vi en ny organisation på plats, detta innebär att bolagets kompetensförsörjningsplan kommer att revideras utifrån bolagets nya organisationsstruktur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag - styrelser

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 353	1 325	28	1 284	1 996	2 019	1 986	1 959
Kostnader	-603	-621	18	-663	-936	-965	-938	-1 211
Realisationsresultat sålda fastigheter	163	-	163	15	173	95	-	41
Personalkostnader	-190	-207	17	-179	-296	-294	-312	-274
Av- och nedskrivningar	-256	-262	6	-269	-385	-384	-394	-637
Rörelseresultat	467	235	232	188	551	470	343	-122
Finansiella intäkter	16	-	16	14	9	4	-	24
Finansiella kostnader	-113	-106	-7	-69	-169	-169	-160	-116
Resultat efter fin. poster	370	129	241	134	391	305	184	-214

3.2.2 Utfall till och med perioden

Utfall jämfört med periodens budget

Realisationsresultatet från sålda fastigheter om 163 mnkr avser Higabs försäljning av Fiskhamnen till Exploateringsnämnden som gav ett nettoresultat om 42,6 mnkr. Älvstranden Utveckling realisationsresultat om 120,4 mnkr avser främst den externa försäljning av byggrätt för bostäder "Lott E4" vid Masthuggskajen som genomfördes tidigare i år. I fjol tecknade bolaget ett köpeavtal med Exploateringsnämnden avseende en fastighet i Frihamnen och en på Lindholmen där transaktionen ingår i spårvagnsprojektet med tillträde under 2024. Sedan har avsättningarna för detaljplan Masthuggskajen utökats med -5 mnkr.

Finansnettot om -97 mnkr är 9 mnkr där bolagen inte budgeterar för ränteintäkter. Budgeten inkluderar ej Higabs upplåning för finansiering av beslutad utdelning till Stadshus AB om 511 mnkr.

Utfall jämfört med motsvarande period föregående år

Realisationsresultatet för i år beskrivs ovan. 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 i samband med sålda lotter på Masthuggskajen.

Finansnettot om -97 mnkr är 42 mnkr högre än för samma period i fjol till följd av ökad upplåning och höjda räntenivåer. Higabs ökning för perioden är 26 mnkr och Älvstranden Utvecklings ökning är 16 mnkr.

3.2.3 Prognos

Prognos augusti jämfört med budget

Realisationsresultatet från sålda fastigheter prognostiseras att bli 171 mnkr för året, men kan komma att påverkas av fastighetstransaktionen avseende Gullbergsvass från Älvstranden Utveckling till Exploateringsnämnden beroende på beslut i KS/KF.

Prognos augusti jämfört med periodens utfall

Eventuella fastighetstransaktioner och nedskrivningar kan tillkomma under årets sista månader. I övrigt ligger nya prognosen i linje med periodens utfall.

3.2.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarade

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	142,1	73,3	68,8	153,6	115,5	109,9	300,3
Göteborgs Stads Parkering	128,4	107,3	21,1	158	157,6	151,4	128,4
Älvstranden Utveckling	98,0	-52,4	150,4	77,1	30,7	-78,6	-280,2
Hotell Heden	10,0	8,3	1,7	13,3	12,7	12,5	12,3
Myntholmen	-	-	-	-	-	-	-
Koncernjustering	-8,3	-7,3	-1,0	-10,9	-11,3	-11,1	-374,8
Lokalkoncernen	370,2	129,2	241,0	391,1	305,2	184,1	-213,9

Se stycke 4.2 Ekonomisk rapportering för bolagsspecifika analyser och kommentarer.

3.2.5 Investeringsredovisning

3.2.5.1 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Higab	251	574	620	511
Göteborgs Stads Parkering	26	208	222	156
Älvstranden Utveckling	347	650	329	775
Hotell Heden	-	7	-	-
Koncernjustering	-1	-2	-	-2
Lokalkoncernen	623	1437	1 170	1 440

Se nästa stycke *Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar* för bolagsspecifik rapportering och kommentarer.

3.2.5.2 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	503	838	597	968
Reinvesteringar	120	381	573	318
SUMMA INVESTERINGAR	623	1 219	1 170	1 286

Nyinvesteringar

I årets siffror för utfall och prognos är värt att kommentera följande:

- Göteborgs Stads Parkerings nyinvesteringar om 34 mnkr, inklusive avdrag för retroaktiv vidarefakturerings i ett projekt.
- Den största delen av Älvstranden Utvecklings nyinvesteringar om totalt 325 mnkr består av utbetalningar som är kopplade till bolagets tidigare avsättningar som till stor del avser utbetalningar för anläggningar på allmän plats, så kallad exploateringsbidrag.
- Koncernjusteringar har gjorts för Higabs projektledning för Göteborgs Stads Parkerings byggprojekt "Masthugget väst".

3.2.5.2.1 Higab

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	154	312	327	225
Reinvesteringar	98	262	293	285
SUMMA INVESTERINGAR	252	574	620	510

3.2.5.2.2 Göteborgs Stads Parkerings

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	34	202	192	125
Reinvesteringar	1	3	30	1
SUMMA INVESTERINGAR	35	205	222	126

Nyinvesteringarnas utfall under perioden avser ackumulerade utgifter med avdrag för retroaktiv vidarefakturerings i ett projekt.

3.2.5.2.3 Älvstranden Utveckling

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	325	600	550	745
Reinvesteringar	21	50	250	30
SUMMA INVESTERINGAR	346	650	800	775

Nyinvesteringar: Hela beloppet utgörs inte av traditionella investeringar. Den största delen består av utbetalningar som är kopplade till våra tidigare avsättningar. Dessa utbetalningar avser till stor del anläggningar på allmän plats (exploateringsbidrag).

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

Se styckets underrubriker för bolagsspecifik rapportering.

