

Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-02-10
Beslutspunkt 19

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

Årsrapport 2024 för lokalkoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna Årsrapport 2024 för lokalkoncernen enligt bilagt förslag.
2. att punkten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Årsrapport 2024 för Higab AB inklusive dotterbolag i enlighet med anvisningar från ägarna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Rapportens har upprättats i samarbete mellan Higab AB, Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB.

Bilagor

1. Årsrapport 2024 för lokalkoncernen

Expediering

-

Higab

Årsrapport 2024 för lokalkoncernen



Innehåll

1	Sammanfattning.....	4
	Higab	4
	Göteborgs Stads Parkering	4
	Älvstranden Utveckling.....	5
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	6
2.1	Verksamhetens utveckling	6
2.1.1	Redovisning av resultat	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	10
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	11
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	13
3	Övrig uppföljning till kommunledningen	20
3.1	Väsentliga personalförhållanden	20
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	20
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	22
3.2	Ekonomisk uppföljning	24
3.2.1	Analys av årets utfall	24
3.2.3	Investeringsredovisning.....	25
3.2.4	Bokslut bolag	30
3.2.5	Lån och lånetak	33
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	34
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	34
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	39
3.3.3	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	41
4	Styrinformation till styrelsen	42
4.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	42
4.2	Ekonomisk uppföljning	51
4.3	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS	57
5	Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag	62
5.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)	62
6	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.....	68
6.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	68
6.2	Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet.....	71

Bilagor

1. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisning 2024_Higab
2. Barnbokslut 2024_Higab
3. Uppföljning av implementeringen av Gbgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026_Higab

1 Sammanfattning

Higab

Statliga Casino Cosmopol har under året avvecklat sin verksamhet i Stora Tullhuset. År 2022 tecknade Casino Cosmopol ett nytt 10-årigt hyresavtal med Higab. Vid avvecklingen 2024 gjordes en överenskommelse om förtida avflytt, för vilken Higab kompenseras.

I maj öppnade Feskekôrka sina dörrar igen efter en omfattande renovering och varsam anpassning för att möta kraven för modern livsmedelshantering, med bland annat en ny teknikkällare. Under sommaren överlämnades även nycklarna till nyrenoverade Dicksonska Palatset till hyresgästen Stureplansgruppen. Hyresgästen kommer bedriva konferens-, event- och restaurangverksamhet i huset.

Första spadtaget har tagits för två nya större projekt under 2024. Dels för den flerfunktionella byggnaden Masthugget Väst på Masthuggskajen, dels för den nya Kretsloppsparken i Högsbo.

Vid sitt novembermöte ställde sig Higabs styrelse positiv till förstudien och de investeringsförslag som berör bolaget i det stora stadsutvecklingsprojektet i Evenemangsområdet. Higab bjöd även in till prekvalificering för arkitekttävlingen för det nya Arenakvarteret som ska ta form mellan Valhallagatan och Svenska Mässan.

Under 2024 har Higab avyttrat Fiskhamnen till exploateringsnämnden.

Internt har Higab under året arbetat med att genomföra en organisationsförändring som ska förbättra samarbetet mellan de förvaltande avdelningarna. I augusti flyttade personalen tillbaka till huvudkontoret som renoverats och anpassats med hela 93% återbruk.

Göteborgs Stads Parkering

Resultatet och rörelsemarginalen är högre än budget och prognos, tack vare högre intäkter och lägre kostnader. Rörelseresultatet uppgår till 164 mnkr, 9 mnkr högre än senast beslutad prognos och 12 mnkr högre än budget. Rörelsemarginalen uppgår till 24% att jämföras med målet på 20%.

I juni tog bolaget över ägandet av Göteborg Energis publika normalladdare. Under hösten togs beslut om att överta resterande laddare, som säkerställer laddning för stadens verksamhetsfordon.

I oktober öppnades P-hus Centralen med 530 platser och med lågt klimatavtryck. Samma månad togs första spadtaget för Masthugget Väst, en anläggning med parkering, idrottshall, verksamhetslokaler och restaurang, i samarbete med Higab och idrotts- och föreningsförvaltningen.

På Vikebacken har platserna utökats och ytan förbättrats med bland annat ladduttag, trygghetskameror och förbättrad dagvattenhantering.

Renovering av P-hus Bergsgatan har resulterat i bredare platser, nya dörrar, in- och utvändig målning med mera. Både P-hus Focus och Focusgallerian är också under renovering.

Under 2024 installerade bolaget sin största solcellsanläggning hittills, 650 paneler, på P-hus Dubbeldäckaren.

Projekt Digitala arbetsplatsen fortsätter 2025 för effektivare och mer moderna arbetssätt. Under hösten startades utveckling av kontoret, med nytt arkiv samt nya och större konferens- och lunchrum. Bolaget har även konsoliderats in i stadens digitala infrastruktur.

Älvstranden Utveckling

I enlighet med bolagets nya ägardirektiv har en avvecklingsplan tagits fram. Styrelsen fastställde avvecklingsplanen den 23 augusti 2024 och den är behandlad hos Higab, Stadshus AB och kommunstyrelsen. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till 2035.

Bolaget har en ny vd sedan den 1 mars och en ny organisation med en ny företagsledning sedan 1 september.

Tydligare och närmare samarbete med Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden startade våren 2024.

Exploateringsnämnden har förvärvat Gullbergsvassfastigheten i december.

Entreprenaden på halvön Masthuggskajen ska vara klart i slutet av 2025. Indexutvecklingen under de senaste åren har ökat kostnaderna avsevärt. Större entreprenadarbeten är alltid förknippade med stora risker. Vi bedömer också att det finns risk för ekonomiska tvister.

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med exploateringsnämnden för Masthuggskajen avseende fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för bolaget om 321 miljoner kronor i årets bokslut. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen.

Efter skatteoptimering i årsbokslutet har det visat sig att Göteborgs Frihamns AB inte haft möjlighet enligt Aktiebolagslagen att återlämna 79,4% av mottaget koncernbidrag från Fastighets AB Raila. Det innebär att Fastighets AB Raila har kapitaliserat Göteborgs Frihamns AB med 53 mnkr. Detta har ingen ekonomisk påverkan för Älvstrandens aktieägare, Higab.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2024	2023	2022
Personalvolym, årsarbetare	286	286	266
Investeringar, mnkr	1 087	1 640	1 230
Belåningsgrad, %	28	28	23

Personalvolymen beräknat i antal årsarbetare har inte ändrats från i fjol på koncernnivå och enbart små justeringar har skett inom bolagen. (Se även stycket 3.1 om väsentliga personalförhållanden.)

Investeringarna har justerats för Älvstranden Utvecklings avsättningar för att anpassas till den 10-åriga investeringsplanen och ökar med 553 mnkr jämfört med i fjol. (Se även stycket 3.2.3 om investeringsredovisning.)

Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärde som ger en mer rättvisande jämförelse mot kommersiella fastighetsbolag och har inte ändrats sedan i fjol. (Se även stycket 3.2.5 om lån och lånetak.)

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	2024	2023	2022
NKI (Nöjd kund index)	58-59	62-63*	57-60*
Uthyrningsbar yta, kvm	871 320	910 742	914 376
Uthyrningsgrad, %	92	92	93
Förvaltade p-platser, antal	51 343	51 050	51 233
Antal bostäder färdigställda	729	576	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	44 904	33 500	65 988
Antal bostäder i produktion	302	652	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	48 653	76 700	217 376
Soliditet / justerad, %	25 / 57	30 / 60	35 / 63
Rörelsemarginal, %	17	-12	19

* Avser Higab och Älvstranden Utveckling.

Uthyrningsbar yta reduceras med 39 422 kvm efter årets fastighetsförsäljningar av exempelvis Terminalbyggnaden på Gullbergsvass och Fiskhamnen till Göteborgs Stad.

Förvaltade p-platser minskar med 942 där bl a stadsmiljöförvaltningen återtagit vissa parkeringsytor.

Bostäder/verksamhetslokaler i produktion och färdigställda avser främst områdena Masthuggskajen och Lindholmen.

Soliditet och justerad soliditet sjunker något efter årets utdelningar till Stadshus AB, men det finns fortfarande övervärden i fastighetsbeståndet.

Rörelsemarginalens utfall för året på koncernnivå ligger helt i linje med budget.

2.1.1.1 Higab

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2024	2023	2022
Personalvolym, årsarbetare	110	109	100
Investeringar, mnkr	481	511	403
Belåningsgrad, % *	38	32	26

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

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
NKI	59	62	60
Uthyrningsbar yta, kvm	599 500	602 710	602 646
Uthyrningsgrad, %	93,0	93,5	94,3
Förvaltade p-platser, antal	2 950	1 715	1 715
Soliditet justerad, %*	56,6	58,3	62,9
Fastigheternas direktavkastning, %*	3,6	2,9	2,4
Rörelsemarginal, %	34	-	21

* Beräknas på helår.

I årets resultat ingår antagen utdelning från dotterbolag. Utdelning till Stadshus AB som beslutas på årsstämman gör att soliditeten i bolaget kommer att sjunka under 2025.

2.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2024	2023	2022
Personalvolym, årsarbetare	85	86	85
Investeringar, mnkr	105	156	302
Belåningsgrad, %	-	-	-

Årsarbetare har minskat marginellt från 86 till 85, vilket är en årsarbetare lägre än budget.

Årets **investeringar** är 51 mnkr lägre än föregående års vilket beror på fler pågående projekt under 2023. Investeringarna är 117 mnkr lägre än budget vilket beror på tidsförskjutning i två projekt.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
NKI	59	-	-
Uthyrningsbar yta, kvm	14 965	14 975	14 615
Uthyrningsgrad, %	99	100	100
Förvaltade p-platser, antal	48 393	49 335	49 518
Soliditet justerad, %	90	94	92
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5	5,4	5,1
Rörelsemarginal, %	24	18	25

Antal **förvaltade parkeringsplatser** har minskat under året med 942. Den främsta orsaken till det är att stadsmiljöförvaltningen återtagit vissa parkeringsytor.

Den **justerade soliditeten** ligger fortsatt på en hög nivå. Övervärdena i bolagets fastigheter uppgår vid årsskiftet till 2,2 miljarder.

Direktavkastningen på fastigheterna är något högre än föregående värderingstidpunkt 2023-12-31.

Rörelsemarginalen för året uppgår till 24%, att jämföra med målet som är att rörelsemarginalen ska ligga högre än 20%. Budgeterad och senast prognostiserad marginal är 23%. Högre intäkter och lägre kostnader än beräknat är anledningen till högre resultat och rörelsemarginal.

2.1.1.3 Älvstranden Utveckling

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2024	2023	2022
Personalvolym, årsarbetare	91	91	81
Investeringar, mnkr	496	775	526
Belåningsgrad (%)	15,4	24,3	17,6

Personalvolym. Vid ingången av 2024 var det 98 personer anställda och i december 2024 var det 90 personer anställda. Antal anställda är inte samma sak som antalet årsarbetare. Vid beräkning av årsarbetare påverkar tjänstledighet, semester, ATK timmar, sjukdom, vård av barn mm.

Investeringsvolymen för 2024 uppgår till 496 mnkr. Av dessa har 304 mnkr redovisats mot tidigare års avsättningar avseende framförallt Masthuggskajen och Lindholmshamnen. Investeringar som ökar pågående arbete och anläggningstillgångar i balansräkningen uppgår till 192 mnkr.

Belåningsgraden för 2024 har minskat avsevärt till följd av amorteringar på banklån efter genomförda fastighetsförsäljningar under året.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
NKI	59	63	57
Uthyrningsbar yta, kvm	256 855	285 657	289 715
Uthyrningsgrad, %	87,9	87,2	85,7
Antal bostäder färdigställda	729	576	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	44 904	33 500	65 988
Antal bostäder i produktion	362	652	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	48 653	76 700	217 376
Soliditet justerad, %	53,1	49,7	52,4

NKI resultatet har minskat 2024 jämfört med föregående år. Det är fokus på arbete med NKI 2025, enligt bolagets verksamhetsplan för 2025 ska en övergripande NKI-strategi utarbetas.

Uthyrningsbar yta har minskat efter försäljningen av Terminalbyggnaden på Gullbergsvass till Exploateringsförvaltningen i december 2024. Alla ytor avseende p-platser och garage ingår inte i den uthyrningsbara ytan som bolaget rapporterar.

Bostäder/verksamhetslokaler i produktion och färdigställda avser främst områdena Masthuggskajen och Lindholmen.

