

## **Beslutsärende – Uppföljningsrapport 3**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB.

### **Bakgrund**

Higab lämnar årligen en sammanställd rapport till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Rapporten tar upp lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget.

Rapporten lämnas fyra gånger per år (april, september, november och februari).

### **Ärendet**

Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB (Bilaga 1) är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling.

# **Uppföljningsrapport 3 2016 Bolag**

---

Higab AB

# Innehållsförteckning

<b>1 Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Resultatredovisning och analys.....</b>	<b>6</b>
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1 <i>Higab AB</i> .....	6
2.1.2 <i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i> .....	6
2.1.3 <i>Göteborgs Stads Parkerings AB</i> .....	7
2.1.4 <i>Älvstranden Utveckling AB</i> .....	8
2.1.5 <i>Fastighets AB Rantorget</i> .....	9
2.2 Utfall och prognos .....	9
2.2.1 <i>Utfall till och med perioden</i> .....	10
2.2.2 <i>Prognos</i> .....	10
2.2.3 <i>Higab AB</i> .....	10
2.2.4 <i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i> .....	13
2.2.5 <i>Göteborgs Stads Parkerings AB</i> .....	14
2.2.6 <i>Älvstranden Utveckling AB</i> .....	16
2.2.7 <i>Fastighets AB Rantorget</i> .....	18
2.3 Utveckling inom personalområdet.....	20
2.3.1 <i>Personalvolym och lönekostnad</i> .....	20
2.3.2 <i>Rekryteringssvårigheter - effekter</i> .....	20
2.3.3 <i>Övrig utveckling inom personalområdet</i> .....	20
2.3.4 <i>Higab AB</i> .....	20
2.3.5 <i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i> .....	21
2.3.6 <i>Göteborgs Stads Parkerings AB</i> .....	22
2.3.7 <i>Älvstranden Utveckling AB</i> .....	22
2.3.8 <i>Fastighets AB Rantorget</i> .....	23
2.4 Investeringar .....	23
2.4.1 <i>Higab AB</i> .....	24
2.4.2 <i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i> .....	24
2.4.3 <i>Göteborgs Stads Parkerings AB</i> .....	25
2.4.4 <i>Älvstranden Utveckling AB</i> .....	26
2.4.5 <i>Fastighets AB Rantorget</i> .....	29
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	29
2.5.1 <i>Klimatkompensation av tjänsteresor</i> .....	29
2.5.2 <i>Generell uppföljning av särskilda beslut</i> .....	32
2.6 Nyckeltalsredovisning .....	33
2.6.1 <i>Higab AB</i> .....	33

2.6.2	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i> .....	34
2.6.3	<i>Göteborgs Stads Parkerings AB</i> .....	35
2.6.4	<i>Älvstranden Utveckling AB</i> .....	35
2.6.5	<i>Fastighets AB Rantorget</i> .....	36

# 1 Sammanfattning

## Higab AB

Vid ett extra styrelsemöte den 12 september beslöt Higabs styrelse att säga upp bolagets vd Göran Sylvesten. Styrelsen beslutade samtidigt att utse bolagets vice vd Stefan Lundqvist till tillförordnad vd tills ny vd rekryterats.

Stadshus AB har beslutat om ett nytt ägardirektiv för Higab där bland annat rollen som moderbolag förtydligats. Beslutet förväntas tas i KS under november.

Uppdragen från KF, Investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader och Långsiktig hållbar hyressättning, är slutförda och förväntas beslutas i KS under november.

För oktober rapporterade Higab ett resultat om 106,4 mnkr vilket avviker gentemot årets budget med +30,2 mnkr. Orsaker till avvikelsen är bland annat försäljningen av Regattagatan 6, byte av stolarna på Konserthuset som debiterades hyresgästen, ändrade underhållsplaner samt en lägre ränta. Prognos oktober visar därför på ett årsresultat om 91,2 mnkr vilket är 21 mnkr högre än årets budget om 70,2 mnkr.

## Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Tillsammans med Bostadsbolaget, berörda SDF och Park och Natur har ett arbete med att utveckla Hammarkullen och Norra Biskopsgården startats. Vi har också initierat ett samarbete med Framtidens Byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler i bottenvåningar vid deras nybyggen.

Processen att genomföra KF:s beslut från den 2 juni i år om förändringar i lokalklustrets fastighetsinnehav pågår och har delvis redan genomförts. GöteborgsLokaler har övertagit ansvaret för salutorgen från 1 oktober, sålt fastigheten Kortedala 51:14 till Familjebostäder så de kan uppföra en bostadsfastighet på tomten. Förhandling för genomförande av övriga punkter pågår.

Styrelsen i bolaget har beslutat om en utökad investeringsram för Selma Stad till 425 Mnkr.

Framtidens IT har börjat rulla ut konceptet ”arbetsplatsen som tjänst”. Framtidens IT och Bostadsklustret håller på att ta fram en teknisk plattform för diarium och samarbetsytur som byggs på Office 365 och Sharepoint.

## Göteborgs Stads Parkerings AB

I syfte att staden ska upplevas tillgänglig trots stora förändringar i parkeringsutbudet genom pågående och kommande stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt utökar och fördjupar vi samarbetet med stadens bolag och förvaltningar. Då skapas god mobilitet, ett effektivare resursutnyttjande och ett tydligt och enhetligt erbjudande för alla parkeringskunder under namnet Parkering Göteborg.

Detaljplanen och miljödomen för Hisingsbron har vunnit laga kraft och vi arbetar nu med att flytta P-arken till Lilla Bommen med färdigställande i kvartal två 2017.

För att möta förändrade kundbehov planerades uppgradering av betaltjänsterna betalautomaten och telefonparkeringstjänsten under senare delen av 2016. För att minska risken för stora kundstörningar, vilket blev en risk när upphandling av betalautomaterna försenades kraftigt, prioriteras uppgraderingen av telefonparkeringen före byte av betalautomaterna som sker i början av 2017.

## **Älvstranden Utveckling AB**

Bolagets förmåga att kunna optimera vision Älvstadens värden är beroende av att samarbetet i staden fungerar och att vi alla arbetar mot gemensamma målsättningar. Att staden förmår prioritera och tydligare styra stadsutvecklingens genomförande är bolagets viktigaste framgångsfaktor. Därför välkomnar bolaget det arbete som nu pågår.

Bolagets ekonomiska situation är för närvarande mycket tillfredsställande. Arbeta pågår med ekonomiska 10-årsscenarioer som blir underlag för strategiskt viktiga vägval.

## **2 Resultatredovisning och analys**

### **2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

Styrelsen för Stadshus AB har fattat beslut om ett nytt ägardirektiv för Higab där även bolagets roll som moderbolag för koncernen specificeras. Förslaget ligger nu till beslut hos KS och KF.

Higabs styrelse har fattat beslut om ”Mål- och inriktningsdokument 2017 för Lokalklustret och Higab” där det bland annat framgår att åtgärder ska tas fram som leder bolaget in i en aktiv moderroll så att koncernen stärks.

Från och med 12 september har Stefan Lundqvist (Higabs vice vd) fungerat som tillförordnad vd för Higabkoncernen.

Koncernen har jobbat aktivt med att fusionera och likvidera överflödiga bolag. Under året har därför ett av Higabs dotterbolag fusionerats in i moderbolaget och Älvstranden har efter genomgång av sitt bolagsbestånd tillsammans med advokater, likviderat fem bolag.

Enligt beslut i Stadshus styrelse pågår även ett arbete med att möjliggöra resultatdisponeringar och optimeringar av skattesamordning inom Lokalklustret. Älvstrandenkoncernen jobbar därför med att strukturera om sitt fastighetsbestånd för att uppfylla kravet vilket kommer vara klart innan årsskiftet.

#### **2.1.1 Higab AB**

##### **Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

I de uppdrag som Higab fick från KF i samband med bildandet av lokalklustret bereds uppdraget Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet enligt det tilläggsyrkande från M, L, och KD med motiveringar kring att behålla de fastigheter som inte ingår i den samlade avvecklingsplanen på kort och lång sikt. Ärendet beräknas tas upp i Higabs styrelse för ställningstagande i februari 2017. I uppdraget kring Investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader och Långsiktig hållbar hyressättning inväntas för närvarande beslut i KS, vilket beräknas till november 2016.

Vid ett extra styrelsemöte den 12 september beslöt Higabs styrelse att säga upp bolagets VD Göran Sylvesten och beslutade samtidigt utse bolagets vVD Stefan Lundqvist till tillförordnad VD.

I den pågående fastighetsöversynen som genomförs med fastighetskontoret har ett antal fastigheter förvärvats av Higab under året. För närvarande inväntar fastighetskontoret beslut om att få förvärva tre fastigheter från Higab. I fastigheterna bedrivs förskoleverksamhet och socialt resursboende.

Higab inväntar beslut i KF om att få förvärva två bolag som ska användas vid försäljning av mark på Kviberg till en bostadsexploator. Beslut i KF beräknas tas under november och försäljning beräknas ske under december.

#### **2.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

##### **Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

GöteborgsLokaler samarbetar nära bostadsklustret som också är bolagets största kund. Vi deltar i de två stora utvecklingsprojekt som dragits igång på initiativ av Bostadsbolaget i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Genom ett nära samarbete där också park- och naturförvaltningen liksom stadsdelarna deltar vill vi utveckla den

sociala hållbarheten i dessa områden. Jobbskapande åtgärder, utveckling av service, utrymme för fritidsaktiviteter och nya bostäder är delar där vi alla kan påverka.