3.2.5.3.1 Higab

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Kretsloppspark Högsbo, nybyggnation	350	12	350	2027 , Q2
Slakthuset, utveckling av området	56	3	56	2027 , Q4
Masthugget Väst, kontorslokaler	350	61	350	2027 , Q4
Magasin för kulturnämnden	540	21	540	2027 , Q4
Konstmuseet, om- och tillbyggnad	800	6	800	2030 , Q2
Feskekörka, utveckling	87	77	87	2024 , Q1
Dicksonska Palatset, utveckling	91	78	91	2024 , Q3
Sahlgrenska Huset, utveckling	212	27	212	2027 , Q2
Nya Arenor	50	38	50	2030 , Q4

Förändringar sen senaste rapporteringen:

Magasin för Kulturnämnden: Tidplanen har fått flyttats fram till 2027 Q4 då tilldelningen har överklagats.

Sahlgrenska Huset: Upphandlingen fick avbrytas då kostnaderna låg över budget. Eventuellt så påbörjas en ny upphandling senast februari 2025.

I övriga projekt ligger vi enligt budget och tidplan.

3.2.5.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Masthugget väst	491	105	490	2026 , Q1

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 hösten 2024.

3.2.5.3.3 Älvstrandens Utveckling

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Markägarprogram Frihamnen rambudget (löpande prisnivå)	129	119	129	2025 ,Q2
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	90	70	90	2026 ,Q1
Utfyllnad Lundbyhamnen (2023)	35	28	35	2025 ,Q1
Säterigatan (2022)	103	56	88	2030
Celsiusgatan (2016)	95	56	92	2028
Lindholmshamnen (2023)	264	220	264	2025 ,Q2
Masthuggskajen (2017 & löpande prisnivå)	1 630	1 016	1 630	2032
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	125	34	80	2032
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	60	33	58	2024 ,Q4
Lindholmsplatsen, detaljplan(2023)	21	16	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.

Säterigatan: Prognosen för kostnader avseende utbyggnad av området har minskat med 15 mnkr till följd av en uppdaterad kostnadsbedömning. En stor anledning till lägre kostnadsprognos är att befintliga massor för igenfyllnad av Hamnbanan kan återanvändas. Det finns dock risk för förseningar vad gäller utbyggnaden och då ökar kostnadsprognosen igen.

Masthuggskajen: Genomförandetiden för projektet uppskattades tidigare 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.

3.2.6 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 aug 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	6 302	6 700	8 200	5 825

Kommande beslut i KS/KF om den planerade försäljningen av Gullbergsvass från Älvstranden Utvecklings till Exploateringsnämnden påverkar bolagets prognos för året och eventuellt lånebehov för nästa år.

3.2.6.1 Higab

Lån mnkr	Volym 31 aug 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	4 083	5 100	5 100	3 837

3.2.6.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har idag inga lån och ser inget lånebehov under 2024.

3.2.6.3 Älvstranden Utveckling

Lån mnkr	Volym 31 aug 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	2 219	1 600 *	3 300	1 988

**Prognosen per 31 december bygger på antagandet att försäljning och tillträde av fastigheten Gullbergsvass genomförs år 2024.*

Om försäljningen av Gullbergsvass inte genomförs under 2024 kommer Älvstranden att behöva utöka lånetaket. Nuvarande lånetak för 2025 är beslutat till 2.200 mnkr vilket inte kommer vara tillräckligt.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Uppföljning avtalssamverkan

Avtalets namn/rubrik	Avtalspart/-er (kommun och/eller Region)	Verksamhet som bedrivs med stöd av avtalet	Övrigt?
Göteborgs Stads Parkering:			
Avtal om samverkan kring betaltjänst för parkering.	Mölnbals Parkerings AB	Tillhandahållande av betaltjänst, appen Parkering Göteborg, för betalning av parkering för kunder som står på Mölnbals Parkerings AB:s förvaltrade parkeringar.	

3.3.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen inom lokalkoncernen har inget övrigt att rapportera.

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

4.1.1 Higab

4.1.1.1 Vårt övergripande mål 2027

Higab är ett ansvarsfullt fastighetsbolag med en aktiv förvaltning där hus, människor och verksamheter mår bra.

4.1.1.2 Hus, platser och rum

Vi säkerställer fastigheternas långsiktiga värde och skick.

Att underhålla bolagets fastigheter genom att säkerställa både planerade och akuta åtgärder är avgörande för att bevara fastigheternas värde. För bolagets unika fastighetsbestånd handlar det även om byggnadsvård, bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och att skapa attraktiva hus utifrån varje fastighets unika förutsättningar. Allt för att attrahera kunder och levandegöra platser och hus.

Det vi har identifierat som en kritisk förbättring just nu inom området är att minska det akuta underhållet. Det betyder i praktiken att vi ser över felanmälningar, prioritering av planerade åtgärder och inför ett nytt system för planering av vårt långsiktiga underhåll. Vi ser att rätt prioriterat och genomfört planerat underhåll kommer ge effekt på att minska det akuta underhållet. Initiativen är i sin linda och vi hoppas kunna se effekterna framöver.

KPIerna vi följer på en övergripande nivå är främst driftnetto exklusive det planerade underhållet och energiförbrukning mätt i kWh/kvm för el, värme och kyla, vilka ännu inte når målen för året.

4.1.1.3 Hyresgäster

Vi ser till att ha rätt hyresgäst i rätt hus där förutsättningarna är tydliga.

En av grunderna till bolagets pågående organisationsförändring är att arbeta mer medvetet med att göra våra kunder nöjdare med oss som hyresvärd. Fastighetsbeståndet är unikt och många hus har säregna förutsättningar. Bolaget arbetar med klassiska frågeställningar som kommunikation, ansvarsfördelning och digitala lösningar. Under året har vi utvecklat en uppförandekod, Code of conduct, för bolagets leverantörer eftersom de fungerar som Higabs förlängda arm när de arbetar i våra fastigheter och hos våra kunder. Detta gör dem till en viktig del i hyresgästernas bedömning av vår prestation som hyresvärd.