Den **justerade soliditeten** är bättre till följd av försäljningen av Gullbergsvass fastigheten och försäljningen av en byggrätt på Masthuggskajen.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

2.1.2.1 Higab

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

2.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

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

2.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Tilläggsavtal till Genomförandeavtalet Masthuggskajen
<i>Orsak till att avvikelsen uppstått</i>
Älvstranden Utveckling och exploateringsnämnden hade olika tolkningar om hantering av indexeffekter i genomförandeavtalet från 2018 för Masthuggskajen. Efter analys och förhandling kom parterna överens om att teckna ett tilläggsavtal och dela på indexeffekten. Exploateringsnämnden och Älvstranden Utvecklings styrelse godkände revideringen av genomförandeavtalet i november.
<i>Konsekvenser för de verksamheten är till för</i>
Saknas
<i>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</i>
Extra arbetsinsats inom bolaget under höstens analysfas, framåt ingen konsekvens.
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
Älvstranden Utveckling fick 321 mnkr i negativ resultatpåverkan i årsbokslutet 2024.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
Avtalet innebär främst en engångseffekt på resultatet för 2024. Parterna delar lika på eventuell skillnad i faktisk prisutveckling jämfört med beräknat index för de kommande åren.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Higab

Ändrade förutsättningar utveckling av Slakthuset

Stadsbyggnadsförvaltningen har, efter att skjutit på startbesked, nu tydligt sagt att de inte kommer att påbörja något nytt detaljplanearbete för Slakthusområdet inom överskådlig tid. Deras tidigare löfte om att detta skulle ske senast sista kvartalet 2024 gäller därmed inte längre och vi har inte fått svar på när det i stället kan komma att ske. Konsekvenserna för Higab blir stora då vi har investerat mycket resurser i utvecklingen. Den nya detaljplanen skulle bland annat innebära tusentals extra kvadratmeter och att förutsättningarna skulle ändras från industri till att tillåta en större bredd av verksamheter i området.

På kort sikt tvingas vi att tänka om, då vi inte kan fortsätta att driva ett utvecklingsarbete av den här digniteten på spekulat och måste därför här och nu ändra organisering och prioritering internt på bolaget. På längre sikt kvarstår dock visionen och vi arbetar fortfarande för att området ska bli ett center för mathantverk och kultur.

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

Situationen är självklart inget vi hade önskat och diskussioner förs med berörda direktörer och enhetschefer. Även kulturförvaltningen har varit med på möten, då beskedet skulle kunna påverka Konsthallens flytt till Slakthuset. Stadsbyggnadsförvaltningen undersökte om de kunde hitta en lösning för just denna verksamhet, men i januari 2025 fick vi besked om att inget permanent bygglov kan ges för Konsthallen utan enbart tillfälligt, då verksamheten inte ryms inom befintlig detaljplan. Kulturförvaltningen har inte aviserat att de har ändrat sig om flytten.

Konkurs Serneke efter tilldelning av byggtreprenad för Nya Magasin

Den 19 december 2024 skrevs kontrakt med Serneke Sverige AB angående entreprenaden för Nya Magasin för Kulturförvaltningen. Entreprenaden hade inte hunnit startas när Serneke den 7 januari 2025 ansökte om konkurs. Då Higab begärt att bankgaranti skulle uppvisas senast fyra veckor efter avtalsskrivning och detta inte skett kunde vi häva avtalet och kommer gå ut med ny upphandling av byggtreprenör i februari. I dagsläget prognostiserar vi för en försening om sex månader på grund av detta. Projektet är redan försenat då tilldelningen tidigare blivit överprövad, att det blir en ytterligare försening kan komma att påverka 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 de senaste åren har lånefinansierats vilket får till följd att bolagets löpande resultat kommer belastas med 30 mnkr årligen givet nuvarande räntenivåer.

Inflationen har under året fortsatt ner och verkar nu ha stabiliserats sig på en nivå runt Riksbankens mål om 2%. Higab har, likt andra fastighetsbolag, fått en ökad kostnadsbild där både räntor, materialpriser och energipriser gått upp. Riksbankens tidigare höjningar av styrräntan för att dämpa inflationstakten har fått effekt och under 2024 har Riksbanken genomfört flera räntesänkningar. De sjunkande

räntenivåerna har ännu inte fått genomslag i de avkastningskrav som påverkar fastighetsvärdena i bolaget, där nivåerna i stort ligger på samma nivåer som vid föregående årsskifte.

2.1.3.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har inget att rapportera.

2.1.3.3 Älvstranden Utveckling

Kapitaltillskott inom Älvstrandenkoncernen

Efter genomgång av skatteoptimering i årsbokslutet 2024-12-31 har det visat sig att Göteborgs Frihamns AB inte haft möjlighet enligt Aktiebolagslagen att återlämna 79,4% av mottaget koncernbidrag från Fastighets AB Raila. Detta innebär att Fastighets AB Raila har kapitaliserat Göteborgs Frihamns AB med 53 mnkr (67 mnkr med avdrag för skatteeffekt).

Ovanstående kapitaliseringsbehov påverkar endast bolag inom Älvstrandenkoncernen. Det påverkar inte Higab AB, som äger aktierna i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, ekonomiskt. Den ekonomiska rapporteringen från Älvstrandenkoncernen påverkas heller inte då rapporteringen endast sker på koncernnivå.

Bolaget har skyldighet att hemställa till kommunfullmäktige enligt bolagets ägardirektiv 2:18 b "Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen eller Stadshus AB". Detta har inte gjorts tidigare under året då kapitalbristen i Göteborgs Frihamns AB uppkom i samband med årsbokslutet.

Ett styrelseärende avseende ovanstående kommer behandlas på styrelsemötet 2025-02-07.

2.2 Uppföljning av 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 inkluderar detta målarbete inom bolagets fokusområde Samhällsansvar, där initiativ för att skapa trygga, säkra och trivsamma miljöer genomförs.

Under 2024 har bolaget sett det som en kritisk förbättring att införa ett nytt grundkoncept inom bolagets TST-arbete med fokus på utemiljöerna. TST-arbetet handlar om att skapa trygga, säkra och trivsamma miljöer i och kring våra lokaler. Det nya konceptet har resulterat i det stödjande dokumentet "Ramverk för rummet mellan husen – hur Higab utvecklar sina utemiljöer enligt TST". Detta har inkluderats i fastigheternas affärsplaner och implementeras 2025. Effekterna i år har varit ökad intern kompetens och bolaget har även tagit fram ett TST-index som baserar sig på intervjuer, enkäter och brottsstatistik med målsättningen om en positiv trend för utemiljöerna runt våra fastigheter framöver. Sedan i våras har bolaget tillsatt en resurs som på heltid arbetar med bolagets säkerhetsfrågor vilket även inkluderar arbete inom social hållbarhet. Denna person har också ett samordningsansvar för lokalkoncernens säkerhetsarbete.

Higab tog i slutet av 2024 beslut om att anställa tre fastighetsvärdar på halvtid som ska hjälpa till att hålla helt, rent och snyggt runt våra fastigheter. Rekryteringen kommer att göras som en del av bolagets projekt "Service till service" vars syfte är att hjälpa personer in på arbetsmarknaden som av olika skäl haft svårt att få arbete.

2.2.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har flera 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.

Den under året inrättade supportcentralen stärker bevakningen av parkeringsytor dygnet runt och ökar möjligheterna att arbeta förebyggande. Trygghetskameror gör det också möjligt att tillhandahålla information som stödjer polisens arbete. Antalet anläggningar med trygghetskameror ökade under året.

Bolaget arbetar systematiskt med trygghetsfrågan även genom att säkerställa kvaliteten på den fysiska miljön och genom att delta aktivt i relevanta forum för trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Bolaget deltar i fler samverkansforum än tidigare år.

Uppklarningsgraden för felärenden är fortsatt hög vilket minskar risken för otrygga miljöer på grund av skadegörelse etc.

Perspektivet demokrati och mänskliga rättigheter hanteras bland annat 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.

I byggprojekt Masthugget Väst ställs krav inom ramen för Göteborgs Stads modell för social hänsyn. Fyra personer från grupper med svag konkurrensförmåga på arbetsmarknaden ska beredas sysselsättning

under avtalstiden. För att motverka arbetslivskriminalitet infördes arbetssättet Sund konkurrens i bolagets krav för större entreprenader.

2.2.1.3 Älvstranden Utveckling

I bolagets hållbarhetsarbete, som utgår från vårt uppdrag, ingår de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekonomisk och miljömässig. Dessa har följts upp regelbundet.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

2.2.2.1 Higab

Higab inkluderar detta målarbete i det operativa arbetet inom exempelvis inköp, förvaltning och social hållbarhet.

Bolaget har under många år upphandlat entreprenör i linje med inköp- och upphandlingsförvaltningens program för social hänsyn. År 2024 resulterade detta i sju upphandlingar med krav enligt deras modell. Dessutom har bolaget sedan ett par år tillbaka arbetat med det interna programmet Service-till-service, där platser för arbetsträning erbjudits till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under 2024 har två personer arbetstränat och ytterligare interna resurser har tilldelats för att vidareutveckla och utöka programmet. Effekterna internt är ökad stolthet för bolagets samhällsengagemang och möjligheten att hjälpa medmänniskor. De externa effekterna förväntas vara ökad sysselsättning och mer innanförskap.

2.2.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget har under året börjat informera sig om hur andra kommunala bolag arbetar med praktikplatser, rekrytering och andra insatser med syfte att kompetensutveckla, skapa sysselsättning och på så sätt motverka segregation. Möjligheterna till praktikplatser och liknande insatser ska beaktas i samband med att verksamhetsplaneringen inför 2025 färdigställs.

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

Higab inkluderar detta målarbete inom bolagets fokusområde Medarbetare, där initiativ för bättre samarbete, trivsel och ökat engagemang genomförts.

Bolaget har ett starkt arbetsgivarvarumärke och är en attraktiv arbetsgivare. För att bibehålla denna position arbetar vi strukturerat med medarbetarperspektivet i olika aktiviteter. Bolagets rekryteringar har även under 2024 genomförts enligt plan och samtliga roller är tillsatta. 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 upphandlings riktlinje för social hänsyn.

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 har under 2024 arbetat aktivt med den framtagna kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Arbetet med attraktiv arbetsgivare - översyn av bolagets förmåner, arbete med struktur roller/uppdrag.
- Stärka ledarskapet - bolaget har lågt HME, insatser påbörjade 2024 och fortsätter under 2025.
- Stödja medarbetarnas utveckling - satsningar på utbildningar, nya roller/uppdrag i ny organisation.
- Hållbart arbetsliv - översyn av bolagets förmåner, fokus på balans mellan arbete och fritid.
- Prioritering av arbetsmiljöarbetet - ny HR-partnerroll med fokus arbetsmiljö på plats.

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.

Higab har länge arbetat med att i ökad utsträckning öppna upp husen för göteborgarna genom våra hyresgäster och samarbeten med olika aktörer. Under 2024 har bolaget bl a samarbetat med hyresgäster i Slakthuset under Kulturnatta och den urbana matmarknaden Slakthuset Saturdays, samt erbjudit ett fullspäckt program vid årets Kronhushjul.

Hyresavtalet med den nya hyresgästen i Feskekôrka har bl a inneburit betydligt generösare öppettider än tidigare vilket bidrar till ett mer levande Rosenlund. Även hyresgästen i nyrenoverade Dicksonska Palatset kommer under året att starta upp en öppen verksamhet efter att huset varit stängt för allmänheten i många år.

Bolaget fortsätter bevaka frågorna inom målområdet och när möjligheter uppstår, till exempel vid tomställning av en fastighet, analyseras fastighetens potential för framtida användning där även omvandling till bostäder utvärderas.

2.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget strävar efter att flytta parkering från gatan till gemensamma anläggningar och att minska trafiken i stadens centrum genom olika incitament. Dessutom genomförs arbete för att styra trafiken och minska söktrafiken i staden.

Genom att avyttra fastigheter bidrar bolaget till att omvandla parkeringsplatser till andra användningsområden. Bolaget engagerar sig även i hållbart byggande och bygger tillfälliga anläggningar som underlättar stadsutvecklingen.

Samarbetet med Framtiden syftar till att skapa bostäder på bolagets fastigheter. Bolaget bistår även med kunskap och statistik som möjliggör informerade beslut i stadens utveckling.

2.2.4.3 Älvstranden Utveckling

I Älvstranden Utvecklings ettåriga verksamhetsplan för 2024 angavs att bolaget skulle besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar.

Miljö- och klimatramverket har testats i G5-markanvisning, men arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om det behöver omarbetas utifrån nytt uppdrag.

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

2.2.5.1 Higab

Higab inkluderar detta målarbete inom bolagets fokusområde Samhällsansvar, vilket omfattar både arbete med klimatomställning och biologisk mångfald. Från och med 2025 utökar bolaget även organisationen med en tjänst för miljösamordning.

För bolagets fastighetsbestånd anses skyfall, höjd havsnivå och stark vind vara de mest kritiska parametrarna som behandlas i arbetet med att säkra fastigheterna mot klimatförändringarna. Då konsekvenserna ännu inte är påtagliga för bolagets fastigheter omhändertas anpassningarna inom ordinarie underhållsarbete. Vi har dock skapat en god intern kännedom om vilka värden som behöver säkerställas framöver.