Genom ett utvecklat samarbete med Framtidens Byggutveckling kan vi också bidra till att de lokaler som byggs i Framtidens nyproduktion får rätt profil och standard för att bli ekonomiskt hållbara. Samtidigt kan Framtidens Byggutveckling också bidra med kompetens till oss vid större byggprojekt.

Arbetet att genomföra KF:s beslut om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret har inletts. Avstyckning av de delar av fastigheter som ska säljas pågår, vi har sålt en fastighet i Kortedala till Familjebostäder och genomfört övertaget av salutorgen per den 1 oktober. För samtliga övriga beslutade överlåtelser pågår förhandlingar, framtagning av avtal m m.

Hammarkullebadet som stängdes 2015 kommer att renoveras. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med idrotts- och föreningsförvaltningen för badet. Byggnaden kommer att styckas för att bilda egen fastighet för att säljas till staden i enlighet med KF:s beslut.

Projektet Selma Stad fortsätter, en avsiktsförklaring har tecknats med staden om förhyrning av stadsdelshuset och projekteringen av affärshuset är i sitt slutskede. Upphandling av stadsdelshuset pågår. Styrelsen har tagit beslut om en utökad investeringsram om 425 mnkr för hela projektet.

Framtidens IT har introducerat "arbetsplatsen som tjänst" vilket innebär att arbetsplatsens tekniska utrustning standardiseras och effektiviseras. Framtidens IT tar också fram en plattform för diarium och samarbetsytor tillsammans med bostadsklustrets bolag.

Under 2015 har en tillgänglighetsinventering gjorts på våra torg. Alla lätt avhjälptra hinder är nu åtgärdade.

Miljöcertifiering av Göteborgs Lokaler pågår.

### **2.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB**

#### **Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

##### **Parkering Göteborg**

I syfte att staden ska upplevas tillgänglig trots stora förändringar i parkeringsutbudet genom pågående och kommande stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt arbetar vi kontinuerligt med att utöka och fördjupa samarbetet med stadens bolag och förvaltningar. Genom detta möjliggör vi god mobilitet, ett effektivare resursutnyttjande och ett tydligt och enhetligt erbjudande för alla parkeringskunder under namnet Parkering Göteborg.

För att möta förändrade kundbehov planerades uppgradering av våra två mest använda betaltjänster – betalautomaten och telefonparkeringstjänsten under andra halvan av 2017. På grund av en utdragen upphandling av betalautomaterna har vi valt att prioritera uppgraderingen av telefonparkeringen före betalautomaterna vilket innebär att denna investering skjuts fram till början av 2017 för att minska risken för stora kundstörningar. Den nya telefonparkeringstjänsten kommer att innehålla både tjänsten betala och tjänsten hitta parkering.

##### **Skeppsbron**

Upphandlingen gav sex anbud där Skanska tilldelades samverkansentreprenaden för parkeringsanläggningen på Skeppsbron. Under 2017 ska byggnationen av den norra rampen påbörjas för att vara klar till dess Västlänken behöver ytan i januari 2018.



## **Flytt av P-arken**

Detaljplanen och miljödomen för Hisingsbron har vunnit laga kraft och Skanska vann upphandlingen av flytt av P-arken till Lilla Bommen med färdigställande i kvartal två 2017. Processen har försenats vilket gjort det möjligt för P-arken att under denna tid fortsatt kunna erbjuda besöksparkering vid Skeppsbron.

## **Försäljning av Haga 31:5**

I syfte att renodla och effektivisera vår verksamhet och i detta även fastighetsbeståndet har lokaldelen av fastigheten Haga 31:5 sålts till Wallenstam och tillträde har skett. Parkeringsanläggningen som ingår i fastigheten har styckats av och ägs av Parkeringsbolaget och är en strategisk parkeringsanläggning för att säkerställa god tillgänglighet till staden

## **Parkeringen på Saltholmen och i Långedrag**

Kommunfullmäktige beslutade i maj om inriktning för parkering på Saltholmen och Långedrag. I maj antog stadsdirektören projektdirektiv för T-Puls vilket kommer slutredovisas till kommunstyrelsen efter sommaren 2017. Parkeringsbolaget arbetar med att ta fram åtgärder som kan förbättra parkeringssituationen i området redan till sommaren 2017. Efterfrågan på parkering ökade markant i området under sommaren 2016.

## **2.1.4 Älvstranden Utveckling AB**

### **Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

Styrelsen har under perioden beslutat om verksamhetsplan och budget för 2017.

#### **Ekonomi**

Bolagets ekonomiska situation är mycket tillfredsställande. Vid periodbokslutet den 31 oktober 2016 uppgick soliditeten för Älvstranden koncernen till 23 % vilket är den högsta sedan omstruktureringen gjordes 2005. Det egna kapitalet uppgick till 919,2 mnkr.

Prognosen för årets resultat är också positiv. En viktig orsak till detta är att vi inte lyckats rekrytera enligt plan. Framför allt råder det brist på projektledare, som är mycket efterfrågade på arbetsmarknaden med hög omsättning och mycket höga lönenivåer som följd. Bolagets ekonomiska situation är i dagsläget god.

#### **F d Götaverken**

Ett bolag i koncernen Älvstranden Utveckling, Fribordet, har den 7 oktober gett in stämmningsansökan till Göteborgs tingsrätt avseende obetalda hyror gentemot Damen Shiprepair Götaverken AB i likvidation.

#### **Nya arbetssätt krävs**

Göteborgs stadsutveckling står inför en gigantisk uppskalning. Det innebär att vi behöver hitta helt nya arbetssätt och växla upp samarbetet mellan de organisationer i staden som är involverade. Under aktuell period har frågor runt stadens genomförandeförmåga avseende Älvstaden aktualiserats. Det är en stor, viktig och välkommen fråga som är avgörande för bolagets verksamhet. För att kunna verka effektivt så att staden får ut mesta möjliga av bolagets verksamhet behöver vi direktiv om vilken prioritering och ambitionsnivå som gäller avseende Älvstadens utbyggnad.

Ett intensivt arbete pågår i organisationen med att inför projektmetodiken XLPM, som

följer följa standarden ISO 21500. Det blir en viktig grund för ordning och reda och systematisk styrning av projektverksamheten.

### Värdegrundsarbete

Efter ett ambitiöst och involverande arbete har bolaget fastställt sin värdegrund. Med allas delaktighet och engagemang är vi överens om att våra beteenden skall präglas av att:

- Vi skapar resultat genom samarbete
- Vi är lyhörda och respekterar
- Vi är proffs som levererar
- Vi bryr oss och uppmärksammar
- Vi har mod och ser möjligheter
- Vi agerar långsiktigt och tar ansvar

Nu påbörjas steget att levandegöra värdegrunden och arbeta in den som en del i verksamheten, bl.a genom ledning och styrning.

### Skeppsbron

Det pågår en diskussion med Framtiden angående kommande markanvisning på Skeppsbron. Denna diskussion blockerar utannonsering av den första markanvisningen för bostäder i detaljplan 2.

### Förhandling Spårfunktioner Gullbergsvass

På uppdrag från stadsledningskontoret förhandlar Älvstranden Utveckling för stadens räkning avseende flytt av spårfunktionerna i Gullbergsvass. Information kring förhandlingarna har hållits i alla berörda styrelser och nämnder. Arbete pågår kring övergripande avtal som ska tecknas som en del av överenskommelsen mellan staden (KF) och Trafikverket (GD). Tidplanen är att avtalstecknande ska ske i höst.

### Mötesplatser

Bolaget deltog som sponsor för Tall Ship Regatta enligt avtal med Göteborg & Co. Vi höll en mäklarträff på ett av fartygen, där vi presenterade bolaget och vårt utbud av lokaler för uthyrning.

Tillsammans i staden hade vi en monter på Business Arena i Stockholm 21-22 september där vi pratade om stadsutvecklingen i Göteborg. Modellen över Älvstaden var på plats och några representanter från bolaget bemannade montern tillsammans med BRG och fastighetskontoret.

### 2.1.5 Fastighets AB Rantorget

### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Inga väsentliga händelser har inträffat under året eller efter periodens utgång.

## 2.2 Utfall och prognos

### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter								
Nettoomsättning	1 429 3	1 377 8	51 442	1 396 7	0	1 705 1	1 651	1 705 9

	36	94		60		06	880	16
Övriga intäkter	287 47 6	17 323	270 153	-79 923	0	266 744	20 789	394 75 7
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 716 8 12</b>	<b>1 395 2 17</b>	<b>321 595</b>	<b>1 316 8 37</b>	<b>0</b>	<b>1 971 8 50</b>	<b>1 672 669</b>	<b>2 100 6 73</b>
Kostnader								
Material och tjänster	-509 354	-559 001	49 647	-518 818	0	-646 699	-672 282	-682 855
Övriga kostnader	-122 290	-133 244	10 954	-97 663	0	-172 193	-159 483	-131 281
<b>Summa kostnader</b>	<b>-631 644</b>	<b>-692 245</b>	<b>60 601</b>	<b>-616 481</b>	<b>0</b>	<b>-818 892</b>	<b>-831 765</b>	<b>-814 136</b>
Personalkostnader	-199 832	-211 312	11 480	-181 676	0	-242 779	-253 728	-223 258
Avskrivningar	-250 131	-262 099	11 968	-270 467	0	-306 506	-316 098	-325 953
Jämförelsestörande poster	-12 107	-	-12 107	1 579	0	-12 107	-	18 317
<b>Rörelseresultat</b>	<b>623 09 8</b>	<b>229 56 1</b>	<b>393 537</b>	<b>249 79 2</b>	<b>0</b>	<b>591 566</b>	<b>271 07 8</b>	<b>755 64 3</b>
Finansiella intäkter	834	-155	989	449 01 0	0	73	-186	5 526
Finansiella kostnader	-139 834	-148 850	9 016	-152 489	0	-165 408	-178 617	-180 257
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>484 09 8</b>	<b>80 556</b>	<b>403 542</b>	<b>546 31 3</b>	<b>0</b>	<b>426 231</b>	<b>92 275</b>	<b>580 91 2</b>

Rapportformatet är samma som för stadens ekonomiska lägesrapport.