Det vi har identifierat som en kritisk förbättring just nu är att utveckla kunddialogen. Det gör vi bland annat genom att ta fram affärsplaner för fastigheterna som, förutom fastighetens basfakta, ska inkludera information om vision och framtidsplaner. Det ger arbetsgrupperna en samsyn kring varje fastighets förutsättningar. Detta tillsammans med ny ansvarsfördelning och nytt system för ärendehantering ska utveckla kunddialogen.

KPIet vi följer är Nöjd Kund Index som just nu ligger på ett snitt om 60 för de senaste 12 månaderna, vilket är något under målet för året om 64.

4.1.1.4 Medarbetare

Vi skapar en arbetsplats utan skav, där vi trivs och litar på varandra.

Bolaget arbetar aktivt för att behålla sin attraktionskraft för både befintliga och potentiella medarbetare. Vi tror att medarbetarna trivs bäst när vi vågar diskutera och lösa problem samt prioritera sådant som främjar trivsel och förtroende mellan varandra.

Det vi har identifierat som en kritisk förbättring just nu är att genomföra en lyckad organisationsförändring.

Omorganiseringen av bolagets förvaltning har pågått i cirka ett år och inkluderar nya roller, ansvarsfördelningar, IT-verktyg och processer. Genom workshops, uppföljning och gruppuppgifter strävar bolaget efter att skapa engagemang, lösa problem och bygga en tillitsfull miljö.

KPIet vi följer är Hållbart medarbetarengagemang, HME, där vi utöver stadens gemensamma enkät gör ytterligare tre kortare enkäter under året. I senaste mätningen landade HME på 82 vilket är en ökning från i fjol i linje med bolagets målsättning.

4.1.1.5 Samhällsansvar

Vi tar ansvar för bolagets klimatavtryck och säkrar trygga och trivsamma miljöer.

Som kommunal verksamhet är det viktigt att ta samhällsansvar. I arbetet fokuserar bolaget både på ekologiska och sociala frågor som på olika sätt gynnar Göteborgs Stad och dem som vistas, verkar och bor här.

Det vi har identifierat som en kritisk förbättring just nu är att ta fram ett koncept för att säkra trygga och trivsamma miljöer.

Konceptets sex satsningar avser målgruppsinventering, formaliserad samverkan, TST-ronderingar, trivselhöjande fysiska och organisatoriska insatser – så som demokratiåtgärder, ökad närvaro av stadens representanter och utökad service-till-service för ökat innanförskap i samhället i stort. Konceptet har tagits fram i en tvärgrupp och ingår numera i bolagets nya mall för affärsplaner som ska tas fram för alla fastigheter.

KPIet vi följer är ett nytt TST-index som baseras på intervjuer, enkäter och brottsstatistik kring våra fastigheter med målsättningen om en positiv trend framöver. Vår första mätning gav ett resultat om 7,3 på en 10-graders skala.

4.1.1.6 KPI

	2023 Utfall	2024 Periodens utfall	2024 Mål
Driftnetto	488 mnkr	302 mnkr	502 mnkr (+3%)
NKI	62	60	64
HME	82	82	83
kWh/kvm	-2,9%	-11,8% (P8)	-15%
TST-index	7,3 (ljus årstid)	-	positiv trend

4.1.2 Göteborgs Stads Parkering

4.1.2.1 Kundmötet

Målbild: Vi har de nöjdaste parkeringskunderna i Göteborg.

 God måluppfyllelse

Parkering Göteborg arbetar aktivt med att förbättra kundupplevelser genom att ta till vara kundernas feedback. Denna återkoppling används för att ständigt förfinas bolagets tjänster och arbetsprocesser, med målet att möta dagens och framtidens behov.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra kundkommunikationen för att därigenom höja NKI. Senaste undersökningen mot bolagets privatkunder med förhyrd eller tillståndsplats visar att 65 % är nöjda och NKI ligger på 59.

Under året har fokus legat på att förenkla självservice-tjänster som kundforum, Mina sidor och appen, vilket har ökat användarvänligheten för samtliga kunder.

Stort fokus läggs på att öka samnyttjandet av våra anläggningar genom att öka antalet som får tillgång till våra tjänster. Bolaget arbetar aktivt med AB Framtiden som successivt flyttar över parkeringshanteringen till oss. Dessutom förbättras och anpassas erbjudandena för att möjliggöra för andra kunder att nyttja våra anläggningar och tjänster. Effekten av arbetet visar sig dock inte fullt ut till halvårsskiftet.

KPI:er kopplade till målbilden

	NKI hela kundbasen
	Antal kunder inom parkering Göteborg (procentuell ökning)

4.1.2.2 Våra erbjudande

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

 God måluppfyllelse

Bolaget fortsätter att övervaka både kundbeteenden och intressen för att öka det gemensamma nyttjandet av befintlig infrastruktur och säkerställa utbyggnad av laddinfrastruktur baserat på kundernas behov. Målet är att erbjuda tjänster anpassade till olika kundsegment, samt att främja kombinerad mobilitet och samnyttjande.

Bolaget arbetar även med att göra staden mer tillgänglig och underlätta för kunderna att hitta och betala för parkering, elladdning och andra tjänster.

Planering och installation av fler realtidskameror pågår, då smarta kameror är avgörande för datadriven analys, optimering av kundmix per område samt även för att minska söktrafik.

Bolaget lägger stort fokus på elladdning och har bland annat därför etablerat en supportcentral för att öka driftsäkerheten och erbjuda kundservice dygnet runt. I samarbete med stadens övriga aktörer arbetar bolaget med att utveckla en övergripande strategi och målsättning för hur stor andel av parkeringsplatserna som ska ha laddningsmöjligheter år 2030.

I samarbete med Stadsfastighetsförvaltningen och Göteborg Stads Leasing tar bolaget ett ökat ansvar för att elektrifiera stadens fordonsflotta. Investeringar görs och drift säkerställs dygnet runt, i samverkan med olika fastighetsägare.