Goda exempel finns på hur bolaget under året har fokuserat på biologisk mångfald genom att skapa parkliknande gröna ytor som gynnar den lokala omgivningen på olika sätt. Bolaget äger oftast inte några betydande ytor kring byggnaderna, men deltar gärna i olika initiativ. Ett sådant är Mångfaldsgården i Härlanda Park, Higabs samarbete med Stadskupan. Sedan platsen gjordes om till en grönskande gård för bin, fjärilar och andra pollinatörer har 18 nya arter flyttat in.

2.2.5.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolagets prioriterade områden 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 deltar i många samverkans- och utvecklingsarbeten med syfte att minska behovet av att resa med egen bil och underlätta val av hållbara färdslag. Under året har kunderbjudanden utvecklats och det systematiska arbetet med bilpoolsaktörer ger resultat.

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

Det ökande antalet elladdplatser innebär att bolagets totala energiförbrukning ökar men liksom tidigare fortsätter arbetet med energioptimering.

En större solcellsanläggning har installerats på P-hus Dubbeldäckaren, och en ytterligare solcellsanläggning har förvärvat för användning på bolagets kontor. Detta är en del av en flerårig plan för att öka bolagets egenproduktion av el.

Under året genomfördes ett ombyggnadsprojekt med lågt klimatavtryck i samband med att en logistikhall byggdes om vilket är ett fint exempel på återanvändning av en fastighet. Arbetssätt inom hållbart byggande utvecklas löpande, till exempel inom upphandling och projektstyrning.

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

Bolaget arbetar systematiskt enligt stadens miljöledningssystem.

2.2.5.3 Älvstranden Utveckling

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

Miljö- och klimatramverket har testats i G5-markanvisning, men arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om det behöver omarbetas utifrån nytt uppdrag.

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

2.2.6.1 Higab

Higab inkluderar detta målarbete genom sin fastighetsförvaltning där vi tillgodoser lokaler för småföretagare, kulturverksamheter och fritidsaktiviteter.

Higabs uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter som anses vara strategiska för staden. Vårt utbud ska tillgodose stadens egna verksamheters behov och även vända sig till mindre företag och kulturaktörer. Bolaget genomför sedan några år tillbaka en satsning för kulturella och kreativa näringar som önskar dela lokal med andra istället för att hyra en egen. I enlighet med uppdrag i KF:s budget vidareutvecklar vi konceptet för att attrahera fler medlemmar. Konceptet växer långsamt, men målsättningen är att det framåt ska bidra till Göteborgs Stads identitet och attraktionskraft.

Bolagets satsningar på kravställning i våra entreprenörsupphandlingar om social hänsyn, praktikplatser i samarbete med olika skolor samt erbjudande om arbetsträning för individer som står lång ifrån arbetsmarknaden är också åtgärder som bidrar till välfärden i staden.

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 bolaget 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. Arbetet 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 uppdraget 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 är en del av välfärden i staden.

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

2.2.7.1 Higab

Higab inkluderar detta målarbete inom bolagets fokusområde Medarbetare. Inom detta område genomförs initiativ för att stötta ett tillitsbaserat ledarskap och uppmuntra till personligt engagemang.

Bolagets praxis är att erbjuda tillsvidareanställningar på heltid med möjlighet till frivillig deltid, med ett fåtal undantagsfall. Det finns ett väletablerat och omfattande årshjul för arbetsmiljöarbetet. I övrigt följer bolaget Stadens riktlinjer samt genomför fackliga förhandlingar.

Vd har tillsammans med företagets ledarforum arbetat fram en ledarfilosofi som ska implementeras och ledarutveckling kopplat till verktyget Chefoskopet kommer att genomföras under 2025.

Bolaget 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.

2.2.7.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolaget arbetar ständigt för att förbättra arbetsmiljön och arbetsvillkoren för de anställda. Under hösten 2024 - våren 2025 arbetar vi för att utveckla vårt kontor för att underlätta olika mötesformer och främja samarbete. Vi är numera även IT-konsoliderade in i stadens infrastruktur, och arbetar för en bättre utvecklad digital arbetsplats.

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

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

Bolaget har slutfört utbildningssatsningen för att stärka chefers kompetens inom grundläggande arbetsmiljöutbildning.

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 arbetar därför kontinuerligt med uppföljning av vår verksamhet, där vårt uppdrag är utgångspunkten. Bolaget kommer under 2025 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

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	2,6	3,4	2,8
Bolagsextern personalomsättning (%)	3,6-10,7	6,6-12,0	10,5-17,6
Antal årsarbetare	286	286	266

Sjukfrånvaro: För koncernen är sjukfrånvaron lägre än både bolagens egna mål och Stadens mål. En reflektion som troligen gäller många bolag är att anställda oftare arbetar på distans vid förkylning och vid andra lindriga sjukdomar.

Personalomsättning: Trenden är nedåtgående och omsättningen anses låg i jämförelse med andra bolag. Det finns flera olika anledningar, som omfattar både senarelagda ersättningsrekryteringar och nöjda medarbetare enligt medarbetarenkäten. Enligt Älvstrandens avslutningssamtal har de medarbetare som valt att sluta på bolaget som skäl angett dels nya utmaningar, dels att de velat göra ett ställningstagande efter bolagets genomförda omorganisation.

Antal årsarbetare: Ingen ändring från i fjol på koncernnivå och enbart små justeringar inom bolagen.

3.1.1.1 Higab

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	3,6	4,0	3,3
Bolagsextern personalomsättning (%)	7,5	6,6	10,5
Antal årsarbetare	110	109	100

Sjukfrånvaro: Sjukfrånvaron är fortsatt låg och har gått ner från föregående år. Sjukfrånvaron är lägre än vårt mål.

Personalomsättning: Bolaget har en låg personalomsättning, marginellt högre än föregående år.

Antal årsarbetare: Antalet årsarbetare har ökat marginellt med 1 medarbetare från förra året.

3.1.1.2 Göteborgs Stads Parkering

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	2,2	1,8	1,5
Bolagsextern personalomsättning (%)	3,6	12,0	16,7
Antal årsarbetare	85	86	85

Sjukfrånvaro: Sjukfrånvaron är fortsatt låg men har ökat marginellt från 1,8 till 2,2 procent. Bolagets sjukfrånvaro är därmed lägre än målet - en sjukfrånvaro under 5 procent.

Personalomsättning: Personalomsättningen är 3,6 procent vilket är lägre än i budget (9 procent). Detta beror på att bolaget har valt att senarelägga några rekryteringar.

Antal årsarbetare: Se kommentar i tabell 2.1.1.

3.1.1.3 Älvstranden Utveckling

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	1,81	4,06	3,52
Bolagsextern personalomsättning (%)	10,7	7,7	17,6
Antal årsarbetare	91	91	81

Sjukfrånvaro: Vad gäller medarbetare med längre sjukfrånvaro ser vi en positiv trend där bolaget december 2024 har två längre sjukskrivningar varav båda är icke arbetsrelaterade. Vi noterar att anställda arbetar på distans vid lättare förkylningar och liknande, vilket kan ha bidragit till mindre smittspridning på kontoret. Vi kan i medarbetarundersökningen se att en del anställda uppger att de har arbetat trots att de egentligen skulle ha sjukanmält sig. Arbetsgivaren har informerat om detta på bolaget och respektive chef ansvarar för att följa upp att så inte sker.

Personalomsättning: I samtal med medarbetare som lämnat organisationen är anledningarna både strävan efter nya utmaningar i arbetslivet och ett ställningstagande efter bolagets genomförda omorganisation.

Antal årsarbetare: Antal årsarbetare 91 (antal anställda vid årets ingång 98, vid årets slut 90). Några medarbetare har varit föräldralediga och några anställda har varit delvis tjänstlediga.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Higab

Bolagets verksamhet bedrivs bra utifrån ett HR-perspektiv och vi bedömer att grunduppdraget kan utföras på både kort och lång sikt. Beroende på beslut angående arenafrågan kan det bli aktuellt att behöva anställa fler medarbetare framöver.

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

Under det gångna året har bolaget genomfört en organisationsförändring inom verksamhetsområde Fastighet, vilket har påverkat medarbetarnas roller och ansvar. Nya team har skapats och fastighetsportföljer omarbetats. Även ett antal chefer har slutat och ersatts med nya, både tillförordnade och tillsvidare. Detta, tillsammans med tillfälliga kontorslokaler, har sannolikt haft effekt på bolagets HME, där vi under 2024 inte nådde det uppsatta målet om 83 utan fick resultatet 80.

För att arbeta målmedvetet och säkerställa en sammanhållen grupp under omorganiseringen inom verksamhetsområde Fastighet har gemensamma arbetsplatsträffar (APT) för alla de 65 medarbetare som berörts genomförts. Även flera workshops med fokus på samarbete har hållits och en medarbetare har haft rollen som förändringsledare genom processen.

Under året har vi haft två medarbetardagar och under september flyttade bolaget tillbaka till ett nyrenoverat kontor, vilket vi hoppas kommer ge positiva effekter i framtida mätningar. I slutet av 2024 beslutades en ny kritisk förbättring, som nu är aktiverad, där vi ska främja engagerat lagarbete och utveckla ledarskapet. För att uppnå detta är det viktigt att förvaltningens nya arbetssätt implementeras fullt ut. Varje chef ska också presentera resultaten från medarbetarundersökningen och tillsammans med medarbetarna ta fram en handlingsplan med aktiviteter.

Vi har en beslutad ledarfilosofi som fokuserar på tydlighet, uppskattning, nytänkande, förtroende och hållbarhet. Syftet med ledarfilosofin är att vi på bolaget ska ha en gemensam syn på vårt ledarskap. Den ska implementeras i organisationen under 2025 med målet att vi ska sträva efter beteenden som stämmer överens med den.

Under våren och hösten 2025 kommer vi även att genomföra Chefoskopet och aktivt främja engagerat lagarbete inom samarbetsgrupper, team och över avdelningsgränser för att få bort eventuella skav.

3.1.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Bolagets verksamhet bedrivs bra utifrån ett HR-perspektiv och grunduppdraget bedöms kunna utföras på både kort och lång sikt.

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

Hållbart medarbetarengagemang, HME, ligger kvar på höga 83.

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

3.1.2.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget har under Q1 2024 genomgått en kulturgenomlysning i syfte att lokalisera ett nuläge avseende bolagets kultur. Genomlysningen lade även grunden för ett gemensamt arbete för att nå ett önskat läge inom bolaget avseende kultur, ledarskap och medarbetarskap. I mars 2024 fick bolaget en ny VD och under våren har tre anställda i chefsposition lämnat bolaget. Bolaget har under våren även förhandlat en ny organisation, som beslutades i maj månad och aktiverades den 1 september.

Under hösten har en affärsplan och en verksamhetsplan arbetats fram. Dessa visar vägen för vad bolaget ska prioritera och arbeta med de kommande fyra åren (affärsplan) och under 2025 (verksamhetsplan). Det har varit en del missnöje på bolaget med framtagandet och känslan av delaktighet i ovan planer. Samtidigt har bolagets samtliga medarbetare under hösten deltagit i workshops kopplat till bolagets kultur för att arbeta med det önskade läget – ett arbete som kommer att fortsätta under 2025.

Bolaget har under året tillsammans med fackliga parter paketerat bolagets förmåner. Bolaget erbjuder goda förmåner i syfte att skapa möjlighet till balans mellan arbete och fritid vilket troligen påverkar sjukfrånvaron positivt.

Bolagets HME är historiskt lågt och bolaget kommer att prioritera arbete och aktiviteter kopplat till ledarskap, kultur och arbetsmiljö. Stor utvecklingspotential finns i arbete kring frågor om upplevelser kopplat till kränkande särbehandling, diskriminering, hot och våld.

För att kunna jobba kontinuerligt och mer effektivt med arbetsmiljöfrågorna kommer bolaget under Q1 2025 starta upp arbete med pulsmätningar för att följa upp nuläge kopplat till arbetsmiljö, struktur, ledarskap och motivation.

Bolagets arbete med arbetsmiljö, ledarskap, medarbetarskap och kultur är avgörande för att minimera risken att kompetens väljer att lämna bolaget eller att anställda blir sjuka på grund av arbetet.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	2 098	1 986	112	1 959	1 778
Kostnader	-1 007	-938	-69	-1 211	-815
Realisationsresultat sålda fastigheter	499	-	499	41	203
Personalkostnader	-286	-312	26	-274	-249
Av- och nedskrivningar	-447	-394	-54	-637	-375
Rörelseresultat	857	343	514	-122	542
Finansiella intäkter	26	-	25	24	12
Finansiella kostnader	-176	-160	-17	-116	-83
Resultat efter fin. poster	707	184	523	-214	471

Utfall jämfört med årets budget

Lokalkoncernens resultat efter finansiella poster för 2024 om 707 mnkr är 523 mnkr högre än budgeten om 184 mnkr. Realisationsresultat från olika fastighetstransaktioner påverkar resultatet med +499 mnkr. Årets värderingar av fastigheternas värde har resulterat i nedskrivningar med ett netto om -51 mnkr.