Detaljerad information om bolagens resultaträkning, återfinns i kapitlets underrubriker.

### 2.2.1 Ufall till och med perioden

### 2.2.2 Prognos

### 2.2.3 Higab AB

#### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	616 50 3	613 87 1	2 632	574 46 7	738 90 0	735 55 9	736 64 5	697 01 2
Förvaltningsintäkter	1 769	2 646	-877	3 076	8 749	10 545	433	4 387
Övriga intäkter	6 746	-	6 746	860	-	-	2 742	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>625 01 8</b>	<b>616 51 6</b>	<b>8 502</b>	<b>578 40 3</b>	<b>747 64 9</b>	<b>746 10 4</b>	<b>739 81 9</b>	<b>701 39 9</b>

Kostnader	Period				Helår			
Fastighetsskötsel	-30 163	-29 340	-823	-27 949	-38 742	-39 044	-35 208	-35 756
Underhåll	-116 320	-141 730	25 410	-119 710	-170 591	-170 917	-184 163	-169 649
Taxebundna kostnader	54 858	-55 513	655	-54 325	-70 566	-70 619	-70 243	-68 068
Risikkostnader och avgälder	-12 399	-9 572	-2 827	-12 931	-12 726	-12 348	-11 486	-15 858
Fastighetsskatt	-15 402	-12 357	-3 045	-12 344	-18 496	-15 215	-14 829	-14 866
Övriga fastighetskostnader	-	-1 322	1 322	-	-	-	-1 586	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-229 142</b>	<b>-249 834</b>	<b>20 692</b>	<b>-227 259</b>	<b>-311 121</b>	<b>-308 143</b>	<b>-317 514</b>	<b>-304 197</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>395 87 6</b>	<b>366 68 2</b>	<b>29 194</b>	<b>351 14 4</b>	<b>436 52 8</b>	<b>437 96 1</b>	<b>422 30 6</b>	<b>397 20 2</b>
Övriga förvaltningskostnader	-93 339	-90 126	-3 213	-85 207	-112 997	-113 152	-108 151	-104 132
Avskrivningar	-113 115	-110 976	-2 139	-108 509	-136 082	-137 042	-133 171	-130 981
Jämförelsestörande poster	-	-	-	1 579	-	-	-	1 579
<b>Rörelseresultat</b>	<b>189 42 2</b>	<b>165 58 0</b>	<b>23 842</b>	<b>159 00 7</b>	<b>187 46 9</b>	<b>187 76 7</b>	<b>180 98 1</b>	<b>163 66 8</b>
Räntenetto	-83 011	-89 372	6 434	-87 462	-96 307	-98 235	-107 246	-103 829
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	10 310
<b>Summa finansnetto</b>	<b>83 011</b>	<b>-89 372</b>	<b>6 361</b>	<b>-87 462</b>	<b>-96 307</b>	<b>-98 235</b>	<b>-107 247</b>	<b>-93 518</b>
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>106 41 1</b>	<b>76 208</b>	<b>30 203</b>	<b>71 545</b>	<b>91 162</b>	<b>89 532</b>	<b>73 735</b>	<b>70 150</b>

### Utfall till och med perioden

Higabs resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst om 106,4 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst om 76,2 mnkr. Avvikelsen på +30,2 mnkr förklaras genom följande poster:

**Hyresintäkter** Den främsta orsaken är hyran avseende självkostnadsavtalet för Valhallabadet som minskat med -19 mnkr. Underhållsarbeten har skjutits på framtiden enligt beslut från kommunstyrelsen som endast yrkat på ett utökat underhåll om total 6 mnkr för 2016. Vidare har hyresrabatter minskat på Gårdavägen 2 som efter lagd budget blivit uthyrd till större del än beräknat då Göteborgs Stad Social Resurs flyttat in tidigare, +6 mnkr. Vidare har en investering tillkommit där hyresgästen tar kostnaden vilket avser bytet av stolarna på Konserthuset som kommer att debiteras hyresgästen +8 mnkr.

**Övriga intäkter** Avvikelsen på +6,7 mnkr avser främst realisationsvinst vid försäljning av mark Regattagatan 6.

**Underhåll** Avvikelse på +25,4 mnkr beror främst på att det periodiska underhållet inte har kommit igång i den omfattning som budgeten visar. De två sista månaderna av året förväntas bli intensiva ur detta perspektivet.

**Risikkostnader och avgälder** Högre än budget -2,8 mnkr vilket beror på större försäkringsärenden där Higab AB inte räknar med att få full ersättning från försäkringsbolaget Göta Lejon.

**Fastighetsskatt** Förändringen beror på höjda taxeringsvärden på flertalet av Higabs fastigheter då skatteverket under året genomfört en allmän fastighetstaxering. Kostnaden debiteras dock till största del ut på hyresgästerna.

**Avskrivningarna** Förändringen på -2,3 mnkr beror främst på att det vid budgeten inte togs hänsyn till avskrivningen av övervärdet vid fusionen av Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB.

**Räntekostnaderna** är lägre än budget +6,4 mnkr. Orsaken till detta är de i nuläget låga räntenivåerna samt senarelagd upplåning för större projekt såsom kvarteret Högvakten och Samlokalisering Kretslopp och Vatten.

## Prognos

Higabs prognos oktober visar på ett resultat om +91,2 mnkr, vilket är 17,4 mnkr högre än budget. De största förändringarna återfinns i hyresintäkter, fastighetsskötsel, periodiskt underhåll, avskrivningar samt räntekostnader.

**Intäktssidan** Beräknas totalt öka med 6,2 mnkr. Bakom ökningen finns det flertalet hyresjusteringar i båda riktningar men förändringen kan härledas till en ej budgeterad försäljning av Regattagatan 6 om 6,7 mnkr.

**Fastighetskostnaderna** beräknas minska med totalt 9,4 mnkr de största förändringarna är:

**Fastighetsskötsel (-3,5 mnkr)** Förändringen beror på ökade vinterkostnader, -1,7 mnkr, i början av året. Under våren har det skickats in en rättelse till Skatteverket avseende korrigeringskostnad för egen fastighetsskötsel vilket påverkar prognosen med -0,9 mnkr.

**Underhållet (+13,2 mnkr)** förändringen beror främst på att det periodiska underhållet minskat vilket avser i huvudsak på justering i prognosen av Valhallabadet +18 mnkr.

**Övriga förvaltningskostnader (-4,8 mnkr)** Ökningen beror främst på att det har reserverats för tidigare VD:s avgångsvederlag. Vidare finns det kostnader för externa konsulter i väntan på tillsättning av vakanta tjänster samt sjukskrivningar. Som exempel kan nämnas fastighetsutvecklingschef, inköpssamordnare samt ett flertal projektledare.

**Avskrivningar (-2,9 mnkr)** Förändringen beror främst på att det vid budgeten inte togs hänsyn till avskrivningen av övervärdet vid fusionen av Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB.

**Finansnettot (+11,1 mnkr)** har sänkts till totalt -96,3 mnkr. Sänkt reporänta jämfört med budgeten är en stor bidragande orsak. Andra orsaker är senarelagd upplåning för Kvarteret Högvakten och Samlokaliseringen av Kretslopp och Vatten om cirka +1 mnkr. Vidare har Universitet valt att inte förlänga en räntesäkring som löpte ut per halvårsskiftet vilket påverkar räntenettot med +3,5 mnkr.