KPI:er kopplade till målbilden

♦	Antal anläggningar med realtidsinformation
●	Antal anläggningar med realtidsinformation / Varav p-hus
■	Antal anläggningar med realtidsinformation / Varav markparkeringar
●	Uppetid elladdning
●	Antal kunderbjudanden (+ 1 jmf 2023)
●	Antal laddpunkter
●	Beläggingsgrad

4.1.2.3 Fysiska platser

Målbild: Vi har de bästa parkeringsanläggningarna i Göteborg.

■ God måloppfyllelse

Bolagets anläggningar utvecklas kontinuerligt med branschens senaste teknik. Många av våra anläggningar erbjuder möjlighet till elladdning, samtidigt som olika kameralösningar bidrar till trygghet och detektering av lediga platser.

Bolaget utför åtgärder enligt underhållsplan och har ingen underhållsskuld i dagsläget. Arbete sker kontinuerligt med att utveckla daglig drift av anläggningarna och även anpassa driften så att biologisk mångfald främjas.

Bolaget har byggt en stor solcellsanläggning under året och ambitionen är att anläggningen utrustas med batterilagring vilket bidrar till måloppfyllnad av bolagets KPI för energilagring.

KPI:er kopplade till målbilden

●	Andelen av planerade förebyggande underhållsåtgärder som har genomförts i tid enligt plan.
●	Andel parkeringsanläggningar som (utifrån sina förutsättningar) använder ny teknik och innovationer för att bidra till att minska klimatpåverkan från transporter.
♦	Energianvändning (kWh/parkeringsplats)
♦	Elproduktion (antal producerade kWh totalt)
♦	Antal befintliga anläggningar med egenproducerad el.
■	Antal anläggningar med energilagring.
●	Uppklaringsgrad felärenden inom 1 månad, totalt och per entreprenör.
●	Antal felärenden (% färre jmf med 2023)
●	Antal kontrollerade bilar/månad.
●	Felskrivna kontrollavgifter ska minska (antal/månad)
♦	Antal p-hus med trygghetskameror.
♦	Antal markparkeringar med trygghetskameror.
●	Antal anläggningar med grönyteskötsel för biologisk mångfald.
●	Antal installationer för biologisk mångfald (ex fågelholkar, bikupor, insektshotell).

4.1.2.4 Nybyggnation och utveckling

Målbild: Vi bygger och utvecklar stadens strategiska parkeringsanläggningar.

■ God måloppfyllelse

Genom ett metodiskt arbete har bolaget kommit in i allt fler relevanta forum kopplade till

stadsutvecklingen. Budskapet är att vi vill bistå i utvecklingen och ta ansvar för samlande anläggningar när staden utvecklas och förtätas. Det återstår dock fortfarande ett arbete för att det ska bli naturligt att bjuda in oss i diskussioner.

Samtal pågår även med Framtiden kring hur vi ska samarbeta och i vilka fall vi ska bygga anläggningar i de områden som Framtiden utvecklar.

Beslut har tagits att bolaget inte ska bygga underjordsgaraget på Masthuggskajens östra del. Bolaget är däremot öppna för att förvärva den färdiga anläggningen.

KPI kopplat till målbilden

	Andel av bygg- och utvecklingsprojekten som slutförs inom beslutade ramar (tid, kostnad, kvalitet).
---	---

4.1.2.5 Digitalisering

Målbild: Vi ligger i digital framkant.

 Viss måluppfyllelse

Bolaget bedömer att vi ligger i digital framkant, baserat på omvärldsbevakning från Intertraffic och Svepark. Dock har vissa planerade aktiviteter inte genomförts, vilket gör att vi inte når full måluppfyllelse.

Projektet för att skapa en ny digital arbetsplats, med syfte att förbättra våra interna IT-verktyg fortskrider och förväntas vara implementerat under kvartal 1 2025.

Bolaget har beslutat att konsolideras till stadens gemensamma IT-plattform, vilket kommer att genomföras under hösten.

KPI:er kopplade till målbilden

	Andel betalningar av besöksparkeringar i BA.
	Andel uthyringskunder överflyttade till modus.

4.1.2.6 Medarbetare

Målbild: Vi är kunniga och trivs på jobbet.

 God måluppfyllelse

Bolaget fortsätter sin utvecklingsresa där medarbetare trivs och utvecklas kontinuerligt. Bolaget upprätthåller och förvaltar ett högt HME.

Ständigt arbete pågår för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för bolagets anställda. Under hösten kommer vi bland annat att utveckla vårt kontor så att det passar oss bättre. Bolaget genomför satsningar på ledarskap genom vårt ledarforum och utbildningar i syfte att stärka kompetens samt som ett fortsatt arbetet med att bli en mer attraktiv arbetsgivare.

Aktiviteter genomförs även för att främja dialog, stärka teamkänslan och främja samarbete. Ett flexibelt arbetssätt bidrar till att göra bolaget mer attraktivt som arbetsplats.

KPI:er kopplade till målbilden

	HME - Hållbart medarbetarengagemang. Mäts genom Göteborgs Stads enkät + Winningtemp.
	Personlig utveckling. Mäts genom winningtemp.
	Sjukfrånvaro

4.1.2.7 Hållbarhet

Målbild: Vi bidrar tydligt till stadens hållbara omställning.

 Viss måluppfyllelse

Genom fler kvantifierbara tydliga mål och en uttalad strategi om ett integrerat hållbarhetsarbete har förutsättningarna förbättrats för att bolaget ska kunna bidra tydligt till stadens mål. När samtliga KPI:er finns på plats och utvärderas enligt plan kommer det finnas möjlighet att se status och en utveckling över tid.