Intäkterna om 2,1 mdkr är 112 mnkr högre än budget främst eftersom parkeringsverksamheten har högre beläggning inom besöksparkeringen och högre intäkter från kontrollavgifter och från elladdning. Även Älvstranden Utveckling har intäktsökningar jämfört med budget och Higab har tagit emot en engångsersättning från Casino Cosmopol som avslutat hyresavtalet i förtid.

Kostnaderna om -1 mdkr är 69 mnkr högre än budget där alla tre bolagen har planerade underhållsåtgärder med förskjutningar i tidplanen, men även lägre kostnader för konsultstöd.

Realisationsresultat sålda fastigheter är i år 499 mnkr där både Higab och Älvstranden Utveckling har transaktioner, främst gentemot exploateringsnämnden men även ett par externa. Se översikt i stycke 6.1 om uppföljning av kassaflöde och realisationsresultat.

Personalkostnaderna om -286 mnkr är 26 mnkr lägre än budget om -312 mnkr där alla tre bolagen har lägre utfall. (Se även stycke 3.1 för mer information inom HR-området.)

Av- och nedskrivningarna om -447 mnkr är 54 mnkr högre än budget om -364 mnkr och avser till största delen årets nedskrivning enligt marknadsvärderingar av fastigheternas värde enligt Newsec.

Finansnettot om -151 mnkr är 9 mnkr lägre än budget om -159 mnkr där Göteborgs Stads Parkering fick ökade ränteintäkter om +12,5 mnkr, Älvstranden Utvecklings hade en lägre lånevolym och Higab ökade sin lånevolym.

Bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer finns i stycke 4 om styrinformation till styrelsen.

Utfall jämfört med utfall föregående år

Lokalkoncernens resultat efter finansiella poster för 2024 om 707 mnkr är 921 mnkr högre än utfallet i fjol om -214 mnkr. Realisationsresultat i år uppgick till netto 469 mnkr att jämföra med fjolårets netto om 31 mnkr. Även värderingarna kan variera stort från år till år där vi i år justerade fastigheternas bokförda värde med -51 till skillnad från i fjol då det justerades med netto -230 mnkr.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Higab	832,2	109,9	722,3	300	120
Göteborgs Stads Parkering	176,3	151,4	24,9	128	258
Älvstranden Utveckling	319,1	-78,6	397,7	-280	95
Hotell Heden	14,1	12,5	1,6	12	10
Myntholmen	-	-	-	-	-
Koncernjusteringar	-635,0	-11,1	-623,9	-375	-12
Lokalkoncernen	706,7	184,1	522,6	-214	471

Se bolagens ekonomiska analyser och förklaring till eventuella avvikelser under stycket med styrinformation till styrelsen (4.2).

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Investeringar bolag

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Higab	481	620	-139	511
Göteborgs Stads Parkering	105	221	-116	156
Älvstranden Utveckling	496	800 *	-304	775
Hotell Heden	6	-	6	-
Koncernjusteringar	-1	-1	-	-2
Lokalkoncernen	1 087	1 640	-553	1 440

* I beloppet ingår även Älvstranden Utvecklings avsättningar enligt den 10-åriga investeringsplanen om 471 mnkr.

Lokalkoncernen har lagt 553 mnkr mindre på investeringar i år än budgeterat. Avvikelsen beror dels på förseningar i olika projekt, dels på intern brist på resurser. Exempel:

- Nya magasin för Kulturförvaltningen - tilldelningen överklagad till förvaltningsrätten.
- Högsbo Kretsloppspark - utredningar kring fastighetsgränser och tomträttsavtal.
- Masthuggskajen - förseningar avseende utbyggnad av allmän plats.
- Celsiusgatan - förseningar avseende utbyggnad av allmän plats.
- Lindholmshamnen - förseningar avseende utbyggnad av allmän plats.
- Plåtverkstaden - ombyggnad om 60 mnkr som inte har genomförts.

Se även bolagsspecifik rapportering nedan och projektuppföljningen under stycke 3.2.3.2.

3.2.3.1.1 Higab

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Higab AB	481	620	-139	511

Reinvesteringarnas utfall för året blev 80 mnkr lägre och beror främst på att flera projekt har fått skjutas framåt på grund av resursbrist.

För nyinvesteringarna blev utfallet 59 mnkr lägre för året vilket främst beror på fördröjningar i två projekt:

- Nya magasin för Kulturförvaltningen - tilldelningen överklagad till förvaltningsrätten.
- Kretsloppsparken i Högsbo - utredningar kring fastighetsgränser och tomträttsavtal.

3.2.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Göteborgs Stads Parkering AB	105	222	-117	156

Utfallets avvikelse mot budget beror i stort på förseningar i två projekt, samt att bolaget under året genomfört en retroaktiv vidarefakturerings av tidigare uppkomna utgifter i ett projekt vilket kompenserat nedlagda utgifter.

3.2.3.1.3 Älvstranden Utveckling

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Älvstranden Utveckling AB	496	800	-304	775

Avvikelsen består främst av förseningar avseende utbyggnad av allmän plats på Masthuggskajen, Lindholmshamnen och Celsiusgatan. Investeringsbudgeten för 2024 innehöll också en ombyggnad av Plåtverkstaden om 60 mnkr som inte har genomförts. Ett flertal andra åtgärder på befintligt fastighetsbestånd har också flyttats framåt i tiden.

3.2.3.2 Projektuppföljning

3.2.3.2.1 Higab

ProjektreDOvisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt (mnkr)	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognoS		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Kretsloppspark Högsbo (2022)	J		26		350		350	2027
Masthugget Väst, kommersiella lokaler (2020)	J		103		350		350	2026
Konstmuseet, om- och tillbyggnad (2023)	J		9		800		800	2031
Feskekôrka, utveckling (2021)	N		85		85		87	2024
Dicksonska Palatset, val av verksamhet (2020)	N		96		96		97	2024
Sahlgrenska Huset, utveckling (2022)	N		27		27		212	2024
Nya Arenor (2022)	J		41		50		50	2030
Magasin för Kulturförvaltningen (2020)	J		21		540		540	2026

Projekt Feskekôrka och Dicksonska Palatset slutfördes och Sahlgrenska huset avbröts under 2024.

Kretsloppsparken i Högsbo, projektbudget 350 mnkr. Higab har fått i uppdrag av förvaltningen Kretslopp och vatten att förse stora delar av Göteborg med en ny och modern kretsloppspark. I augusti 2024 gick projektet in i produktionsfasen och projektet beräknas vara klart under Q1 2027.

Masthugget Väst, kommersiella lokaler, projektbudget 350 mnkr. I projektet samverkar tre intressenter - Parkeringsbolaget, idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restauranglokaler. Projektet beräknas vara klart Q2 2026.

Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnkr. Projektet kommer att innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konstanter och nya personalutrymmen. Projektet beräknas vara klart 2031.

Nya Arenor, initial projektbudget 50 mnkr. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom Evenemangsområdet. Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för det s k Arenakvarteret med nya arenan, annexet och sporthallarna. Prekvalificeringsfasen för arkitekttävlingen för Arenakvarteret pågår. Bolaget inväntar beslut avseende inriktningsbeslut från KS/KF under våren 2025.

Magasin Kulturförvaltningen, projektbudget 540 mnkr. Kulturförvaltningen behöver en långsiktig hållbar magasinlösning för stadens fyra museer; Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseum Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet. Ny upphandling av entreprenör efter Serneke Sverige AB:s konkurs inleds i februari 2025. Projektet beräknas vara klart till Q3 2026.

3.2.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt (mnkr)	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Masthugget väst	N		131		460		491	2027

P-hus 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 sporthall samt ytor för kontor, andra verksamheter och restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och idrott- och föreningsförvaltningen. Byggnation påbörjades under 2024 och förväntas pågå till 2026. Slutfakturering sker 2027.

3.2.3.2.3 Älvstranden Utveckling

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt (mnkr)	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Planprogram Frihamnen (2024)	N		1		19		19	2026
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	N		71		90		90	2026
Utfyllnad Lundbyhamnen (2023)	N		28		35		35	2026 Q4
Säterigatan (2022)	N		57		88		103	2030
Celsiusgatan (2016)	N		57		92		95	2028
Lindholmshamnen (2023)	N		235		264		264	2025 Q2
Masthuggskajen (2017)	J		858		1 630		1 630	2032

Projekt	KF- beslut	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	N		36		80		125	2032
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	N		51		55		60	2025 Q1
Lindholmsplatsen, detaljplan (2023)	N		17		21		21	2026 Q1

Frihamnen: Nystartade planprogrammet för Frihamnen och del av Ringön är ett förberedande steg inför detaljplanering av området, vilket i sin tur är en förutsättning för att såväl bolagets som Exploateringsförvaltningens markinnehav i området ska kunna förädlas till säljbara byggrätter. Nya ansvarsförhållandena har tydliggjorts vilket innebär att Älvstranden inte längre är huvudansvarig för utvecklingen av Frihamnen och uppfyllandet av Vision Älvstaden. Bolagets nya roll i Frihamnen är att agera som exploatör utifrån eget markinnehav. Även en ny planeringsinriktningen har tydliggjorts i samband med återstarten. Partsförhållanden har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024. Tidigare har bolaget redovisat ett projekt innehållande en rambudget för markägarprogrammet. Detta projekt är nu avslutat i och med omstarten med det nya programavtalet.

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 utbyggnad av allmän plats och utbyggnadsordningen vilket kan medföra att kostnaderna ökar igen.

Masthuggskajen: Genomförandetiden för projektet uppskattades tidigare till 10 år med ursprunglig sluttid år 2028. Byggnation av både kvarter och allmänplats har av olika anledningar försenats. I dagsläget uppskattas en sluttid av projektet till år 2032.

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med Exploateringsnämnden för Masthuggskajen avseende fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för bolaget om 321 miljoner kronor i årets bokslut. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen. Takbeloppet exklusive index uppgår för Södra Älvstranden Utveckling AB dock fortfarande till 1 630 mnkr. Från och med rapporteringen 2024-12-31 redovisas därför beloppet i tabellen i 2017 års prisnivå (dvs exklusive index). Tidigare har beloppet redovisats i löpande prisnivå eftersom Södra Älvstranden Utveckling AB tolkat Genomförandeavtalet som att det totala exploateringsbidraget inklusive index inte kan överstiga takbeloppet. Utfallet per 2024-12-31 har justerats i enlighet med tecknat tilläggsavtal.

The Yard Utrustningsverkstaden: Projektet hade slutbesiktning innan jul och projektet kommer att avslutas ekonomiskt under q1 2025. Tidigare var planen att stänga projektet q4 2024 men det har försenats med ett par månader. Inflyttning sker i januari/februari 2025.

3.2.4 Bokslut bolag

Kommentar till resultaträkningen: Under året har koncernen uppnått ett starkt ekonomiskt resultat. Intäkterna har ökat och kostnaderna har varit lägre, vilket tillsammans med försäljningen av Fiskhamnen och Gullbergsvass har bidragit till ett rörelseresultat för koncernen om 857 mnkr.

Parkeringsverksamheten hade ett utmanande första halvår med lägre besöksintäkter till följd av bland annat branden på Oceana vid Liseberg som påverkade intäkterna negativt. Under hösten har marknaden återgått till mer normala nivåer då det även tillkommit nya tillfälliga uthyrningar, parkeringsköp på Masthugget och högre intäkter från parkering på gatumark.

Lokalverksamhetens uthyrningsgrad ligger konstant för koncern på 92%. Higabs hyresgäst, Casino Cosmopol, valde under året att träda ut ur hyreskontraktet i förtid, medan Älvstranden Utveckling har hyrt ut tidigare vakanta ytor. Tillsammans med den årliga indexökningen ökar de totala hyresintäkterna jämfört med båda budgeten och utfallet i fjol.

Årets fastighetstransaktioner har varit försäljningar till Exploateringsnämnden av exempelvis Gullbergsvass, Fiskhamnen och områden till spårvagnsprojektet i Frihamnen. Den externa försäljningen avsåg Älvstranden Utvecklings försäljning av byggrätter för bostadsändamål på Masthuggskajen.

Marknadsvärderingen av fastighetsbeståndet har även i år genomförts av Newsec vilket lett till några nedskrivningar för Higab och Älvstranden Utveckling, men Higab har även kunnat återfört tidigare nedskrivningar avseende Stora Saluhallen. Tillsammans reducerades de bokförda värdena med 51,7 mnkr.

Finansnettot har främst påverkats av Higabs nyupplåning under året med anledning av beslutad utdelning till Stadshus 2023. Älvstranden Utvecklings amortering efter fastighetsförsäljningarna genomfördes sent på året och kommer ge effekt nästa år.