## 2.2.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	132 167	130 275	1 892	134 607	159 135	159 135	156 330	166 019
Förvaltningsintäkter	16 762	17 756	-994	16 249	19 959	20 311	21 307	21 480
Övriga intäkter	23 366	19 149	4 217	20 224	25 839	22 980	22 980	24 062
<b>Summa intäkter</b>	<b>172 295</b>	<b>167 180</b>	<b>5 115</b>	<b>171 080</b>	<b>204 933</b>	<b>202 426</b>	<b>200 617</b>	<b>211 561</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-10 963	-10 643	-320	-11 416	-12 793	-12 793	-12 618	-13 445
Underhåll	-21 235	-27 247	6 012	-24 324	-35 226	-35 226	-34 490	-38 935
Taxebundna kostnader	-18 273	-17 248	-1 025	-17 576	-22 333	-22 333	-22 112	-21 778
Risikostnader och avgälder	-901	-863	-38	-769	-1 057	-1 057	-1 035	-898
Fastighetsskatt	-4 958	-4 617	-341	-4 617	-5 950	-5 950	-5 540	-5 540
Övriga fastighetskostnader	-42 627	-39 624	-3 003	-35 304	-51 711	-50 034	-47 549	-45 398
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-98 957</b>	<b>-100 242</b>	<b>1 285</b>	<b>-94 006</b>	<b>-129 070</b>	<b>-127 393</b>	<b>-123 344</b>	<b>-125 994</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>73 338</b>	<b>66 938</b>	<b>6 400</b>	<b>77 074</b>	<b>75 863</b>	<b>75 033</b>	<b>77 273</b>	<b>85 567</b>
Övriga förvaltningskostnader	-23 821	-26 113	2 292	-25 031	-28 130	-28 130	-31 336	-29 685
Avskrivningar	-24 312	-24 745	433	-27 932	-29 695	-29 695	-29 694	-35 821
Jämförelseförändringar	-	-	-	-	-	-	-	362
<b>Rörelseresultat</b>	<b>25 205</b>	<b>16 080</b>	<b>9 125</b>	<b>24 111</b>	<b>18 038</b>	<b>17 208</b>	<b>16 243</b>	<b>20 423</b>
Räntenetto	-584	-1 625	1 041	-1 656	-700	-700	-1 950	-1 953
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-584</b>	<b>-1 625</b>	<b>1 041</b>	<b>-1 656</b>	<b>-700</b>	<b>-700</b>	<b>-1 950</b>	<b>-1 953</b>
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>24 621</b>	<b>14 455</b>	<b>10 166</b>	<b>22 455</b>	<b>17 338</b>	<b>16 508</b>	<b>14 293</b>	<b>18 470</b>

### Utfall till och med perioden

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 24,6 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 14,4 mnkr. Den positiva avvikelsen på 10,2 mnkr förklaras främst genom:

**Intäkterna** uppgick till 172,3 mnkr och avviker positivt mot budget med 5,1 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 1,9 mnkr vilket främst avser ökade hyror. Förvaltningsintäkter har en negativ avvikelse mot budget på -1,0 mnkr och avser mindre sålda tjänster i samband med pensionsavgång i somras (se motbokning minskade kostnader del av övriga förvaltningskostnader). Övriga intäkter har en positiv avvikelse på 4,2 mnkr och avser en reavinst för såld fastighet i oktober på 0,8 mnkr, skadestånd förtida avflyttning på 0,9 mnkr och en intäkt för avgångsvederlag som i sin helhet vidarefaktureras till Framtiden samt ökade intäkter för vår IT-verksamhet.

**Summa fastighetskostnader** uppgick i utfallet till -98,9 mnkr och har en positiv avvikelse på 1,3 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har underhållet en positiv avvikelse på 6,0 mnkr mot periodiserad budget och taxebundna kostnader avviker negativt med -1,0 mnkr och avser framförallt värme och el p g a kall vinter. Övriga fastighetskostnader har en negativ avvikelse på -3,0 mnkr och avser en omklassificering mot del av övriga förvaltningskostnader samt kostnad för personal i samband med avslut av anställning (se övriga intäkter).

Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

**Övriga förvaltningskostnader** uppgick i utfallet till -23,8 mnkr har en positiv avvikelse på 2,3 mnkr och avser en omklassificering mot övriga fastighetskostnader och motpost minskade förvaltningsintäkter.

Utfallet för **avskrivningarna** på -24,3 mnkr avviker positivt med 0,4 mnkr mot budget.

**Räntenettet** avviker positivt mot budget med 1,0 mnkr.

### Prognos

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster prognosticeras till en vinst på 17,3 mnkr, att jämföra med föregående prognos på 16,5 mnkr. Avvikelsen om +0,8 mnkr avser en reavinst efter försäljning av fastigheten Kortedala 51:14 till Familjebostäder. Bolaget prognosticeras även med ett avgångsvederlag som i sin helhet vidarefaktureras till Framtiden.

Övriga poster lika med föregående prognos.

## 2.2.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hyresintäkter	138 10 1	138 10 6	-5	132 29 6	164 26 6	164 93 4	165 00 1	160 34 1
Förvaltningsintäkter	245 50 0	225 81 5	19 685	224 50 9	292 60 9	286 14 6	270 11 3	273 00 9
Övriga intäkter	134 21 1	-	134 21 1	-	134 21 1	112 80 6	-	28 207
<b>Summa intäkter</b>	<b>517 81 1</b>	<b>363 92 1</b>	<b>153 89 1</b>	<b>356 80 5</b>	<b>591 08 6</b>	<b>563 88 6</b>	<b>435 11 4</b>	<b>461 55 7</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-53 346	-47 153	-6 193	-47 366	-66 144	-66 506	-56 919	-56 965

	Period				Helår			
Underhåll	-9 554	-16 462	6 908	-6 371	-13 149	-13 083	-17 170	-7 870
Taxebundna kostnader	-5 415	-5 647	232	-5 649	-6 544	-6 579	-6 760	-6 927
Risikkostnader och avgälder	-88 459	-83 672	-4 787	-84 723	-105 638	-104 899	-99 337	-102 128
Fastighetsskatt	-5 954	-5 953	-1	-5 954	-7 144	-7 142	-7 142	-7 145
Övriga fastighetskostnader	-1 074	-542	-532	-518	-1 270	-1 276	-650	-710
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-163 803</b>	<b>-159 428</b>	<b>-4 373</b>	<b>-150 581</b>	<b>-199 889</b>	<b>-199 485</b>	<b>-187 978</b>	<b>-181 744</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>354 008</b>	<b>204 493</b>	<b>149 518</b>	<b>206 224</b>	<b>391 197</b>	<b>364 401</b>	<b>247 136</b>	<b>279 813</b>
Övriga förvaltningskostnader	-83 186	-89 300	6 114	-65 917	-104 173	-106 802	-106 838	-87 725
Avskrivningar	-12 807	-20 264	7 457	-12 156	-16 975	-17 402	-25 921	-14 738
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	850
<b>Rörelseresultat</b>	<b>258 015</b>	<b>94 928</b>	<b>163 089</b>	<b>128 151</b>	<b>270 048</b>	<b>240 197</b>	<b>114 377</b>	<b>178 200</b>
Räntenetto	22	-	22	-403	22	21	-	-328
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-403</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-328</b>
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>258 037</b>	<b>94 928</b>	<b>163 111</b>	<b>127 748</b>	<b>270 070</b>	<b>240 218</b>	<b>114 377</b>	<b>177 872</b>

### Utfall till och med perioden

Resultatet för perioden är 258 mnkr. Utfallet är 163 mnkr högre än budget.

**Summa intäkter** är 154 mnkr högre än budget vilket främst beror på försäljning av lokaldelen i fastigheten Göteborg Haga 31:5 samt marken Kålltorp 99:22, vilket redovisas under övriga intäkter. Även parkeringsintäkter har ökat mer än budget där antalet parkeringsköp under vissa månader är 25 % fler under 2016 än 2015.

**Summa fastighetskostnader** är 4 mnkr högre än budgeterat. Mer ökad besöksparkering ökar kostnaderna för både betalsystem (en post under fastighetsskötsel) samt avgälder (vilket är ersättning till de uppdragsgivare där vi sköter parkeringsverksamheten). Underhållskostnaderna är lägre än budget beroende på periodiseringsavvikelse samt att ett större underhållsarbete har skjutits fram till 2017.

**Övriga förvaltningskostnader** är 6 mnkr lägre än budgeterat genom att ett planerat köp av system har ersatts med licenskostnader samt att vissa inköp senarelagts vilket redovisas som köpta tjänster.

**Avskrivningskostnaden** är 7 mnkr lägre än budgeterat vilket i huvudsak beror på att inköp har skjutits fram samt att flytt av P-arken sker 2017 istället för 2016.



## Prognos

Resultatet efter finansiella poster är 270 mnkr.

Prognosen är 30 mnkr högre än föregående prognos. Den huvudsakliga anledningen är att den faktiska reavinsten vid försäljningen av lokaldelen av Haga 31:5 samt marken Källtorp 99:22 blev högre än beräknat. De ökade parkeringsintäkterna från besöksparkeringen har också bidragit till en positiv avvikelse

I prognos 3 finns inga kända väsentliga osäkerhetsfaktorer.

### 2.2.6 Älvstranden Utveckling AB

#### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	293 884	279 033	14 851	304 385	354 000	347 000	334 839	360 972
Förvaltningsintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	125 478	0	125 478	350 220	127 100	127 100	0	349 171
<b>Summa intäkter</b>	<b>419 362</b>	<b>279 033</b>	<b>140 329</b>	<b>654 605</b>	<b>481 100</b>	<b>474 100</b>	<b>334 839</b>	<b>710 143</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-18 030	-15 729	-2 301	-15 409	-18 875	-18 875	-18 875	-23 480
Underhåll	-8 675	-16 642	7 967	-14 361	-11 000	-13 000	-19 970	-18 811
Taxebundna kostnader	-30 085	-33 781	3 696	-39 057	-40 431	-40 431	-42 331	-46 659
Riskkostnader och avgälder	-5 807	-3 350	-2 457	-4 373	-4 500	-4 320	-4 020	-4 909
Fastighetsskatt	-15 205	-17 008	1 803	-15 413	-18 200	-16 010	-20 410	-18 072
Övriga fastighetskostnader	-3 429	-1 667	-1 762	-801	-4 500	-2 628	-2 000	-1 035
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-81 231</b>	<b>-88 177</b>	<b>6 946</b>	<b>-89 414</b>	<b>-97 506</b>	<b>-95 264</b>	<b>-107 606</b>	<b>-112 966</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>338 131</b>	<b>190 856</b>	<b>147 275</b>	<b>565 191</b>	<b>383 594</b>	<b>378 836</b>	<b>227 233</b>	<b>597 177</b>
Övriga förvaltningskostnader	-91 784	-117 006	25 222	-90 396	-112 021	-113 363	-140 407	-111 322
Avskrivningar	-89 590	-103 438	13 848	-101 327	-108 200	-110 000	-124 126	-119 753
Jämförelsestörande poster	-12 107	0	-12 107	0	-15 473	-15 473	0	25 347
<b>Rörelseresultat</b>	<b>144 650</b>	<b>-29 588</b>	<b>174 238</b>	<b>373 468</b>	<b>147 900</b>	<b>140 000</b>	<b>-37 300</b>	<b>391 449</b>
Räntenetto	-52 770	-56 667	3 897	-56 591	-63 200	-63 200	-68 000	-67 169