Vår strategi att bolagets hållbarhetsarbete ska vara aktivt och integrerat innebär ett fortsatt fokus på att utveckla och säkerställa styrning och organisatoriska förutsättningar. Uppstart av hållbarhetsforum under hösten är ett exempel på hur vi systematiskt kan möjliggöra erfarenhetsutbyten och identifiera behov av utveckling för att nå våra mål.

KPI:er kopplade till målbilden

	Antal upphandlingar med krav på cirkulära lösningar.
	Andel beställningar utförda av behöriga beställare.
	Andel aktiva behöriga beställare som gått Ink:s miljöutbildning.

4.1.2.8 Ekonomi

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

 God måluppfyllelse

Fortsatt god rörelsemarginal, soliditet och kassalikviditet möjliggör att vi kan bidra till staden genom extra utdelning.

KPI:er kopplade till målbilden

	Rörelsemarginal
	Justerad soliditet
	Kassalikviditet

4.1.3 Älvstranden Utveckling

Uppföljning av bolagets verksamhetsplan sker i styrelsehandling dnr 0931/23.

4.2 Ekonomisk uppföljning

4.2.1 Higab

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	603 254	601 297	1 957	566 696	902 738	909 052	900 632	867 279
Driftskostnader	-301 088	-316 451	15 363	-300 658	-475 387	-474 858	-473 534	-464 340
Driftnetto	302 166	284 846	17 320	266 038	427 351	434 193	427 098	402 939
Av- och nedskrivningar	-124 338	-131 625	7 287	-126 307	-188 220	-189 768	-197 438	-406 124
Bruttoresultat	177 828	153 221	24 607	139 731	239 131	244 425	229 660	-3 184
Realisationsresultat sålda fastigheter	42 589	-	42 589	30 548	42 589	-	-	30 548
Centraladministration	-16 128	-19 085	2 956	-20 235	-29 523	-28 264	-28 627	-29 502
Övriga rörelseintäkter	2 338	466	1 872	825	3 259	1 399	699	4 760
Övriga rörelsekostnader	-35	-333	298	-	-135	-500	-500	-273
Rörelseresultat	206 591	134 269	72 322	150 869	255 321	217 060	201 232	2 348
Finansnetto	-64 461	-60 917	-3 544	-38 558	-101 699	-101 602	-91 376	297 986
Resultat efter finansiella poster	142 130	73 352	68 778	112 311	153 622	115 458	109 856	300 334

Utfall till och med perioden

Utfall augusti jfr periodens budget

Utfallet per augusti är 68,8 mnkr högre än budget. I budget var inte 2023-års nedskrivningar inkluderade vilket ger en avvikelse i augusti på +7,3 mnkr under **av- och nedskrivningar**.

Försäljningen av Fiskhamnen var inte upptagen i budgeten vilket är den stora avvikelsen i resultat. +42,6 mnkr i **realisationsresultat sålda fastigheter**.

Finansnettot avviker med -3,5 mnkr mot budget då ränteläget under året varit högre än budgeterat.

Utfall augusti jfr periodens prognos

Resultat för perioden är 60,6 mnkr högre än prognosen vilket främst beror på försäljningen av Fiskhamnen +42,6 mnkr (se realisationsresultat sålda fastigheter).

Intäkterna är under perioden -3,3 mnkr lägre än prognos vilket beror på intäktsbortfallet jämfört med prognosen av hyresintäkter i Fiskhamnen (-2,5 mnkr).

Driftskostnaderna är 16,5 mnkr lägre än prognos de största avvikelserna är:

- Löpande driftskostnader ligger 4,3 mnkr lägre än prognos, vilket främst är kopplat till lägre utfall utemiljö samt fjärrvärme- och vattenkostnader.
- Konsultkostnader ligger 6,8 mnkr lägre än prognos där hälften är kopplat till underhållsprojekt och kommer justeras ned i kommande prognos.
- Löner och inhyrd personal ligger +2,4 mnkr mot prognosen.

- Reparationer och underhåll avviker med -9,5 mnkr och där en pågående försäkringsskada på Lärjeholms gård för närvarande står för -7,4 mnkr.
- Planerat underhåll +6,0 mnkr mot prognos mars och avser främst ännu ej nyttjade medel för TST-åtgärder och mindre planerade underhållsåtgärder.

Finansnettot är +3,3 mnkr mot prognos. Prognosen är rakt periodiserad och tar hänsyn till upplåning som kommer ske under kvartal 4 för finansiering av beslutad utdelning till Stadshus AB på 511 mnkr.

Prognos för året

Prognos augusti jfr prognos mars

Prognos augusti 2024 visar på ett resultat om +153,6 mnkr, vilket är 38,2 mnkr högre än prognos mars 2024. Den främsta resultatpåverkande posten är försäljningen av Fiskhamnen till exploateringsnämnden som genererade en vinst på 42,6 mnkr, vilket inte tagits upp i prognos mars.

Intäkterna minskar i prognos augusti med -6,3 mnkr vilket motsvarar de minskade hyresintäkterna från Fiskhamnen.

Driftskostnader minskar med -0,5 mnkr. Omfördelning mellan konton sker i prognos augusti. I jämförelse med prognos mars minskade kostnader avseende löpande drift medan kostnaden för reparationer och underhåll ökar med motsvarande.

Prognos augusti jfr budget

Prognos augusti indikerar ett resultat om 153,6 mnkr vilket är 43,7 mnkr högre än budget. Främsta orsak till ökningen härrör sig till realisationsvinsten i samband med försäljningen av Fiskhamnen. Utöver detta sänks avskrivningar med 7,6 mnkr då nedskrivningar 2023 inte beaktas i budget. Finansnettot är 10,2 mnkr lägre än budget beroende på föreslagen extra utdelning under 2024 som inte var känd vid budget.