Kommentar till balansräkning: Koncernens balansomslutning har reducerats med 94 mnkr från förra året.

Det har gjorts investeringar i anläggningstillgångarna genom olika byggprojekt, men med årets nedskrivningar och fastighetstransaktioner har koncernens värde reducerats något.

Älvstranden Utvecklings avsättningar för året är kopplat till genomförda fastighetstransaktioner uppgår nu till 1 246 mnkr efter utökningen av indexkostnaden på Masthuggskajen. Andra långfristiga fordringar har ökat till följd av försäljningar på Masthuggskajen med revers om drygt 190 mnkr. Köpeavtalet tecknades redan 2019 men tillträdet till fastigheten var 2024 därav reversförfarandet. Bolaget har slutat med reverser i samband med fastighetsförsäljningar.

Ägarens uttag ur koncernen under 2023 och 2024 har båda ökat bolagens skulder och reducerat det egna kapitalet.

Finansieringsanalys: Årets positiva kassaflöde uppgår till 850 mnkr och beror främst på årets fastighetsförsäljningar och bättre driftnetto från förvaltningsverksamheterna. Årets investeringar och utdelningar till Stadshus AB har finansierats med egna likvida medel och nyupplåning.

Se även styckets underrubriker för bolagsspecifik rapportering.

3.2.4.1 Higab

Kommentarer till resultaträkningen: Intäkterna har ökat och kostnaderna har varit lägre under året, vilket tillsammans med försäljningen av Fiskhamnen gett ett rörelseresultat på 313 mnkr.

I finansnettot ingår en kommande utdelning om 622 mnkr som ger ett resultat efter finansiella poster på 832 mnkr, vilket är 531 mnkr högre än föregående år.

Kommentar till balansräkning: Balansomslutningen har ökat med +882 mnkr.

Investeringar har gjorts och materiella anläggningstillgångar har ökat med 242 mnkr.

Skulderna har ökat med anledning av nyupplåning för finansiering av den beslutade utdelningen till Staden. Utdelningen har även bidragit till en minskning av eget kapital. Kortfristiga fordringar och skulder har ökat i samband med årets bokslutsdispositioner.

Finansieringsanalys: Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 566 mnkr. Investeringar har under året gjorts på 482 mnkr. Utdelningen och investeringar har, förutom med likvida medel, finansierats med upptagandet av nya lån. Total nyupplåning 1,053 mnkr.

3.2.4.2 Göteborgs Stads Parkering

Kommentar till resultaträkningen: Rörelseresultat och resultat efter finansiella poster är högre än budgeterat och prognostiserat.

Det första halvåret präglades av lägre besöksintäkter än förväntat. Branden på Oceana är en bidragande orsak till lägre beläggning och intäkter på den nya parkeringsanläggningen vid Liseberg. Generellt var intäkterna lägre även på andra anläggningar inom evenemangsområdet under första halvåret för att under hösten återgå till mer normala nivåer. Intäkter från tillfälliga uthyrningar, parkeringsköp på Masthugget och högre intäkter från parkering på gatumark bidrar till totalt högre intäkter.

Kostnaderna är lägre än förväntat, det förklaras främst av uteblivna kostnader för snöröjning och lägre avskrivningar.

Kommentar till balansräkning: Balansomslutningen har minskat med 26 mnkr från förra året.

Anläggningstillgångarna har ökat till följd av investeringar som bolaget genomfört. Omsättningstillgångarna däremot har minskat på grund av finansiering av utdelning till Staden som gjorts under året. Utdelningen har även bidragit till en minskning av eget kapital.

Finansieringsanalys: Bolaget har under 2024 finansierat investeringar (105 mnkr) och utdelning (181 mnkr) till staden med egna medel. Lånebehov förväntas uppstå nästa år för finansiering av utdelning och investeringar.

3.2.4.3 Älvstranden Utveckling

Kommentar till resultaträkning: Resultat efter finansnetto för året uppgår till 319,1 mnkr (-280,2 f.å.).

De största förklaringarna till det positiva resultatet är försäljningen av Gullbergsvass, bygggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt ett förbättrat driftsöverskott. Det högre driftnettot beror bland annat på nya markarrendeavtal i Frihamnen, nya hyresavtal på tidigare vakanta ytor och indexökning av hyrorna.

Fastighetsavdelningen arbetar också mer proaktivt för att sänka driftskostnaderna och identifiera effektiviseringsåtgärder.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till -169,6 mnkr (-133,5 f.å.). Avskrivningarna är i nivå med budget. De största posterna som utgör avvikelsen avser nedskrivning av Utrustningsverkstaden och Temporära bostäder hänförligt till 2024 års fastighetsvärdering, samt nedskrivning av B2-garaget i Masthuggskajen.

Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 459,8 mnkr. Resultatet kommer främst från försäljningen av Gullbergsvass med en reavinst om 630 mnkr. Bolaget har tidigare under året även avyttrat kvarter F på Gullbergsvass, en byggrätt för bostadsändamål på Masthuggskajen, två fastigheter till spårvagnsprojektet i Frihamnen samt erhållit tilläggsköpeskilling för Magasin 113 i Frihamnen. Avsättningarna kopplade till index efter tecknat tilläggsavtal på Masthuggskajen är utökade med -321 mnkr för de redan avyttrade byggrätterna. Den totala prognosen avseende index för samtliga byggrätter uppgår till -350 mnkr.

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader och de består till största delen av förgäveskostnader avseende gamla projekt som avslutats under året. De största posterna avser Frihamnen till följd av att de nya partsförhållandena som har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024 samt Plåtverkstaden. Sedan är det ytterligare ett tiotal gamla projekt som har avslutats.

Räntekostnaderna för perioden uppgår till -60,3 mnkr (-42,1 f.å.). Lånevolymen har under året varit högre än 2023, den stora amorteringen om 850 mnkr gjordes i slutet av december så den har knappt påverkat årets räntekostnader. Bolaget har också erhållit ränteintäkter från tidigare utställda reverser om cirka 5 mnkr.

Kommentar till balansräkning: Balansomslutningen är lägre 2024 bland annat till följd av försäljningen på Gullbergsvass. Lånevolymen har minskat från 1 988 mnkr vid årets ingång till 1 177 mnkr i årsbokslutet. Avsättningarna kopplat till genomförda fastighetstransaktioner uppgår nu till 1 246 mnkr efter utökningen av indexkostnaden på Masthuggskajen. Andra långfristiga fordringar har ökat till följd av försäljningar på Masthuggskajen med revers om drygt 190 mnkr. Köpeavtalet tecknades redan 2019 men tillträdet till fastigheten var 2024 därav reversförfarandet. Bolaget har slutat med reverser i samband med fastighetsförsäljningar. Det egna kapitalet har förstärkts avsevärt och uppgår till 930,5 mnkr i årsbokslutet och visar en soliditet på 22,9% (jfr föregående år 17,3%)

Finansieringsanalys: Årets positiva kassaflöde uppgår till 810 mnkr vilket beror på årets fastighetsförsäljningar och ett bättre driftnetto från förvaltningsverksamheten.

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	5 774	8 200	5 825	8 830

Higab har nyupplåning under året om 760 mnkr med anledning av beslutad utdelning 2023.

Göteborgs Stads Parkering begär utökat lånetak för 2025 från 330 mnkr till 540 mnkr som följd av KF och KS beslut om utdelning från bolaget och bolagets investeringsbehov under 2025.

Älvstranden Utveckling har reducerat låneportföljen med 811 mnkr efter genomförda fastighetstransaktioner.

3.2.5.1 Higab

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	4 597	5 100	3 837	6 300

Nyupplåning har skett under året med anledning av den av kommunfullmäktige beslutade utdelningen till Stadshus AB 2023.

3.2.5.2 Göteborgs Stads Parkering

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	0	0	0	330

Enligt kommunfullmäktiges beslut, handling 2024 nr 219, ska bolaget lämna ett utdelningsbelopp på upp till 596 mnkr till Stadshus AB via Higab AB under 2025. Därutöver lämnas hela 2024 års vinst. Utdelningen tillsammans med 2025 års investeringsbehov, som är beräknat till 307 mnkr, resulterar i ett lånebehov som uppgår till 540 mnkr. Enligt kommunfullmäktiges beslut är bolagets lånetak satt till 330 mnkr och behöver därmed utökas med 210 mnkr, dvs till totalt 540 mnkr.

3.2.5.3 Älvstranden Utveckling

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	1 177	3 300	1 988	2 200

Lånen har minskat avsevärt under december månad då Exploateringsförvaltningen köpte Gullbergsvassfastigheten för 850 mnkr.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

3.3.1.1 Higab

Higabs uppdrag och befogenheter anges i ägardirektivet. Med utgångspunkt från de bärande delarna i direktivet återkopplas vad som skett inom verksamheten under året sammanfattat i punkter nedan.

Stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet

Göteborgs konstmuseum: Arkitekttävlingen avseende tillbyggnad är avgjord och bearbetningen av tävlingsförslaget är avslutad. Nu pågår kalkylering inför framtagande av beslutsunderlag.

Nya arenor: Inriktningsbeslut är fattat i Higabs styrelse 15/11 och översänt till Stadshus AB, KS och KF för vidare hantering. Förstudiearbetet är avslutad. Prekvalificeringsfas för arkitekttävling pågår.

Higab och exploateringsförvaltningen har tecknat Avsiktsförklaring avseende del av Evenemangsområdet.

Masthugget Väst: Higabs styrelse har beslutat om investering för Higabs del av projektet, inklusive fastighetsförvärv samt givit bolaget i uppdrag att, parallellt med framdriften i projektet, arbeta vidare med projekterings- och marknadsarbetet i syfte att minimera nedskrivningsbehovet.

Fortsatt arbete med byggnation av ny kretsloppspark i Högsbo.

Beslut om lokalanpassning på Gårdavägen 2, avyttring av Fiskhamnen, avveckling av hyresavtal mellan Higab och CC Casino Restaurang AB samt förvärv av tomträtter i Partihallsområdet och Slakthusområdet.

Vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Fortsatt utveckling och upprustning för att levandegöra våra byggnadsminnesmärkta fastigheter. Vi fokuserar på hållbara materialval och varsam renovering och restaurering med antikvarisk inriktning, vilket bidrar till ett långsikt bevarande av våra byggnader.

Efter omfattande renovering öppnade en av Göteborgs ikonbyggnader Feskekôrka återigen upp portarna i maj 2024.

Dicksonska Palatset är överlämnat till hyresgästen i juli 2024 som beräknar att öppna för göteborgarna under 2025 med restaurang-, konferens- och eventverksamhet.

Fortsatt restaurering och rekonstruktion av ett mindre bostadshus från 1700-talet i Gathenhielmska Reservatet.

Renovering av Mariagårdens tillbyggnad från 1700-talet.

På Kvibergs Kaserner pågår ett större arbete med att underhålla ett flertal byggnader på grund av skador orsakade av hussvamp.

Främja mindre företags, föreningars samt kulturverksamheters behov av lokaler

Fortsatt utveckling av Bagih i syfte att erbjuda fler sorters lokallösningar för dem som arbetar inom kultur och kreativa branscher.

Fortsatt levandegörande av Slakthuset med iordningsställande och uthyrning av nya lokaler för framför allt mindre småföretag utifrån gällande detaljplan.

Fortsatt arbete med att införa hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet i samarbete med idrotts- och föreningsförvaltningen.

Svara för att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs och att hyressättningen är i överensstämmelse med denna målsättning

Kontinuerligt arbete med:

- planerat underhåll av fastigheterna.
- att matcha rätt verksamhet och hyresgäst med lämplig lokal för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet.

Bidra till långsiktigt hållbart samhälle

2024 ökades takten i Higabs största energisatsning någonsin. Målet är att energianvändningen i bolagets fastigheter ska minska med 30 procent till 2030 jämfört med 2019. Ett nytt energiuppföljningsprogram implementeras för att följa energianvändningen i våra fastigheter.

Energisamordnare tillsätts i merparten av de större projekten.

Optimerade drifttider för ventilation för att minska toppeffekter på el och fjärrvärme.

Styrning av våra system mot de rumsgivare som satts upp (pågående arbete). Nästa steg är att börja styra efter väderprognoser och därefter testas AI och Machine learning för klimatoptimering med slutmål "den intelligenta fastigheten".

Vid nyproduktion, underhåll och lokalanpassning bygger vi energieffektivt och använder klimatsmarta uppvärmningsmetoder. Ambitionen är att vårda och bevara befintligt samt att i första hand välja återbrukade inventarier och andra cirkulära lösningar.

Higab har en fond i bolagets investeringsbudget för att möjliggöra hållbarhetsinitiativ. Under 2024 har medel lämnats för gröna renoveringar av Göta Källare, som byggdes 1812 och en butikslokal i Gårda. Projekten resulterade i en besparing av cirka 22 ton koldioxid tack vare att befintliga och återvunna material använts framför nyproducerat

Montering av 437 klimatrutor genomförs i husen på Norra Hamngatan 8-10, parallellt med en omfattande grundförstärkning och ett stambyte av värmesystem. När alla rutor är på plats beräknas att värmeförlusten sänks med cirka 8 procent och bullret dämpas med 3 till 5 decibel.