	Period				Helår			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-52 770</b>	<b>-56 667</b>	<b>3 897</b>	<b>-56 591</b>	<b>-63 200</b>	<b>-63 200</b>	<b>-68 000</b>	<b>-67 169</b>
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>91 880</b>	<b>-86 255</b>	<b>178 135</b>	<b>316 877</b>	<b>84 700</b>	<b>76 800</b>	<b>-105 300</b>	<b>324 280</b>

### Utfall till och med perioden

Kommentarer till väsentliga avvikelser mot periodens utfall/periodens budget:

**Hysesintäkter:** Hysesintäkterna överstiger budgeten med 14,9 mnkr. De största enskilda avvikelserna beror på ersättningar för hyresgäst Anpassningar som inte fanns med i budgeten om 4,4 mnkr, en större uthyrning som inte fanns i budgeten är utdebiterad om 4,1 mnkr. Ytterligare avvikelse om 1,7 mnkr mot budget beror på ökade parkeringsintäkter på Eriksbergsområdet som är en följd av ökade timpriser samt att en stor parkeringsyta som tidigare nyttjades gratis är borta. I byggnaden M1 har en hyresgäst flyttat in som inte var med i budgeten, hyresintäkten uppgår till 2,5 mnkr. En ytterligare anledning till ökningen av intäkterna är att den stora omtaxeringen avseende fastighetsskatt slutförts och retroaktiv fakturering avseende fastighetsskatten 2016 pågår till våra hyresgäster. Beloppet uppgår till 1,5 mnkr.

**Övriga intäkter:** 124,5 mnkr avser fastighetsförsäljningar och 1,0 mnkr avser bland annat försäkringsersättningar. Älvstranden budgeterar inte för övriga intäkter. Under perioden januari till oktober har flera försäljningar genomförts. De största försäljningarna avser byggrätten för Karlavagnstornet (Fastighets AB Kratos), byggrätterna i Lindholmshamnen samt Brotomten (Fastighets AB Vinni).

**Fastighetsskötsel:** Ny upphandling gjord under året avseende fastighetsskötsel, städning, yttre markskötsel som medfört att kostnaderna har ökat avsevärt.

**Underhåll:** Avvikelsen beror på att åtgärder antingen skjutits på framtiden eller att de omklassificerats till komponentbyte (investering).

**Taxebundna kostnader:** Den lägre kostnaden beror främst på att kostnader för vattenläcka tagna i 2015 krediterats med 2,4 mnkr i år.

**Riskkostnader och avgälder:** Ökning på grund av ett antal försäkringsskador och tillkommande avgälder utöver budgeterat belopp.

**Fastighetsskatt:** Fastighetsskatten avviker pga genomförda transaktioner och en felbudgetering av redan sålda objekt. Avvikelsen är lägre nu än i augusti eftersom den stora fastighetstaxeringen 2016 är slutförd och justeringar för januari-oktober har belastat periodens resultat.

**Övriga Fastighetskostnader:** Ökade kundförluster.

**Övriga förvaltningskostnader:** Avsevärt färre nyrekryteringar än budgeterat pga svårigheten att hitta rätt kompetens. FoU-kostnaderna är också lägre än budget eftersom vi inte har hunnit rekrytera in en ny chef för hållbarhetsfrågorna. Stor avvikelse avseende våra värdeskapande aktiviteter eftersom omklassificeringar har gjorts till investeringar.

**Avskrivningar:** Avvikelse avseende avskrivningar beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016 och dessa projekt är inte färdigställda. Sedan är det flera investeringar som inte har genomförts vilket ryms inom beräknad budget för avskrivningarna.

**Räntenetto:** Avvikelsen beror på att i budgeten ingår upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu och därmed blir utfallet lägre än budget.

## Prognos

### Prognos mot helårsbudget

Förklaringar till de viktigaste avvikelserna mellan prognos och helårsbudget står beskrivet i kommentarerna till utfallet. Stor osäkerhet i prognosen eftersom vi i dagsläget inte vet om vi kommer att genomföra några fler transaktioner under året. Mycket svårt att avgöra när transaktionerna genomförs och blir synliga i resultaträkningen eftersom det oftast är faktorer som vi inte kan påverka som försenar processen.

### Prognos mot fg prognos

**Hysesintäkter:** Erhållet beslut avseende nya taxeringsvärden 2016. Retroaktiv debitering. Omsättningshyra restaurang Lindholmen (faktureras en gång per år). Ökade parkeringsintäkter samt tilläggsavtal för ombyggnad.

**Underhåll:** Ytterligare underhållsåtgärder som är framflyttade i tiden.

**Fastighetsskatt:** Erhållet slutbesked från omtaxeringen 2016.

**Övriga Fastighetskostnader:** Ökade kundförluster avseende Damen (varvet).

**Övriga Förvaltningskostnader:** Stora svårigheter med rekrytering av rätt kompetens till Stadsutvecklingen. Flertalet vakanta tjänster som finns med i budgeten. Värdeskapande aktiviteter avviker med cirka 9 mnkr beroende på åtgärder som inte utförts samt mera aktiveringar än vi tidigare trodde. FoU-kostnaderna är betydligt lägre pga att nyrekrytering av hållbarhetschef pågår. Personal som slutat på Fastigheter men ej ersatts. Fastighetschefen har också avslutat sin anställning och någon ny hinner inte komma på plats under 2016. Övriga kostnader som avviker är framför allt kommunikationskostnader och inköp av konsulttjänster.

**Avskrivningar:** Mindre justering pga försenat projekt.

**Jämförelsestörande poster:** Ingen förändring.

**Räntenetto:** Ingen förändring.

## 2.2.7 Fastighets AB Rantorget

### Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	17 788	18 083	-295	15 111	21 346	21 591	21 700	17 867
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>17 788</b>	<b>18 083</b>	<b>-295</b>	<b>15 111</b>	<b>21 346</b>	<b>21 591</b>	<b>21 700</b>	<b>17 867</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-225	-13	-212	-217	-273	-273	-15	-260
Underhåll	-153	-599	446	-622	-930	-1 000	-800	-750

	Period				Helår			
Taxebundna kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Risikkostnader och avgälder	-329	-334	5	-336	-395	-395	-401	-401
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	-965	-963	-2	-963	-1 156	-1 156	-1 156	-1 156
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 672</b>	<b>-1 909</b>	<b>237</b>	<b>-2 138</b>	<b>-2 754</b>	<b>-2 824</b>	<b>-2 372</b>	<b>-2 567</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>16 116</b>	<b>16 172</b>	<b>-56</b>	<b>12 973</b>	<b>18 592</b>	<b>18 767</b>	<b>19 328</b>	<b>15 300</b>
Övriga förvaltningskostnader	-4	-	-4	-2	-	-	-	-2
Avskrivningar	-4 358	-4 358	-	-4 358	-5 229	-5 229	-5 229	-5 229
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11 755</b>	<b>11 817</b>	<b>-62</b>	<b>8 613</b>	<b>13 361</b>	<b>13 538</b>	<b>14 099</b>	<b>10 069</b>
Räntenetto	-2 657	-2 625	33	-889	-3 131	-3 222	-3 150	-971
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-2 657</b>	<b>-2 625</b>	<b>-33</b>	<b>-889</b>	<b>-3 131</b>	<b>-3 222</b>	<b>-3 150</b>	<b>-971</b>
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>9 098</b>	<b>9 192</b>	<b>-94</b>	<b>7 724</b>	<b>10 230</b>	<b>10 316</b>	<b>10 949</b>	<b>9 098</b>

### Utfall till och med perioden

Större avvikelser att rapportera vad gäller bokslut oktober mot budget.

**Fastighetsskötseln** har ett högre utfall vilket beror på att kostnaden för intern fastighetsskötsel inte var fördelad i budgeten.

**Underhållet** kommer att öka under hösten då underhållsprojekten påbörjats under september månad. Utfallet kommer därför att harmonisera med budget över året.

### Prognos

Fastighets AB Rantorget's tredje prognos för året visar på ett resultat om +10,2 mnkr, vilket är 0,7 mnkr lägre än budget.

**Intäktssidan** beräknas totalt minska med **-0,3 mnkr**. Eftersom hyresavtalet är självkostnadsbaserat, påverkas hyresintäkterna av förändrade underhålls- och räntekostnader vilka förklaras nedan.

**Fastighetskostnader** har ökat med **-0,4 mnkr** till totalt -2,8 mnkr. Orsaken är underhåll på grund av läckage från tak samt målning.