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Hysesintäkter	19 856	19 624	232	18 650	29 698	29 261	29 436	28 095
Besöksintäkter	224 835	239 609	-14 774	217 785	334 164	353 138	355 100	328 520
Intäkter förhyrda och tillstånd	130 299	130 884	-585	122 977	196 828	196 776	200 000	184 843
Övriga parkeringsintäkter	67 572	55 372	12 201	57 513	102 578	95 039	83 274	90 144
S:a Intäkter	442 563	445 490	-2 927	416 926	663 269	674 213	667 810	631 602
Arrendeavgifter	-82 988	-88 929	5 941	-88 347	-125 283	-128 921	-133 752	-131 747
Driftkostnader fastighet	-49 273	-45 619	-3 653	-41 080	-76 903	-81 912	-72 106	-68 218
Reparation och underhåll	-16 663	-25 360	8 697	-18 057	-37 603	-37 374	-41 243	-37 936
Digitala driftskostnader	-36 972	-38 984	2 012	-33 308	-59 448	-59 627	-59 224	-53 496
Övriga driftkostnader	-31 959	-33 067	1 107	-30 334	-48 876	-48 429	-49 871	-47 548
S:a Driftskostnader	-217 856	-231 958	14 103	-211 126	-348 113	-356 264	-356 196	-338 944
Driftsnetto	224 707	213 531	11 176	205 800	315 156	317 950	311 615	292 658
Av- och nedskrivningar	-44 778	-43 998	-780	-57 816	-68 562	-66 588	-66 152	-82 666
Bruttoresultat	179 929	169 533	10 396	147 983	246 594	251 362	245 462	209 991
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-
Centraladministration	-38 107	-41 789	3 682	-35 897	-62 519	-62 028	-62 770	-56 153
Övriga rörelseintäkter	14	-	14	82	14	242	-	449
Övriga rörelsekostnader	-22 226	-20 410	-1 816	-19 628	-33 768	-34 458	-31 285	-40 377
Rörelseresultat	119 609	107 334	12 276	92 540	150 321	155 118	151 407	113 911
Finansnetto	8 785	-	8 785	9 106	7 691	2 476	-	14 517
Resultat efter finansiella poster	128 395	107 334	21 061	101 645	158 012	157 594	151 407	128 428

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens budget

Det ackumulerade utfallet till och med augusti uppgår till 128,4 mnkr efter finansiella poster vilket överstiger budget med 21,1 mnkr. Härav utgör det ej budgeterade finansnettot 8,8 mnkr och rörelseresultatet 12,3 mnkr.

De totala **intäkterna** är 2,9 mnkr lägre än budget till följd av lägre besöksintäkter om 14,8 mnkr. Däremot har bolaget erhållit högre intäkter för gatuparkering till följd av stadsmiljöförvaltningens nya högtaxa. Försäljning av elladdning, intäkt avseende parkeringsköp i Masthugget samt intäkter från kontrollavgifter är också högre än förväntat.

Driftkostnaderna är 14,1 mnkr lägre än budget. Huvudsaklig anledning är senareläggning av underhållsåtgärder, därutöver är arrendekostnader lägre till följd av lägre besöksintäkter på affärspartners parkeringsytor.

Administrationskostnaderna är 3,7 mnkr lägre än budget vilket främst beror på tidsförskjutning av köpta externa tjänster samt senarelagd ombyggnad av bolagets kontorslokaler.

Det ej budgeterade **finansnettot** uppgår till 8,8 mnkr.

Periodens **rörelsemarginal** om 27,0% överstiger budget med 2,9 procentenheter.

Utfall augusti mot periodens prognos

Det ackumulerade utfallet efter finansiella poster uppgår under perioden till 128,4 mnkr vilket är 10,2 mnkr högre än prognos.

De totala **intäkterna** för perioden uppgår till 442,6 mnkr vilket är 6,7 mnkr lägre än prognos. Detta beror på lägre besöksintäkter om 11,7 mnkr. Under våren har beläggning och intäkt per parkering generellt varit lägre i evenemangsområdet och under sommaren har samma mönster observerats även i stadens mer centrala delar såsom city, Heden och Lorensberg. Branden på Oceana har också haft en negativ inverkan. Intäktskällor som överstiger prognos är främst försäljning av elladdning 1,5 mnkr samt intäkter avseende parkeringsköp i Masthugget, 2,1 mnkr. Dessutom är intäkterna från kontrollavgifter 1,2 mnkr högre till följd av fler övervakningstimmar samt fler färdigutbildade vakter under semesterperioden.

Driftskostnaderna är totalt 8,7 mnkr lägre än prognos med följande större avvikelser:

- Arrendekostnader är 2,3 mnkr lägre till följd av lägre besöksintäkter på affärspartners parkeringsytor.
- Driftskostnader fastighet är 4,2 mnkr lägre främst beroende på lägre kostnader för fastighetsskötsel och el. Dessutom är kostnader för leasing av laddstolpar från Göteborg Energi lägre då bolaget nu har köpt de aktuella laddstolparna. Kostnader för dessa redovisas nu som avskrivningar enligt nedan.
- Kostnader avseende reparation och underhåll är 0,7 mnkr lägre främst beroende på senarelagda underhållsarbeten.
- Digitala driftkostnader är 1,8 mnkr lägre vilket främst är en följd av lägre kostnader för inköp av datautrustning samt övriga IT-relaterade kostnader.
- Övriga driftkostnader är 0,3 mnkr högre vilket beror på ökat antal övervakningstimmar. Däremot är kostnader för bolagets egna och inhyrda personal 0,7 mnkr lägre än prognos.

Av- och nedskrivningar är 1,3 mnkr högre än prognos delvis till följd av inköp av laddstationer från Göteborg Energi.

Administrationskostnaderna är 2,5 mnkr lägre än prognos vilket främst beror på tidsförskjutning av köpta externa tjänster.

Övriga rörelsekostnader är 0,6 mnkr lägre än prognos främst beroende på lägre personalkostnader samt kostnader för konsultarvoden avseende projekt i tidiga skeden.