Inför att en ny kretsloppspark ska byggas i Högsbo eftersöker Higab byggmaterial som blivit över hos andra. Kretsloppsparken planeras att i möjligaste mån uppföras av återbrukat material.

Vid renovering och anpassning av Higabs eget kontor på Ävägen uppnåddes en 93 procentig återbruksgrad.

För att verka för ett socialt hållbart samhälle har Higab under 2024 utvecklat ett ramverk för rummet mellan husen, som beskriver hur Higab utvecklar sina utemiljöer enligt TST-konceptet (Tryggt-Säkert-Trivsamt). Ramverket består av sex satsningar som bland annat syftar till att förstå olika målgruppers behov, skapa trivselhöjande insatser och öka känslan av att kommunen och myndigheterna bryr sig om och omhändertar området. Exempelvis har projekt med ny eller utökad fastighetsbelysning genomförts för ökad trygghet. Även en biologisk mångfaldsgård för bin, fjärilar och andra pollinatörer har skapats vid Härlanda fängelse.

Vi arbetar fortsatt enligt rutiner för säker uthyrning samt säker tilldelning i upphandlingsprocessen. Bland annat görs fördjupade bakgrundskontroller av potentiella hyresgäster och leverantörer. I rutinen ingår kontroll genom föreningen Rättvist Byggnade som arbetar för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

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

Bolagets justerade soliditet är sänkt från tidigare rapporterade nivåer på grund av de av kommunfullmäktige beslutade uttagen ur bolaget, men ligger fortsatt över målet i ägardirektivet. Prognosticerad direktavkastning bedöms landa i paritet med målet i ägardirektivet.

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

3.3.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Ägardirektivet anger att det kommunala ändamålet med Göteborgs Stads Parkering AB:s verksamhet är att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande. Bolagets verksamhet ska bedrivas i enlighet med stadens strategiska inriktningar för parkeringsverksamhet.

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

Kommunstyrelsen prövar årligen om den verksamhet som bedrivits varit förenlig med det fastställda ändamålet och att verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Kommunstyrelsen i Göteborg svarar för löpande uppsikt över alla stadens bolag.

Göteborgs Stads Parkering AB har under 2024 aktivt förvaltat och utvecklat sina parkeringsanläggningar. Bolaget har ett koncept som säkerställer att bolaget ser till följande aspekter på alla parkeringsanläggningar: tryggt och säkert, tydligt och enkelt samt rent och snyggt.

Ett nära samarbete mellan bolaget, Göteborg Energi, BGR och Göteborg Stads Leasing pågår för att elektrifiera stadens fordon. Intresset för elladdning är även stort från privatpersoner, företag och bilpooler. Installationer av nya laddplatser fortsätter och användande av befintliga platser ökar.

Bolaget har förlängt samarbetet med Mölndal Parkering AB om parkeringsappen Parkering Göteborg, till nytta för kommunmedlemmarna i Göteborg.

Bolaget har ett antal byggprojekt igång i olika faser. Ett exempel är bygget av en parkeringsanläggning på Masthuggskajen, Masthugget Väst, där pålningsarbeten nu pågår inför byggnation som förväntas påbörjas under våren 2025.

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

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

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

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

Parkeringspolicy

Till vägledning för Göteborgs Stads Parkering och övriga kommunala aktörer finns en parkeringspolicy som kommunfullmäktige antog 2009. Den ger anvisningar om inriktning för planeringen av det framtida parkeringsutbudet och prioriteringar som är viktiga för att stärka staden. Parkeringspolicyn styr mot att parkering ska vara ett verktyg för att främja ett hållbart resande och att viss gatuparkering ska ersättas med parkering på tomtmark. För att förverkliga policyn krävs nära samarbete med de nya stadsutvecklande förvaltningarna, klimat- och miljöförvaltningen och kommunala bolag samt förvaltningar som erbjuder parkeringsplatser.

Under 2016 antog kommunfullmäktige riktlinjer för parkeringsverksamhet på kommunal mark som ytterligare förtydligar parkeringspolicyns intentioner och skapar förutsättningar för Göteborgs Stads Parkering att erbjuda hållbara parkeringslösningar. En ny parkeringspolicy är under framtagande.

3.3.1.3 Älvstranden Utveckling

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

De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron) och Frihamnen. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program eller planarbeten för kommande stadsutveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden.

Bolagets affärsmodell bygger på att verksamheten är självfinansierad genom intäkterna av våra uthyrningar och fastighetsförsäljningar.

Bolagets två verktyg är markutveckling och fastighetsförvaltning:

1. Vi utvecklar hållbar stad i de områden där vi äger fastigheter.
2. Vi bygger värde i våra fastigheter genom prioriterade investeringar för löpande hyresintäkter samt för att avyttra dem enligt plan och återinvestera i byggnader och i våra utvecklingsområden

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

Väsentliga händelser

Sammantaget har under året 729 bostäder och 44 904 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. 362 bostäder samt 48 653 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion. Under året har bolagets uthyrningsgrad ökat med 0,7%.

Enligt bolagets nya ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Styrelsen fastställde avvecklingsplanen den 23 augusti 2024 och den är behandlad hos Higab, Stadshus AB och Kommunstyrelsen under 2024. Avvecklingsplanen är baserad på bolagets rådighet och förutsätter en aktiv medverkan från Göteborgs Stads övriga nämnder och styrelser – främst stadsutvecklingsnämnderna (SUV-nämnderna) och Higab. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till 2035 – då avslutas bolagets engagemang. Bolaget kommer dock att ha ett fastighetsbestånd även efter 2035. Det kommer därför att behövas ett ställningstagande om hur vi hanterar kvarvarande bolag/fastigheter/bestånd efter avvecklingen. Den föreslagna avvecklingsplanen är en del av det omställningsarbete som pågår i bolaget:

- Ny vd den 1 mars 2024.
- Ny organisation 1 september 2024.
- Efter EY:s genomlysning av bolagets ledning och styrning är en ny företagsledning utsedd.
- Tydligare och närmare samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden startade våren 2024.

Under året har överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 genomförts till Göteborgs Stad, exploateringsförvaltningen.

Utvecklingsarbetet på Masthuggskajen, Eriksberg och Lindholmen fortgår enligt plan. I Frihamnen deltar bolaget som fastighetsägare i Stadens pågående framtagande av planprogram.

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

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

3.3.2.1 Higab

Interna kontroller av Higabs verksamhet utförs i enlighet med "Anvisning för internkontroll och styrning" som återfinns i Higabs Kvalitets- och Miljöhandbok.

Respektive avdelning gör i början av varje år riskanalyser som mynnar ut i den samlade riskanalysen. Den bearbetas av ledningen och tillsammans med målbildens utmaningar och den årliga SWOT-analysen resulterar den i Internkontrollplan som styrelsen beslutar om.

Internkontrollplanen innehåller de interna kontrollaktiviteter som utförs under kommande år i internrevisionen. Revisionsprogrammet inkluderar även det som ska kontrolleras enligt ISO 9001 och 14001. Här ingår att kontroll av huvudprocesser ska genomföras varje år oberoende av risknivå.

Kontrollaktiviteter, åtgärder och uppföljning

Där kontrollaktiviteterna leder till avvikelse eller förbättringsförslag, kopplas en åtgärd alltid in för att komma tillrätta, både med grunden till avvikelsen och det eventuella problem den lett till. Det är processägaren som beslutar om åtgärd och sätter en tidsangivelse för när man vill att åtgärden ska vara stängd samt en ansvarig för utförandet. I slutet av året följs samtliga åtgärder upp i kontrollrapporten till styrelsen. En del är utförda, en del behöver efterkontrolleras i nästa års internrevision.

Ledningens genomgång

Ledningens genomgång hålls varje år i början av september och är ledningens verktyg för att följa upp kvalitetsledningen på ett övergripande plan. Det är här avvikelser, förbättringsförslag och till dem kopplade åtgärder beslutas formellt, men här säkerställs även systemets tillräcklighet, verkan och överensstämmelse med bolagets strategiska inriktning.

Extern revision

Higab granskas, förutom av lekmannarevisorer, även årligen av externt auktoriserat certifieringsorgan för att säkerställa att vi följer ISO-standardernas krav på arbete med kundkrav, ständig förbättring, lagefterlevnad med mera.

Styrkor och förbättringsområden

Vi ser att Higabs styrkor dels är det tydligt riskorienterade förhållningssättet där hela organisationen är delaktig i att uppmärksamma och analysera risker, dels en inarbetad systematik i att planera, utföra och följa upp åtgärder.

Vår utmaning är att arbeta mer aktivt med avvikelser, där dessa ska ses som förbättringspotential snarare än internkritik. Vi behöver även åtgärda avvikelser i tid och kommunicera resultaten ordentligt för att undvika upprepning av samma misstag. Detta kräver ett ledarskap som visar vägen och föregår med gott exempel.

3.3.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Nedan sammanfattas de viktigaste iakttagelserna från bolagets utvärdering genom redovisning av styrkor och förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.

Styrkor

Bolagets främsta styrkor finns inom de områden som bedömningsmallen benämner *planering & uppföljning, riskbaserad styrning och kultur*.

Bolagets arbetssätt styr verksamheten så att den lever upp till ställda krav för intern styrning och kontroll vilket tydliggör ansvar, rutiner och arbetssätt. Utgångspunkten för arbetssättet följer samma systematik som stadens styrsystem, det vill säga *Planera, Genomföra, Följa Upp, Förbättra* och utgör ett verktyg för utveckling och ständiga förbättringar av verksamheten.

Bolaget genomför årligen en övergripande riskbedömning för hela bolagets verksamhet, med utgångspunkt i bolagets mål och uppdrag. Riskanalysen utgår från verksamheten som helhet såväl som väsentliga processer. Utöver detta genomförs riskanalyser vid behov. Metodstöd för riskanalys och system för riskreducerande åtgärder finns inom bolaget.

Bolaget har även tagit tydliga steg framåt när det gäller kultur och organisation. Riktningen för bolaget har förtydligats genom en ny affärsplan med ett treårigt perspektiv. Detta har stärkt organisationens gemensamma syn på vägen framåt och bidragit till en positiv kultur som präglas av dialog och samarbete. Det interna arbetet för att klargöra ansvarsområden, befogenheter och arbetsflöden pågår kontinuerligt och bidrar till en trygg och tydlig organisationsstruktur, vilket stärker bolagets förmåga att arbeta effektivt mot sina mål.

Bedömningen är att bolaget har en god grundläggande systematik, vilket ger tydlighet i hur processer och rutiner ska efterlevas, utvärderas och förbättras. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för att omhänderta mål och krav genom att integrera dem i de processer och i den uppföljningsmodell som strukturen medför. Formerna för detta bedöms inarbetade och kända, vilket medför möjlighet till kunskapsåterföring och ytterligare kvalitetshöjande arbete.

Förbättringsområden

Bolagets förbättringsområde berör områden som bedömningsmallen benämner *åtgärder och förbättringsarbete*.

För att åstadkomma ett mer systematiskt arbetssätt kring förbättringsarbete arbetar bolaget kontinuerligt med interna revisioner och den senaste är till exempel en intern revision som innebär genomgång av nya och förändrade lagar samt kontroll av rutiner inom miljöområdet. Det finns ett arbetssätt för att hantera avvikelser och förbättringsförslag men det systematiska arbetet behöver förbättras.

Bolaget arbetar också kontinuerligt med utveckling av den interna styrningen och kontrollen, liksom med processer och gränssnitt, för att skapa tydlighet och trygghet.

Bedömningen är att bolaget i stort uppfyller, och har förutsättningar för, en grundläggande efterlevnad av de krav som ställs på avvikelsehantering men att systematiken bör förstärkas.

3.3.2.3 Älvstranden Utveckling

Bolaget har under det senaste året gått igenom stora förändringar med ny organisation och påbörjat arbete med att ta fram nya arbetssätt. Dessutom har bolaget under 2024 gjort ett stort arbete med genomlysning och arbete med bolagskulturen som kommer att fortsätta även under 2025.

Bolaget har under 2024 arbetat fram en fyraårig affärsplan som baseras på bolagets nya uppdrag och avvecklingsplan. En vision och en affärsidé utifrån bolagets nya uppdrag har formulerats och ett arbete med att formalisera bolagets processer med ansvar är nästan klart. Dessutom har ett arbete med ett mer sammanhängande arbete kring bolagets risker påbörjats.

Bolaget behöver utifrån ovan se över befintliga styrande och stödjande dokument och beslutsstrukturer samt utvärdera om vi har rätt mätsystem och mått.