## 2.3 Utveckling inom personalområdet

### 2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostn. exkl arvoden		113 575		138 052
Arbetad tid (årsarbetare)		225		270
Lönekostnad per årsarbetare		505		511

Arbetad tid är den faktiska arbetstiden (exklusive semester, föräldraledighet o d) som anställd personal har utfört för aktuell period, där 1600 timmar motsvarar en årsarbetare.

Detaljerad information om bolagens utveckling inom personalområdet, återfinns i kapitlets underrubriker.

### 2.3.2 Rekryteringssvårigheter - effekter

Båda Higab, Parkeringsbolaget och Älvstranden upplever det svårt att rekrytera kunniga projektledare inom bygg och fastighet. Det råder stor konkurrens på marknaden, så även om vi erbjuder spännande projekt och intressanta fastigheter, gör våra kommunala ramar det svårt att attrahera projektledare. Även överprövande av FKU-upphandlingar för rekryteringsföretag, har skapat fördröjningar i rekryteringsprocessen. Effekten har blivit inhyring av konsulter och fördröjningar inom projekten.

### 2.3.3 Övrig utveckling inom personalområdet

Alla bolagen jobbar aktivt med interna arbetsmiljöfrågor.

### 2.3.4 Higab AB

#### Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl arvoden	34 987	30 733	40 714	37 192
Arbetad tid (årsarbetare)	63,1	62,7	77,8	76
Lönekostnad per årsarbetare	554,5	490	523,3	488

Lönekostnaden har ökat på grund av att bolagets vd har slutat och avgångsvederlaget bokats upp 2016.

#### Rekryteringssvårigheter - effekter

Vi upplever svårigheter att rekrytera projektledare, dels på grund av att en FKU-upphandling har blivit överprövad, dels för att projektledare generellt är svårt att rekrytera. Konsekvensen blir fler inhyrda konsulter istället för egna projektledare.

Vi tror även att vår rekryteringssituation påverkas av att bolagets personalförmåner justerats för att vara lika inom Göteborgs Stad.

## Övrig utveckling inom personalområdet

Då bolagets vd slutade i september och det sedan tidigare saknas permanent bemanning på ytterligare chefspositioner är arbetsbelastningen i chefsledet mycket stor. Ur ett arbetsmiljöperspektiv är det därför en förhoppning att ny vd kommer på plats så snart som möjligt för att kunna leda den översyn av organisationen som är beslutad sedan tidigare.

Vi arbetar systematiskt med vårt arbetsmiljöarbete. Vi har kartlagt våra viktigaste processer för att arbeta än mer effektivt. Under året har alla medarbetare fått utbildning i affärsmannaskap. Utbildningen har varit funktions-/kategorianpassad.

Under årets arbete med lång- och kortsiktiga mål inför 2021 har vi haft ökad delaktigheten genom en referensgrupp av medarbetare arbetat parallellt med företagsledning och styrelse.

### 2.3.5 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl arvoden	26 808	26 118	34 052	31 623
Arbetad tid (årsarbetare)	49	47	61	58
Lönekostnad per årsarbetare	547	556	558	545

#### Rekryteringssvårigheter - effekter

Vi har hitintills inte haft några rekryteringssvårigheter. Gällande projektledare har vi två anställda i vårt bolag varav en är ganska nyligen rekryterad. Vid det tillfället fick vi 15 sökande varav tre kom på intervju och två bedömdes som mycket bra.

## Övrig utveckling inom personalområdet

GöteborgsLokaler har som övergripande mål att skapa en god arbetsmiljö för alla anställda. Risker för ohälsa, såväl fysisk som psykisk, ska förebyggas. En strävan är att alla, oavsett arbetsuppgifter, ska ges möjlighet till både inflytande och utveckling samt till samarbete och sociala kontakter.

GöteborgsLokalers VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön. Men varje anställd har också ett ansvar att verka för och bidra till en bra arbetsmiljö och ett gott företagsklimat.

Arbetsmiljöarbetet ska bedrivas både som en naturlig del i det dagliga arbetet och som ett systematiskt arbete där regelbundna undersökningar av arbetsmiljön görs och beslutade åtgärder genomförs och följs upp. För att identifiera, dokumentera och analysera psykiska och sociala risker i arbetsmiljön används motiverad medarbetarindex. Dessutom är protokollen från samverkansmötena en handlingsplan (i den betydelse som avses i AFS 2001:1). För det dagliga arbetsmiljöarbetet ansvarar verksamhetscheferna gentemot VD. Verksamhetscheferna kan i sin tur delegera delar av arbetsmiljöarbetet till dem som har underställd personal.

Vi jobbar aktivt med friskvård samt att medarbetarna har en god arbetsmiljö.

### 2.3.6 Göteborgs Stads Parkerings AB

#### Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl arvoden	29 078	25 922	36 039	31 764
Arbetad tid (årsarbetare)	61	56	73	69
Lönekostnad per årsarbetare	477	462	493	461

#### Rekryteringssvårigheter - effekter

Bolaget har haft svårighet att hitta specialkompetens inom vissa områden såsom kvalificerade Projektledare med fokus på bygg och Fastighet. Några rekryteringar har därför dragit ut på tiden.

#### Övrig utveckling inom personalområdet

Bolaget har ett lågt sjuktal vilket bland annat hänger ihop med de goda resultatet som visade sig i NMI-undersökningen och hälsoprofilsbedömningen 2015.

Som konsekvens av omvärldsförändringar, vårt förändrade uppdrag och ökad omfattning av verksamheten har organisationen vuxit både i antal anställda och med ny kompetens enligt plan. För att bättre möta verksamhetens och kundernas krav har två avdelningar, Fastighet & Teknik samt Kundservice omorganiserats. Som en konsekvens av detta flyttade bolaget den 1:a april till Åvägen 17J till större och bättre anpassade lokaler, med Higab som hyresvärd.

Bolaget diplomerades i mars i strategisk kompetensförsörjning. Detta innebär att vi har en kvalitetssäkrad process för att se till att vi har rätt kompetens för att nå målen och klara vårt uppdrag. Det handlar också om att vara en attraktiv arbetsgivare med hög ambition på delaktighet, motivation och trivsel hos alla anställda.

För att implementera den nya föreskriften från arbetsmiljöverket om organisatorisk och social arbetsmiljö har utbildning för chefer, fackliga representanter och skyddsombud genomförts. Under hösten har medarbetare utbildats på APT i den nya föreskriften.

Medarbetare som möter kund, HR samt representanter från ledningsgruppen har under hösten utbildats i normkritik.

I samarbete med Framtiden, Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildning deltar vi i projektet Det stegvisa jobb- och kunskapslyftet i Göteborgs Stad. Ett projekt för att skapa arbete för nyanlända.

Bolaget har haft två gemensamma dagar för att säkerställa att alla medarbetare känner delaktighet i affärsplan 2017 och bidrar till att stärka vårt varumärke och kundlöfte och arbeta med Hela-staden-perspektiv.

### 2.3.7 Älvstranden Utveckling AB

#### Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl	34 088	30 802	42 264	37 473

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
arvoden				
Arbetad tid (årsarbetare)	63	59	78	67
Lönkostnad per årsarbetare	541	522	542	556

### Rekryteringssvårigheter - effekter

De rekryteringsutmaningar bolaget har är inom projektledning. Det råder en tuff konkurrens ute på marknaden inom detta kompetensområde. Älvstranden är ett spännande och intressant bolag vilket resulterar i att många är intresserade att komma till oss. Då vi har en lönestruktur baserad på klassificerade tjänster (samt att vi är en kommunalt bolag som inte konkurrerar med privata marknaden på det sättet), en organisationsstruktur baserad på det uppdrag vi ska leverera, och till den leveransen framtagna roller/arbetsuppgifter, gör vi inga strukturella ändringar för att locka och anställa flera. Vi lockar med meningsfullt uppdrag, spännande arbetsuppgifter, hög autonomi i rollen och en dynamisk arbetsplats. Detta är den långsiktiga synen och lösningen.

Den temporära lösningen är att vi i nuläget tar in fler konsulter i projekten.

### Övrig utveckling inom personalområdet

Inom ramen för arbetsmiljö satte bolaget tydliga arbetsmiljömål med tillhörande handlingsplan att arbeta med under 2016. Det vi genomfört är bland annat utbildning inom normkritik för samtliga medarbetare. Under hösten genomför vi vid tre tillfällen ledarskapsutbildning (två redan genomförda). Vi kommer lansera bolagets framtagna värderingar för alla medarbetare den 10 november och därefter fokusera på att få in dem i det dagliga beteendet bland alla medarbetare.

### 2.3.8 Fastighets AB Rantorget

Bolaget har inga anställda och förvaltas av Higab AB.

## 2.4 Investeringar

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	399		624	1 067
Reinvesteringar	131		227	168
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>530</b>		<b>851</b>	<b>1 235</b>

Detaljerad information om bolagens investeringar, återfinns i kapitlets underrubriker.

### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Utfall perioden 2016
<b>Summa investeringar</b>	



## 2.4.1 Higab AB

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	80	146	251	388
Reinvesteringar	37	75	90	82
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>117</b>	<b>221</b>	<b>341</b>	<b>470</b>

### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Utfall perioden 2016
Fusion av dotterbolag Idrott- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB	-114
<b>Summa investeringar</b>	<b>-114</b>

### Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
<b>Stadsutveckling:</b>				
<b>Nybyggnad fastigheter:</b>				
Samlokalisering kretslopp och vatten	420	32	420	2019,1
Kulturhus i Bergsjön	125	2	125	2020,2
<b>Ombyggnad fastigheter:</b>				
Projekt Högvakten	410	73	410	2018,2
<b>Övrigt:</b>				

Vad gäller ackumulerat utfall för Samlokalisering Kretslopp och Vatten och Kulturhuset i Bersjön är projekten fortfarande i uppstartsfasen. Projekt Högvakten löper på enligt lagd plan.