Finansnettot är 6,3 mnkr högre än prognos. Ränteintäkterna är fortsatt höga till följd av aktuellt ränteläge och god likviditet.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 27,0% vilket är 1,3 procentenheter högre än prognos.

Prognos för året

Prognos augusti jämfört med prognos mars

Rörelseresultat är för prognos augusti 150,3 mnkr vilket är 4,8 mnkr lägre än föregående prognos.

Hysesintäkter är 0,4 mnkr högre.

Besöksintäkter är 19,0 mnkr lägre (-5,4%) jämfört med föregående prognos. Under våren har beläggning och intäkt per parkering generellt varit lägre i evenemangsområdet och under sommaren har samma mönster observerats även i stadens mer centrala delar såsom city, Heden och Lorensberg. Branden på Oceana bedöms också haft en negativ inverkan. I prognosförslaget har hänsyn tagits till utfallet hittills och en förväntan om liknande mönster i beläggning under resten av året, vilket innebär lägre prognostiserade besöksintäkter.

Övriga parkeringsintäkter är 7,5 mnkr högre. Bland annat är övervakningsintäkter högre till följd av fler övervakningstimmar. Intäkt avseende parkeringsköp i Masthugget bidrar till ökade intäkter och försäljning av elladdning fortsätter att öka.

Driftskostnaderna är totalt 8,2 mnkr lägre vilket främst beror på att driftskostnader för fastighet är 5,0 mnkr lägre. Det förklaras av att bolaget köpt tidigare leasade laddstolpar av Göteborg Energi, vilket resulterar i lägre leasingkostnader men högre avskrivningskostnader enligt nedan. Därutöver är elkostnader lägre till följd av lägre elpris och effektagift.

Arrendekostnader är 3,6 mnkr lägre till följd av lägre besöksintäkter på affärspartners parkeringsytor och övriga driftkostnader är 0,4 mnkr högre vilket främst beror på högre övervakningskostnader till följd av fler övervakningstimmar.

Av- och nedskrivningar är 2,0 mnkr högre vilket främst beror på ökade avskrivningskostnader till följd av köp av laddare och laddinfrastruktur från Göteborg Energi.

Administrationskostnaderna är 0,5 mnkr högre vilket främst beror på högre prognostiserade kostnader avseende införande av ny digital plattform.

Övriga rörelsekostnader är 0,7 mnkr lägre vilket bland annat beror på lägre personalkostnader och konsultarvoden för projekt i tidiga skeden.

Finansnettot är 5,2 mnkr högre vilket beror på ej prognostiserat finansnetto.

Rörelsemarginalen är 22,7% vilket är 0,3 procentenheter lägre än föregående prognos.

Prognos augusti jämfört med budget

Rörelseresultat är i prognos augusti 1,1 mnkr lägre än budget. Det beror på att besöksintäkterna är väsentligt lägre vilket bland annat bedöms vara en följd av förändrat kundbeteende. Det vägs delvis upp av att andra intäktsslag har haft ett högre utfall. Kostnaderna är lägre, främst arrendekostnader, till följd av lägre besöksintäkter på affärspartners parkeringsytor.

Utfall jämfört med prognos augusti

Periodens resultat om 128,4 mnkr efter finansiella poster ligger väl i linje med helårsprognosen. Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 27,0% jämfört med helårsprognosen på 22,7%. Prognosen beaktar den sammantagna effekten av att bolagets intäkter till viss del är säsongsbetonade och att vissa kostnader är tidsförskjutna och redovisas senare under året. I prognosförslaget har hänsyn tagits till det lägre utfallet av besöksintäkter och en förväntan om liknande mönster i beläggning under resten av året.

4.2.3 Älvstranden Utveckling

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	316 299	308 479	7 820	301 472	472 536	470 571	462 927	456 067
Driftskostnader	-117 121	-150 092	32 971	-119 952	-193 475	-222 074	-225 524	-181 485
Driftnetto	199 178	158 387	40 791	181 521	279 061	248 497	237 403	274 582
Av- och nedskrivningar	-77 967	-77 450	-517	-75 412	-117 075	-116 175	-116 175	-133 524
Bruttoresultat	121 211	80 937	40 274	106 109	161 986	132 322	121 228	141 058
Realisationsresultat sålda fastigheter	120 407	-	120 407	-15 669	130 107	95 080	-	10 721
Centraladministration	-78 282	-88 048	9 766	-64 431	-118 465	-121 020	-131 821	-103 629
Övriga rörelseintäkter	616	21	595	1 233	616	95	31	2 605
Övriga rörelsekostnader	-24 631	-	-24 631	-83 572	-31 122	-8 786	-	-288 920
Rörelseresultat	139 321	-7 090	146 411	-56 330	143 122	97 691	-10 562	-238 165
Finansnetto	-41 321	-45 333	4 012	-24 975	-66 000	-67 000	-68 000	-42 072
Resultat efter finansiella poster	98 000	-52 423	150 423	-81 305	77 122	30 691	-78 562	-280 237

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens budget: De största avvikelserna är hänförliga till driftskostnader, realisationsresultat sålda fastigheter och övriga rörelsekostnader. I budgeten för 2024 fanns det medel avsatta för renovering av kran 10 med 25 mnkr. Renoveringen kommer inte att genomföras under 2024.

Älvstranden budgeterar inte för realisationsresultat sålda fastigheter. Den största transaktionsvinsten avser en byggrätt för bostadsrättsändamål på Masthuggskajen. Sedan har Exploateringsförvaltningen köpt två fastigheter, en i Frihamnen och en på Lindholmen, för spårvagnsprojektet. Köpeavtalet tecknades 2023 men tillträdet sker under 2024. Avsättningarna för detaljplan Masthuggskajen har utökats med -5 mnkr.

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Periodens utfall består av förgäveskostnader avseende projektet som avslutats. Den enskilt största nedskrivningen avser en totalrenovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras.