Med detta sagt, finns det utvecklingspotential på de flesta områden. Dock har detta identifierats i de kontroller som skett i form av utredningar och stickprovskontroller som bolaget själv initierat, samt i Stadsrevisionens granskning av bolaget. Bolaget tar fram handlingsplaner för att förbättra effektiviteten i hanteringen av systemet för styrning, uppföljning och kontroll.

3.3.3 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Kostnader

Projekt	Utfall 2024	Prognos 2025	Total budget
Higab:			
Kretslopp och vatten (kontorsdel)*	-	-	250 mnkr
Kulturhus Bergsjön*	-	-	145 mnkr

* Projekten är färdigställda.

Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2024	Beräknat utfall 2025
Higab:			
Kretslopp och Vatten (kontorsdel)	60-70% av BBR's energikrav, primärenergi i kWh/m2	*	52 kWh/m2
Kulturhus Bergsjön	60-70% av BBR's energikrav, primärenergi i kWh/m2	61,3 kWh/m2	61,3 kWh/m2

*Uppgift är ej ännu sammanställd av kund.

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

4.1.1 Higab

4.1.1.1 Vårt övergripande mål 2027

Inför år 2024 lanserade Higab en affärsplan som sträcker sig fram till och med år 2027. Planen ger en tydlig riktning för bolagets prioriteringar och synliggör kritiska utvecklingsområden. Genom företagets nya process och årshjul arbetar vi agilt och är lyhörda för både externa och interna händelser som påverkar verksamheten. Förhoppningen är att arbetet med företagets mål ska öka medarbetarnas engagemang, uppmuntra till feedback in i verksamheten och inspirera till förbättringsinitiativ i det dagliga arbetet.

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

Higab följer ett antal övergripande KPI:er för att få indikationer på om bolaget mår bra och är på väg mot målet. Om dessa KPI:er inte går i rätt riktning och insatserna som görs i organisationen inte ger hävstång till den effekt bolaget önskar, kan företagsledningen ge uppdrag om att aktiviteterna som sker på avdelningar och i grupper ska justeras.

Vi konstaterar att resultaten för 2024 inte uppnår de mål som bolaget satt. Trots detta har vi tillit till att de insatser som påbörjats under 2024 kommer att ge effekt och att vi under nästa år får se det i våra KPI:er.

4.1.1.2 Hus, platser och rum

Riktning - Vi säkerställer fastigheternas långsiktiga värde och skick.

Kritisk förbättring – Minska det akuta underhållet.

Under 2024 har vi genomfört flera viktiga aktiviteter i vårt arbete för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och skick, med särskilt fokus på att minska det akuta underhållet. I september infördes Greenviews ärendehanteringsmodul, vilket har gett oss bättre överblick och uppföljning av inkomna felanmälningar och möjlighet att protokollföra våra fastighetsronderingar på ett mer strukturerat sätt. Detta har resulterat i förbättrad kontroll över inkomna ärenden så att vi kan utföra rätt underhåll. Vi har också ändrat vårt arbetssätt för planerat underhåll och beslutat om projekt för åren 2025-2026. Fastighetsförvaltarna äger numera budgeten för dessa insatser, medan avdelningen Underhåll och Lokalanpassning utför arbetet, vilket ger förvaltningen större kontroll över underhållsprocessen och möjlighet att styra den i samråd med hyresgäster.

4.1.1.3 Hyresgäster

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

Kritisk förbättring – Utveckla kunddialogen.

Inom verksamhetsområde Fastighet har en omfattande omorganisering genomförts, vilket har förändrat avdelningarnas arbetssätt. Nya samarbetsteam har skapats där fastighetsportföljer tilldelats, varpå vissa medarbetare fått nya hus inom sitt ansvarsområde. I denna övergång kan vi se att kundärenden fallit mellan stolarna, vilket fått en stark påverkan på tiden för ärendehantering och återkoppling till hyresgäst. Detta är sannolikt en bidragande orsak till Higabs ytterligare försämrade NKI-resultat under 2024.

För att förbättra vår återkoppling och information till våra hyresgäster har vi upphandlat och implementerat ett nytt ärendehanteringssystem, Greenview, samt ett system för att mäta NKI, Origo Group. Dessa system ska hjälpa oss att identifiera brister i leveransen så att vi kan prioritera och justera rätt saker.

Det nya arbetssättet med team, som startades den 1 oktober 2024, ska bidra till ett dedikerat gruppansvar för varje fastighet där målet är att Higab ska komma närmare sina hyresgäster. Kunddialogen, närvaron i fastigheterna och serviceförmågan ska öka. Vårt största fokus 2025 är kund och kundvård där medarbetarna arbetar likriktat och är lyhörda kundens behov. Som hyresgäst hos Higabs skall man känna sig personligt bemött och väl omhändertagen.

4.1.1.4 Medarbetare

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

Kritisk förbättring – Främja engagerat lagarbete och utveckla ledarskapet.
(Avslutat under året: Genomför en lyckad organisationsförändring.)

Under det gångna året har bolaget genomfört en organisationsförändring inom verksamhetsområde Fastighet, vilket har påverkat medarbetarnas roller och ansvar. Nya team har skapats och fastighetsportföljer omarbetats. Även ett antal chefer har slutat och ersatts med nya, både tillförordnade och tillsvidare. Tillsammans med tillfälliga kontorslokaler har detta sannolikt haft effekt på bolagets HME, där vi under 2024 inte nådde det uppsatta målet om 83 utan istället nådde 80.

I slutet av 2024 beslutades en ny kritisk förbättring som nu aktiverats, där vi ska främja engagerat lagarbete och utveckla ledarskapet. För att uppnå detta är det viktigt att förvaltningens nya arbetssätt implementeras fullt ut. Varje chef ska också presentera resultaten från medarbetarundersökningen och tillsammans med medarbetarna ta fram en handlingsplan med aktiviteter.

Vi har också tagit beslut om en ledarfilosofi som fokuserar på tydlighet, uppskattning, nytänkande, förtroende och hållbarhet. Denna ledarfilosofi ska under 2025 implementeras i organisationen, och målet är att vi ska sträva efter beteenden som stämmer överens med den. Under våren och hösten 2025 kommer vi även att arbeta med ledarutveckling kopplat till verktyget Chefoskopet och aktivt främja engagerat lagarbete inom samsarbetsgrupper, team och över avdelningsgränser för att få bort eventuella skav.

4.1.1.5 Samhällsansvar

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

Kritisk förbättring – Minska avfallet och öka återbruket i byggprojekten.
(Avslutat under året: Ta fram ett grundkoncept för hur vi utvecklar våra utemiljöer i linje med TST).

Under 2024 har vi fokuserat på att utveckla ett grundkoncept för Tryggt, Säkert och Trivsamt (TST) i våra utemiljöer. Detta arbete har resulterat i sex områden som sammanställts i "Ramverk för rummet mellan husen – hur Higab utvecklar sina utemiljöer enligt TST".

Områdena inkluderar:

- Målgruppsinventering
- Formaliserad samverkan
- TST-ronderingar
- Trivselhöjande fysiska och organisatoriska insatser som demokratiåtgärder
- Ökad närvaro av stadens representanter
- Utökad service till service

Under året har dessa områden implementerats i affärsplanerna för respektive fastighet och ett TST-index har etablerats som ett KPI som företagsledningen följer. I slutet av 2024 har TST-arbetet blivit en del av ordinarie processer genom integrering i affärsplanerna, vilket innebär att Higab tar ansvar för att skapa säkra, trygga och trivsamma miljöer framåt. Utvecklingsarbetet för utemiljöerna är inte längre kritiskt i relation till Higabs övergripande mål.

För att fortsätta driva arbetet mot det övergripande målet kommer Higab framöver fokusera på att minska bolagets klimatavtryck, ett område som Göteborgs Stad har pekat ut som viktigt och där Higab som fastighetsbolag och byggherre har en stor påverkan.

Inledningsvis kommer insatserna riktas mot avfallsområdet för att minska CO2-avtrycket, i enlighet med stadens miljö- och klimatprogram och avfallsplan. Ambitionen är att minska avfallet genom ökat återbruk, där återbruk ses som en metod för att uppnå det primära målet att reducera avfallsmängden. Det första steget är att säkerställa enhetlig avfallsrapportering i byggprojekten genom kravställning i upphandlingsförfarandet. När en tydlig bild av avfallssituationen finns, kommer metoder för återbruk att utvecklas.

4.1.1.6 Key Performance Indicators (KPI)

	2023 dec	2024 dec	Mål 2024	Mål 2025
Driftnetto (mnkr, exkl planerat underhåll)	488	530	502	517
NKI (senaste 12 månader)	62	58	64	66
HME	82	80	83	83
kWh/kvm (normalårsjusterad, jmf med 2019)	-2,9 %	-11 %	-15 %	-18 %
TST-index (0-10)	7,3 (ljus årstid)	6,7 (mörk årstid)	7,3	>= fg år

4.1.2 Göteborgs Stads Parkering

4.1.2.1 Kundmötet

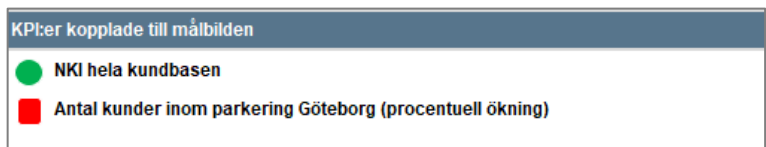
Målbild: Vi har de nöjdaste parkeringskunderna i Göteborg.

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 också kontinuerligt med 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.



4.1.2.2 Våra erbjudande

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

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 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 laddningsmöjlighet år 2030.

I samarbete med stadsfastighetsförvaltningen, BRG 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.

KP:er kopplade till målbilden	
◆	Antal anläggningar med realtidsinformation.
●	Antal anläggningar med realtidsinformation / Varav p-hus
■	Antal anläggningar med realtidsinformation / Varav markparkeringar
●	Upptid elladdning
●	Antal kunderbjudanden (+ 1 jmf 2023)
●	Antal laddpunkter
●	Beläggingsgrad

4.1.2.3 Fysiska platser

Målbild: Vi har de bästa parkeringsanläggningarna i Göteborg.

Bolagets anläggningar moderniseras löpande med den senaste tekniken inom branschen. Flera av våra anläggningar erbjuder elladdningsmöjligheter, och avancerade kamerasystem bidrar både till ökad säkerhet och effektiv detektering av lediga parkeringsplatser.

Vi arbetar enligt en underhållsplan och har för närvarande ingen underhållsskuld. Fokus ligger på att ständigt förbättra den dagliga driften och skötseln av anläggningarna, både för att främja biologisk mångfald och för att säkerställa en ännu bättre kundupplevelse.

Under året har bolaget färdigställt en omfattande solcellsanläggning och dessutom förvärvat ytterligare en solcellsanläggning. Målsättningen är att bygga fler, och dessutom utrusta några anläggningar med batterilagring vilket är ett viktigt steg för att uppfylla våra nyckeltal för energilagring och hållbar utveckling.

KP: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)
◆	Andel egenproducerad el av energianvändning (fastighetsel exkl elladdning)
◆	Antal befintliga anläggningar med egenproducerad el.
■	Antal anläggningar med energilagring.
●	Uppklaringsgrad felärenden inom 1 månad, totalt och per entreprenör.
●	Antal felärenden (exkl skylt och elladdning) (% 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.

Bolaget har en god dialog med stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och Framtiden och är med i alla diskussioner om framtida strategiska anläggningar i staden. Ett arbete krävs dock för att tydliggöra vårt erbjudande i relation till privata konkurrenter.

KPI:er kopplade 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.

Bolaget bedömer att vi ligger i digital framkant, baserat på omvärldsbevakning från Intertraffic och Svepark. IT-driften har konsoliderats till Intraservice vilket medger vidareutveckling av det interna IT-stödet.

Dock har en planerad aktivitet 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, förväntas vara implementerat under första halvåret 2025.

KPI:er kopplade till målbilden	
	Andel betalningar av besöksparkeringar i BA.
	Andel uthyrningskunder överflyttade till modus.

4.1.2.6 Medarbetare

Målbild: Vi är kunniga och trivs på jobbet.

Bolaget fortsätter sin utvecklingsresa för en arbetsplats 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 har vi bland annat utvecklat 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 (Mål mindre än 5%)

4.1.2.7 Hållbarhet

Målbild: Vi bidrar tydligt till stadens hållbara omställning.

Målbilden för Hållbarhet "Vi bidrar tydligt till stadens hållbara omställning" är en del av bolagets affärsplan 2024-2026. Strategin kopplad till målbilden är att bolagets hållbarhetsstyrning ska vara aktiv och integrerad med systematisk uppföljning av mätbara mål. Bolagets avdelningar har satt mål i 2024 års verksamhetsplan som kopplar till stadens mål för social och ekologisk hållbarhet. Uppföljningen Q4 visar att de flesta av bolagets målnivåer nåtts eller är på god väg att nås. Uppföljningen visar också att det finns utrymme att utveckla mätbarhet att kunna följa bolagets bidrag och utveckling över tid. Vi konstaterar också att många viktiga insatser som bidrar till stadens mål är svåra att kvantifiera.