Inga avvikelser finns mellan prognostiserade investeringutgifter i förhållande till den lagda budgeten samtliga projekt.

## 2.4.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	-	-	-	-
Reinvesteringar	44	52	37	32
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	<b>37</b>	<b>32</b>

### Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
---	--------------------	-------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
<b>Stadsutveckling:</b>				
<b>Nybyggnad fastigheter:</b>				
Selma stad	425	10	425	Q2, 2019
<b>Ombyggnad fastigheter:</b>				
<b>Övrigt:</b>				

### 2.4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	41	86	73	110
Reinvesteringar	-	-	-	-
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>41</b>	<b>86</b>	<b>73</b>	<b>110</b>

Avvikelsen mellan prognos 3 och 2 uppgår till 11 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelsen är att arbetet med att flytta P-arken från Stenpiren till Lilla Bommen har tidigare lagts.

#### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Utfall perioden 2015
Aktier i nybildade bolaget Göteborg Haga 31:5 AB	0,05
Fsg av aktier i Göteborg Haga 31:5 AB	-0,05
<b>Summa investeringar</b>	<b>0,00</b>

Under året har en fastighetsdelning genomförts av Haga 31:5. Fastigheten delades upp i en lokal- och en parkeringsdel. Lokaldelen såldes till det nybildade bolaget Haga 31:5. Aktierna i bolaget såldes 2016-03-31 till Wallenstam AB som tillträdde bolag och fastighet 2016-10-03.

#### Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
<b>Stadsutveckling:</b>				
<b>Skeppsbron:</b>				
Kajgarage Skeppsbron	547	25	628	2020,4
<b>Götaälvbron:</b>				
Flytt av P-arken	30		30	2017,1
<b>Nybyggnad fastigheter:</b>				
<b>Ombyggnad fastigheter:</b>				
<b>Övrigt:</b>				
Inköp av nya biljettautomater	28	8	32	2017,3

#### Parkeringsanläggning på Skeppsbron

Kommunfullmäktige gav bolaget i juni 2014 i uppdrag att bygga en parkeringsanläggning på Skeppsbron. Total beräknad utgift för projektet är 628 mnkr, vilket är en ökning med 81 mnkr jämfört med tidigare budget för projektet. Ökningen på 81 mnkr (ungefär 15 %) består av en indexuppräknning, cirka 75 mnkr, samt ett tillägg för konstnärlig utsmyckning, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om 1 % procent-regeln om konstnärlig utsmyckning, som beräknas till cirka 6 mnkr.

### Flytt av P-arken

Projektet startar hösten 2016 och färdigställs i början av 2017.

### Inköp av nya biljettautomater

Upphandlingen är klar, inköp och montering kommer att göras under 2017. Kostnadsökningen med 4 mnkr jämfört med budget är en konsekvens av att upphandlingen fått göras om två gånger på grund av att vi ej fått in kompletta anbud vilket lett till ett förtydligande av kravspecifikationen.

## 2.4.4 Älvstranden Utveckling AB

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	288,0	305,0	300	572,0
Reinvesteringar	39,5	45,0	100	50,8
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>327,5</b>	<b>350,0</b>	<b>400</b>	<b>622,8</b>

### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Utfall perioden 2015
Förvärv av lagerbolag	50,0
<b>Summa investeringar</b>	<b>50,0</b>

*Utår från att det ska vara "Utfall perioden 2016"*

### Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
<b>Stadsutveckling:</b>				
Södra Älvstranden:				
-Skeppsbron, dpl kvarter genomförande	30,0	6,7	30,0	2026 Q4
-Masthuggskajen, dpl	28,0	15,0	28,0	2017 Q1
Lindholmen:				
-Lindholmshamnen, avsättning 2016	204,2	19,3	204,2	2021 Q1
Västra Eriksberg:				
-Infrastruktur, avsättning 2006	476,0	400,0	450,0	2019 Q4
Inre Sannegården:				
-Infrastruktur, avsättning 2009-2014	89,0	86,0	89,0	2017 Q2

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Kvillebäcken:				
-Infrastruktur och sanering, avsättning 2010	64,0	53,0	64,0	2018 Q4
-Interna kostnader, avsättning 2010	21,0	12,8	21,0	2018 Q4
Örgryte Torp:				
Sanering och infrastruktur, avsättning 2014	115,0	78,9	115,0	2018 Q4
Summa				
<b>Nybyggnad fastigheter:</b>				
Lindholmen				
Urban cribs/nybyggnad	26,0	22,6	26,0	2016 Q4
Frihamnen				
Temporära bostäder/nybyggnad	70,0	4,3	70,0	2018 Q2
Badkultur/nybyggnad	19,1	16,3	19,1	2016 Q4
Urban basics/nybyggnad	11,8	9,4	11,8	2016 Q4
<b>Ombyggnad fastigheter:</b>				
Lindholmen				
Idrott i Santos/ ombyggnad	70,0	4,8	70,0	2017 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia/ ombyggnad *	61,0	64,4	61,0	2016 Q4
Santos/ombyggnad	18,0	14,0	15,0	2016 Q4
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor**	20,0	20,0	20,0	2017 Q1
M1 Restaurang Kooperativet/ ombyggnad	30,5	29,0	29,5	2016 Q4
Takomläggning Lundbystrandshallen ombyggn.	30,0	22,6	23,0	2016 Q4
Västra Eriksberg				
Eriksbergs pirar ombyggnad	10,0	8,1	10,0	2016 Q4
<b>Övrigt:</b>				

\* I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q4 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 61 mnkr.

\*\* I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.

## Kommentarer till projekten

### *Södra Älvstranden*

I Skeppsbron etapp 2 är underlag för kommande markanvisning framtaget. Arbetet pågår med fastighetsbildning och genomförandefrågor. Ny kalkyl för denna exploatering planeras tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvågsgatan inom Masthuggskajen bearbetas remissvaren efter

samrådet och granskning är planerad till november. Planarbetet fortgår med utredningar bland annat om linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete med planeringen av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar pågår. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbete med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

#### *Lindholmen*

Arbetet pågår med att skapa en övergripande bild av områdets förutsättningar genom framtagande av ett stadsutvecklingsprogram (STUP). Planläggning av Pumpgatan har påbörjats.

I Lindholmshamnen har utbyggnad av allmän plats påbörjats parallellt med att två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen. Förhandlingar pågår med utsedd köpare av Älvstrandens lott och 3D-lokaler. Även kring restauranglotten pågår diskussioner om försäljning.

Fastigheten M1, som tidigare använts för tyngre industri, är ombyggd och klar. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer att avsevärt öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under våren 2016 en utökad budget om 3,0 mnkr, till totalt 61,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p g a förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än projekterat tillkom efter bygglovet samt tillkommande kostnader för moms. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Projektet ombyggnation Santos är en ombyggnad av gammal svetslokal som ligger under befintliga Santos på Utvecklingsgatan. Skolan har efter beslut fått till sig att elevantalet kommer öka från 400 till 600 fram till 2021. Syftet med ombyggnationen är att nå detta mål. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Styrelsen godkände under våren en budget om 30,0 mnkr till förstärkning av takkonstruktionen på Lundbystrandshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar. Projektet är klart men slutfakturering kvarstår.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santosskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q4 2017.

Styrelsen godkände under hösten 2016 ytterligare äskande om 5 mnkr inkl. moms, totalt 26,0 mnkr för Urban Cribbs, för de ökade kostnaderna i samband med sanering av mark. Älvstranden har för avsikt att hyra ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna ska även innehålla gemensamma ytor såsom tvättstuga och ev. även butiksytor i bottenplan. Målet för inflyttning är Q4 2016.

#### *Frihamnen*

Tidplanen för området har omarbetats och datum för antagen detaljplan etapp 1 är satt till november 2017. Strukturplanen för etappen har nu en starkare koppling mot Backaplan och arbetet med alternativ för Hjalmar Brantingsstråket pågår.

Badkultur i Frihamnen fick under våren en utökad budget om 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 mnkr för byggnationen av en poolprototyp i älven. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider, arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och, på grund av det stora allmänna intresset, en wc-anläggning med vattentoiletter samt ombyggnad av entrédel.

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och allmänplatsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara ca 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om ca 25 000 kvm BTA.

Urban basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d v s Jubileumsparken och Frihamnen. Det innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, wifi, skyltning etc.

#### *Västra Eriksberg & Inre Sannegården*

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. De senaste prognoserna visar på högre kostnader avseende både Västra Eriksberg och Inre Sannegården vilket justerades i bokslutet per 31 augusti.

#### *Kvillebäcken*

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

#### *Örgryte Torp*

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.

### **2.4.5 Fastighets AB Rantorget**

Inget att rapportera.

## **2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

### **2.5.1 Klimatkompensation av tjänsteresor**

#### **Beräknade kostnader för klimatkompensation**

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor			
Drivmedel till stadens fordon			
Tjänsteresor med privat bil			

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
<b>Totalt</b>			

### Korta flygresor

	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	

### Klimatförbättrande åtgärder

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

### Higab AB

#### Beräknade kostnader för klimatkompensation

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor	1,5	0	
Drivmedel till stadens fordon	144,5	1,0	
Tjänsteresor med privat bil	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>146,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0</b>

För 2015 saknas siffror från trafikkontoret.