Utfall augusti mot periodens prognos: När föregående prognos lämnades in var antagandet att renoveringen av kran 10 skulle genomföras vilket inte har gjorts, därav den stora avvikelsen. Övriga väsentliga avvikelser avser realisationsresultat och övriga rörelsekostnader. Se texten i stycket ovan.

Prognos för året

Prognos augusti jfr prognos mars: Samma avvikelser som beskrivits ovan vad gäller driftskostnader. Realisationsresultatet har förbättrats där knappt 10 mnkr avser en tilläggsköpeskilling för tidigare avyttrad fastighet. Slutregleringen beräknas ske under september månad. Prognosen för övriga rörelsekostnader har ökat till följd av nedskrivning av projekt som inte kommer att genomföras.

Prognos augusti jfr budget: Samma poster berörs som i texten ovan. Ingen budgetering görs för realisationsresultat vid fastighetstransaktioner samt övriga rörelsekostnader. Allt utfall uppstår då som avvikelse. Förklaring av årets utfall/prognos se text ovan.

Utfall jfr prognos augusti: Prognosförändringar avseende driftskostnader beror på renoveringen av kran 10 som inte kommer att genomföras. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar är högre i prognosen än utfallet till följd av avtalad tilläggsköpeskilling kopplat till tidigare försäljning. Prognosen för övriga rörelsekostnader är också högre eftersom ytterligare nedskrivning av projekt kommer att göras under 2024. Prognosökningen om -6,5 mnkr avser påbörjad projektering för uppförande av garage på Masthuggskajen.

4.3 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS

4.3.1 Higab

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som har slutförts under perioden 2024-01-01 -- 2024-08-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.

Uppdrag från KF/KS	Kommentar
Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9. Uppdrag från KF 2023-05-25.	Reglering av fastigheter genomförts 2024-06-01.
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. Uppdrag från KF 2023-09-07.	Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.
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. Uppdrag från KF 2023-09-07.	Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.
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. Uppdrag från KF 2023-09-07.	Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg. Uppdrag från KF inom budgetbeslut.	När det blir aktuellt ser vi över vilka lokaler vi har att tillgängliggöra för uppdraget. Förvaltningen har lokaler att tillhandahålla.

5 Redovisning av styrelsens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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 <i>Uppdragsår: 2019</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	🔄 Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 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. Ärendet om båtuppställningen i Yttre hamn var uppe i KS den 28 augusti som då bordlades till den 2024-09-11.
Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar. <i>Uppdragsår: 2021</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</i>	🔄 Pågående Halvår 1 2024 2024-08-23 Konstmuseet: Bearbetningsfasen av tävlingsförslaget för Konstmuseet har inletts för att anpassa till lokalprogrammet. Ett öppet möte för dialog med allmänheten är planerat i höst. Arbeta med detaljplanen pågår parallellt och Granskning är planerad till vår/sommar 2025. Nya Magasin: Tilldelningen av byggentreprenad är överprövad och Kammarrätten beräknas komma med svar i början på hösten. Detta försenar projektet, men påverkar inte i dagsläget Konstmuseet-projektet.
Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9. <i>Uppdragsår: 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✅ Avslutad Halvår 1 2024 2024-09-09 Reglering av fastigheter genomförts 2024-06-01.
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. <i>Uppdragsår: 2023</i>	✅ Avslutad Halvår 1 2024 2024-04-12 H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.
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. <i>Uppdragsår: 2023</i>	✅ Avslutad Halvår 1 2024 2024-04-12 H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. <i>Uppdragsår: 2023</i>	✓ Avslutad Halvår 1 2024 2024-04-12 H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</i>	▶ Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 H: Förvaltningen har lokaler att tillhandahålla. När det blir aktuellt ser vi över vilka lokaler som kan vara aktuella för uppdraget. P: Bolaget har tagit kontakt med valnämnden men ännu ingen återkoppling. Bolaget ser inte att de finns några lämpliga lokaler som efterfrågas av valnämnden. Information styrelsen via delårsrapport 2024-04-19 §40. Ä: Bolaget ser över vilka lokaler som kan göras tillgängliga för uppdraget.
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. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	▶ Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 H: Diskussioner har påbörjats och översyn av mark pågår. Ä: Översyn av mark och fastigheter 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 KF redovisa en plan för genomförandet av bolagets nya uppdrag/ägardirektiv. Beslut i styrelsen 2024-04-19.
Higab AB får i uppdrag att utöka hyreskonceptet "Bagih" i syfte att erbjuda fler sorters lokallösningar för de som arbetar inom kultur och kreativitet. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</i>	▶ Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 En behovsanalys har utförts och nu söker Bagih en plats för att kunna erbjuda konst-ateljéer och rum för musikinspelning (ej replokaler). Higab ser gärna att platsen finns i stadens ytterområden, det är dock efterfrågan som kommer styra. Som sekundärt behov önskas lokaler för repetition (ej föreställning) av dans, teater och konstinstallationer vilket kommer utredas vidare.
Higab AB och Got Event AB får i uppdrag att genomföra fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för de föreslagna investeringarna. Utredningens utgångspunkt i stort ska vara att samtliga investeringar helt finansieras av ökade intäkter och minskade driftskostnader. Utredningen ska därför inkludera strategier för att göra arenorna mer kommersiellt gångbara genom att utveckla flera inkomstströmmar som kan täcka både löpande driftkostnader och framtida investeringsbehov. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	▶ Pågående Halvår 1 2024 2024-09-11 Uppdraget är mottaget och påbörjat, siffror presenteras i investeringsbeslut under hösten.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 Ett arbete har inletts inom koncernen för att utreda möjligheterna för ökat samarbete med uppstart Q3 2024.
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga. <i>Uppdragsår: 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 1 2024 2024-09-09 Fastighet 133 Briggen: Kompletterat med pollare för cyklar. Fastighet 351 Frölundaborg: Cykelställ. Fastighet 923 Härlanda Park: Medfinansiering av större cykelgarage. Projektledare och förvaltare har informerats 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 verksamheter är hyresgäst.