### Korta flygresor

	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	

### Klimatförbättrande åtgärder

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr
Delfinansiering av västrafikkort som personalförmån		

### Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

#### Beräknade kostnader för klimatkompensation

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor	7,5	-	1,6
Drivmedel till stadens fordon	12,5	2,5	3,7
Tjänsteresor med privat bil	14,7	12,0	7,2
<b>Totalt</b>	<b>34,7</b>	<b>14,5</b>	<b>12,5</b>

## Korta flygresor

	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	-

## Klimatförbättrande åtgärder

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr
Ytterligare ett cykelgarage (2017)		100
Ytterligare en elbil		7,2 tkr/år

## Göteborgs Stads Parkerings AB

### Beräknade kostnader för klimatkompensation

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor	4,5	24,0	5,5
Drivmedel till stadens fordon	13,4	5,2	4,4
Tjänsteresor med privat bil	4,3	-	-
<b>Totalt</b>	<b>22,1</b>	<b>29,2</b>	<b>9,9</b>

## Korta flygresor

	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	1

## Klimatförbättrande åtgärder

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr
Alla anställda erbjuds Västrafiksföretagskort och stadens cykelförmån. Bolaget deltar i Trafikkontorets utmaning "en cykelvänlig arbetsplats" för fjärde året i rad. Möjligheten för anställda att köpa parkeringstillstånd via löneavdrag har tagits bort under 2016. Resvaneundersökning utförd, utvärderad och presenterad för medarbetare.	213,3	153,9

## Älvstranden Utveckling AB

### Beräknade kostnader för klimatkompensation

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor	14,1	25,8	30,5
Drivmedel till stadens fordon	0	0	1,4
Tjänsteresor med privat bil	0,9	0,8	0,5
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>26,6</b>	<b>32,4</b>

## Korta flygresor

	Antal 2015
--	------------



	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	4

### **Klimatförbättrande åtgärder**

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr
Deltagare i pilotprojekt elcykelbil		

### **2.5.2 Generell uppföljning av särskilda beslut**

#### *Higab AB*

#### **Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

Bolaget har inget att redovisa.

#### *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

#### **Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

I mål- och inriktningsdokumentet för budget 2017 har GöteborgsLokaler fått ett särskilt riktat uppdrag.

Uppdraget är: Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.

Ansvar: GöteborgsLokaler. Ska genomföras under mandat-perioden. Det finns ett behov av att rusta upp torgen runt om i staden. Därför satsar brett på att göra torgen mer funktionella och attraktiva.

Bolaget har nu satt en organisation för uppdraget samt startat arbetet med att ta fram vilka insatser som organisationen planerar att genomföra. Sammanställningen över planerade insatser ska presenteras för bolagets styrelse den 28 november. Därefter påbörjas projektering och upphandlingar. GöteborgsLokaler har också börjat samarbetena där flera aktörer behöver vara med för att kunna genomföra insatserna, ex hyresgäster, trafikkontoret, företagarföreningar.

#### *Göteborgs Stads Parkerings AB*

#### **Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

Bolaget har inget att redovisa.

#### *Älvstranden Utveckling AB*

#### **Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

Bolaget har inget att redovisa.

#### *Fastighets AB Rantorget*

#### **Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

Bolaget har inget att redovisa.

## 2.6 Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd totalyta kvm	1 450 624	-	-	1 514 031	1 486 258	-
Uthyrningsgrad	94 %	-	-	91 %	92 %	-
<b>Medarbetare</b>						
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	623 098	229 561	271 078	309 641	136 240	-
Rörelsemarginal	30 %	16 %	16 %	18 %	8 %	-
Resultat efter fin poster	484 098	80 556	92 275	580 912	-241 199	-
Nettomarginal	24 %	6 %	6 %	33 %	-14 %	-
Kassalikviditet	-	-	-	35 %	41 %	-
Soliditet	-	-	-	16 %	11 %	-
Eget kapital	-	-	-	1 649 970	1 192 125	-

Bolagsspecifika nyckeltal finns i kapitlets underrubriker.

### 2.6.1 Higab AB

#### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	61	-	-	-	67	-
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd totalyta kvm	645 724	-	-	677 992	605 923	607 356
Uthyrningsgrad	93 %	-	-	92 %	94 %	93 %
<b>Medarbetare</b>						
NMI	61	-	-	-	64	-
HME	78	-	-	-	80	-
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	189 422	165 580	189 577	159 007	-13 735	248 637
Rörelsemarginal	30,3	27 %	25 %	27 %	negativ	34 %
Resultat efter finansiella poster	106 411	76 208	85 358	71 545	-105 743	175 269
Nettomarginal	17 %	12 %	11 %	12 %	negativ	24 %

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Kassalikviditet	14 %	-	-	29 %	5 %	3 %
Soliditet	22,4 %	-	-	20 %	14 %	14 %
Eget kapital	1 456 051	-	-	1 255 695	1 190 941	686 545

## 2.6.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
Hyresgästindex	Ny mätning 2017	-	67	71	-	67
Torgindex	-	-	-	-	74	73
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd totalyta kvm	437 000	-	444 000	435 000	478 000	482 000
Uthyrningsgrad	93 %	-	93 %	89 %	91 %	91 %
<b>Medarbetare</b>						
NMI	Första mätning 2016 (Gbg stad)	-	-	-	-	-
HME	Första mätning 2016 (Gbg stad)	-	-	-	-	-
MMI	-	-	79	-	79	77
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	25 205	16 080	5 909	20 422	34 380	30 551
Rörelsemarginal	15 %	10 %	8 %	10 %	18 %	17 %
Resultat efter finansiella poster	24 621	14 455	14 293	18 470	30 654	2 034
Nettomarginal	14 %	9 %	7 %	9 %	16 %	1 %
Kassalikviditet	67 %	-	73 %	69 %	88 %	49 %
Soliditet	52 %	-	52 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	434 385	-	427 752	420 074	431 529	330 708

*Hyresvärdindex* kommer från bolagets kundundersökning i vilken GöteborgsLokaler frågar sina lokalhyresgäster om vad de tycker om bolaget som hyresvärd.

*Torgindex* kommer från den gemensamma undersökningen bolaget gör tillsammans med bostadsklustret. Där frågas de boende om vilket betyg de ger sitt närmaste lokala torg. Inget resultat att redovisa då två av fyra bolag inom Framtiden ändrade frågeställningen. Det gör också att vi heller inte kan jämföra med tidigare års resultat.

*HME*-undersökning, nytt from 2016 via staden.

*NMI*-undersökning ej gjord för perioden, nytt from 2016 via staden.

*Budget/målvärden* 2016 ej gjorda för balansräkning.

## 2.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	79 %	-	-	83	65	Ej utförd
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd totalyta kvm	Förvaltas av GöteborgsLokaler	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad	Förvaltas av GöteborgsLokaler	-	-	-	-	-
Förvaltade p-platser	41 524	-	-	42 427	39 850	39 421
Försäljningsgrad	76 %	-	-	85 %	78 %	Mättes ej
<b>Medarbetare</b>						
NMI	-	-	65	65	-	-
HME	-	-	78	78	Mättes ej	Mättes ej
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	258 015	94 928	114 377	178 200	143 647	83 900
Rörelsemarginal	50 %	25 %	26 %	39 %	37 %	24 %
Resultat efter finansiella poster	258 037	94 928	114 377	177 872	143 806	86 379
Nettomarginal	50 %	25 %	26 %	39 %	37 %	25 %
Kassalikviditet	484 %	-	-	237 %	224 %	296 %
Soliditet	87 %	-	-	73 %	67 %	76 %
Eget kapital	964 519	-	-	706 482	593 160	512 166

## 2.6.4 Älvstranden Utveckling AB

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	62			Ej utförd	Ej utförd	73
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd totalyta kvm	339 000					
Uthyrningsgrad	95 %					
<b>Medarbetare</b>						
NMI	Ej utförd			56	65	75
HME	Ej utförd			76		
<b>Ekonomi</b>						

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Rörelseresultat	144,7	-29,7	-37,3	391,5	81,5	124,2
Rörelsemarginal	19 %	Negativ	Negativ	32 %	11 %	28 %
Resultat efter finansiella poster	91,9	-86,3	-105,3	324,3	-8,1	21,7
Nettomarginal	12 %	Negativ	Negativ	26 %	Negativ	5 %
Kassalikviditet	92 %			116 %	127 %	83 %
Soliditet	23 %			22 %	12 %	12 %
Eget kapital	919,2			823,1	511,6	521,2

## 2.6.5 Fastighets AB Rantorget

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	Mäts ej	-	-	-	-	-
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltda totalyta kvm	28 900	28 900	28 900	28 900	28 900	28 900
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
<b>Medarbetare</b>						
NMI	Ingen personal	-	-	-	-	-
HME	Ingen personal	-	-	-	-	-
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	11 755	11 817	14 099	10 069	13 672	16 466
Rörelsemarginal	66 %	65 %	65 %	56 %	60 %	63 %
Resultat efter finansiella poster	9 098	9 192	10 949	9 098	9 726	11 248
Nettomarginal	51 %	51 %	51 %	51 %	43 %	43 %
Kassalikviditet	32 %	-	-	30 %	23 %	22 %
Soliditet	6 %	-	-	1 %	1 %	2 %
Eget kapital	10 991	-	-	1 808	1 782	2 732