Bolaget arbetar aktivt med att säkerställa trygga parkeringsmiljöer. Antalet trygghetskameror ökar liksom antalet forum kring Stadens gemensamma arbete för en trygg och attraktiv stadsmiljö som bolaget deltar i.

Vi bidrar till hållbart resande genom att erbjuda elladdning, bilpoolsfordon och genom att i appen Parkering Göteborg underlätta fortsatt resa med kollektivtrafik och hyrcykel. Bolaget arbetar aktivt med prissättning som styrmedel och deltar även inom detta område i ett flertal samverkansforum och utvecklingsprojekt.

Ett byggprojekt kunde genomföras med lågt klimatavtryck tack vare att en logistikhall byggdes om, detta är ett fint exempel på återanvändning av en byggnad. Under året har även byggprojektstyrning utvecklats och implementerats. Indikatorer som stödjer minskad klimatpåverkan behöver utvecklas.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt för att minska energianvändning i våra befintliga parkeringsanläggningar. En större solcellsanläggning har installerats, denna är en del av en flerårig plan för att öka bolagets egenproduktion av el.

För att stärka ett integrerat hållbarhetsarbete startades ett hållbarhetsforum och ett hållbarhetsråd under hösten 2024, med syfte att hållbarhetsarbetet ska bli en naturlig del av alla avdelningars och funktioners dagliga arbete.

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.

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

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram ett fungerande verktyg så Ledningsgrupp kan göra prioriteringar mellan de olika projekten på ett strukturerat vis.		Investeringsråd och styrgrupp för alla projekt upprättat.
En effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.		Arbetet är klart. Behöver justeras när organisationen för Fastighetsavdelningen är klar.
Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.		Ny organisation trädde i kraft 1/9.
Vi ska arbeta för en ökad medarbetarnöjdhet.		Med hjälp av ny organisation och arbete med kultur är vi på god väg.
Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.		Avvecklingsplan och en fyraårig affärsplan har beslutats.
Vårt HME ska vara högre än 80.		Resultat HME totalindex 2024: 64
Minska kostnader utifrån 2024 budget med 15 miljoner kronor.		Genomfört.
Minska antalet direktupphandlingar, skapa ordning och reda samt öka affärsmässigheten.		Antalet direktupphandlingar har minskat. Medvetenheten hos beställarna har ökat. Arbetet med att skapa ordning och reda har skett enligt plan.
Försäljning av Gullbergsvass.		Genomfört.
Revidera bolagets anpassning av GBP-processen utifrån det nuvarande behovet.		Genomlysning och inventering klar. Handlingsplan framtaget och förslag redo för beslut.
Öka driftnettot med 3 % mot budget.		Driftnettot ökade med 14%.
Öka NKI till 70.		NKI 2024: 63
Skapa attraktivitet och trygghet på Götaverksområdet genom områdesutveckling och fastighetsutvecklingsprojekt.		Omfattande resurser/investeringar har lagts på olika belyningsprojekt under hösten. Trygghetsvandringar har genomförts.
Under 2024 skall avyttringsprocessen av minst 3 fastigheter göras. De aktuella fastigheterna är listade i KF beslut från 2016. Kajer samt Kajskjul 8 & 8 ½.		Ny avvecklingsplan med ny och reviderad avyttringsplan antagen och den följs.

Aktivitet	Status	Kommentar
Ny riskkontrollplan för projekt halvön omfattande avtals-, ekonomiska- och resursmässiga frågor. Samt inom Q3 2024 ha implementerat de åtgärder som identifieras i planen.		Arbete pågår. Plan framtagen och implementerad.
Färdig Affärsplan för Frihamnen.		Affärsplanen är klar.
En lösning gällande B-2-garaget.		Klart, vi projekterar och bygger och söker samtidigt slutlig ägare eller förvaltare till anläggningen.
Markanvisning av G5.		Klar.
Besluta och implementera Älvstrandens miljö- och klimatomverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.		Miljö- och klimatomverket har testats i G5-markanvisning. Arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om behov av eventuell omarbetning.
Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.		Genomförda insatser är information till styrelsen, GAP-analys av vilka datapunkter som finns respektive saknas för att rapportera in enligt CSRD, klimatberäkning enligt CSRD har tagits fram och genomgång av verksamheten utifrån Taxonomiförordningen. Kvarstår att förankra arbetet internt i bolaget, resurssättning och framtagande av data och policy på flera hållbarhetsområden.

4.2 Ekonomisk uppföljning

4.2.1 Higab

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall 2024	Prognos 2024	Avvikelse	Budget 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	933 665	900 240	33 426	900 632	867 279	792 804
Driftskostnader	-441 481	-474 597	33 116	-473 534	-464 340	-407 581
Driftnetto	492 184	425 642	66 542	427 098	402 939	385 223
Av- och nedskrivningar	-196 528	-186 748	-9 780	-197 754	-406 124	-180 746
Bruttoresultat	295 656	238 894	56 762	229 344	-3 184	204 477
Realisationsresultat sålda fastigheter	40 712	42 689	-1 977	-	30 548	-4 624
Centraladministration	-26 458	-26 907	449	-28 627	-29 502	-31 714
Övriga rörelseintäkter	3 093	3 259	-166	699	4 760	2 595
Övriga rörelsekostnader	-214	-135	-79	-500	-273	-664
Rörelseresultat	312 789	257 800	54 989	200 916	2 348	170 070
Finansnetto	519 420	-100 885	620 305	-91 376	297 986	-50 423
Resultat efter finansiella poster	832 209	156 915	675 294	109 540	300 334	119 647

Utfall jämfört med senaste prognos

Intäkter

Intäkterna avviker mot prognos oktober med +33,4 mnkr. De största avvikelserna är:

- Engångsersättningen från Casino Cosmopol i samband med avflyttningen +30,1 mnkr.
- Uppbokade hyresavräkningar +3,5 mnkr avseende främst självkostnads- och produktionsbaserade avtal samt omsättningshyra.

Driftskostnader inkl planerat underhåll

Driftskostnaderna avviker mot prognos oktober med +33,1 mnkr. De större avvikelserna är:

- Taxebundna kostnader +4,1 mnkr. Fjärrvärmekostnaden ligger +3,8 mnkr under prognos.
- Driftsadministration +16,8 mnkr. De två största avvikelserna står konsultkostnader för med +8,4 mnkr främst kopplat till fastighetsförvaltningen samt lägre kostnad för programvaror +1,5 mnkr.
- Reparationer och lokalanpassning -6,0 mnkr. Kostnaderna för återställandet efter rötskador på Vidkärrs herrgård står för -1,0 mnkr och resterande differens är mindre avvikelser på ett flertal fastigheter.
- Planerat underhåll +12,5 mnkr. Den största avvikelserna är mindre planerat underhåll och lokalanpassningar där vi prognostiserat ett gemensamt belopp för hela beståndet som vi i år inte har nyttjat fullt ut (+9,7 mnkr). 2 mnkr av beloppet avser omklassificeringar från resultaträkning till balansräkning.

Av- och nedskrivningar

Nedskrivningar har skett där marknadsvärdet vid bokslutet varit lägre än bokfört värde. Störst nedskrivningar har skett på Lärjeholms gård och Sankt Sigfridsgatan 85, totalt -24,7 mnkr. Reversering av tidigare gjord nedskrivning på Stora Saluhallen har gjorts då nedskrivningsbehov inte längre föreligger, totalt +25,2 mnkr.

Finansnettot

Avvikelsen i finansnettot beror på anteciperad utdelning från Göteborg Stads Parkering om 623 mnkr enligt bokslutsdispositionerna. Finansnettot exkl utdelningar avviker med -2,4 mnkr och beror på tillkommande räntor på nyupptagna lån som ej prognostiserats.

Utfall jämfört med årets budget

Intäkterna avviker med +33,0 mnkr vilket främst beror på en engångsersättning från Casino Cosmopol i samband med avflyttningen +30,1 mnkr.

Driftkostnaderna avviker med +32,1 mnkr. Se kommentar ovan.

Realisationsresultatet från sålda fastigheter avviker med +40,7 mnkr där försäljningen av Fiskhamnen genererade +42,6 mnkr. Se stycket 6.1 om uppföljning av kassaflöde och realisationsvinst för detaljer.

Avvikelsen i finansnettot beror på anteciperad utdelning från Göteborg Stads Parkering om 623 mnkr som har tillkommit jämfört mot budget.

Utfall jämfört med föregående års utfall

Intäkterna har ökat med +66,3 mnkr och avser främst engångsersättningen från Casino Cosmopol och ökade hyresintäkter på grund av ökad indexering om ca 5%.

Driftkostnaderna har under 2024 minskat med +22,8 mnkr vilket kan hänföras till ett år med lägre konsult- och underhållskostnader jämfört med föregående år.

Av- och nedskrivningar är +210 mnkr lägre och beror på att det under 2023 gjordes nedskrivningar med 217 mnkr.

I årets finansnetto ingår anteciperad utdelning från Göteborg Stads Parkering om 623 mnkr jämfört mot 362 mnkr i utdelning som togs upp i resultatet 2023. Räntekostnaderna har ökat med -39 mnkr jämfört mot 2023 och beror framför allt på högre räntor samt nyupplåning för utdelning som skett under 2024.

4.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall 2024	Prognos 2024	Avvikelse	Budget 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Hysesintäkter	29 696	29 697	-1	29 436	28 095	25 375
Besöksintäkter	343 442	336 466	6 976	355 100	328 520	288 942
Intäkter förhyrda och tillstånd	196 173	196 875	-702	200 000	184 843	180 910
Övriga parkeringsintäkter	105 098	104 080	1 017	83 274	90 144	77 938
S:a Intäkter	674 409	667 118	7 291	667 810	631 602	573 165
Arrendeavgifter	-126 798	-125 589	-1 209	-133 752	-131 747	-134 266
Driftskostnader fastighet	-70 427	-76 567	6 140	-72 106	-68 218	-47 499
Reparation och underhåll	-41 445	-37 980	-3 465	-41 243	-37 936	-32 176
Digitala driftskostnader	-61 325	-59 447	-1 878	-59 224	-53 496	-46 371
Övriga driftskostnader	-49 048	-49 320	272	-49 871	-47 548	-40 770
S:a Driftskostnader	-349 044	-348 903	-141	-356 196	-338 944	-301 082
Driftnetto	325 366	318 215	7 150	311 615	292 658	272 083
Av- och nedskrivningar	-67 644	-68 638	993	-66 152	-82 666	-51 286
Bruttoresultat	257 721	249 578	8 144	245 462	209 991	220 797
Realisationsresultat sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-4
Centraladministration	-60 224	-60 890	666	-62 770	-56 153	-53 694
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	449	1 598
Övriga rörelsekostnader	-33 682	-33 947	266	-31 285	-40 377	-25 610
Rörelseresultat	163 815	154 740	9 075	151 407	113 911	143 088
Finansnetto	12 529	9 894	2 635	-	14 517	115 322
Resultat efter finansiella poster	176 344	164 633	11 711	151 407	128 428	258 409

Utfall jämfört med senaste prognos

Resultat efter finansiella poster uppgår under perioden till 176,3 mnkr. Det är 11,7 mnkr högre än prognos och beror på en kombination högre intäkter och lägre kostnader.

Totala intäkter är 7,3 mnkr högre än prognos.

Hysesintäkter är i nivå med prognos.

Besöksintäkter är 7,0 mnkr högre än prognos till följd av högre beläggning i Evenemangsområdet och på Heden. Prognosen för besöksintäkterna sänktes under året till följd av lägre beläggning än förväntat under årets början samt under sommaren. Under årets senare del har intäkterna ökat jämfört med uppdaterad prognos till att vara mer i linje med tidigare förväntan.

Intäkter från **tillstånd och förhyrda platser** är 0,7 mnkr lägre, främst beroende på lägre försäljning vid norra Älvstranden.

Övriga parkeringsintäkter är 1,0 mnkr högre, främst på grund av högre intäkter från elladdning och arvoden från stadsmiljöförvaltningen avseende gatumarksparkering.

Totala kostnader är 1,8 mnkr lägre än prognos.

Driftskostnaderna är totalt 0,1 mnkr högre än prognos vilket inrymmer en kombination av högre och lägre kostnader enligt följande.

Arrendekostnader är 1,2 mnkr högre än prognos till följd av högre intäkter på affärspartners parkeringsytor.

Driftskostnader fastighet är 6,1 mnkr lägre än prognos. Det beror främst på lägre kostnader för vinterskötsel till följd av mild vinterväder.

Kostnader för reparation och underhåll är 3,4 mnkr högre vilket främst beror på mer omfattande betongrenoveringar än förväntat.

Digitala driftkostnader är 1,9 mnkr högre vilket beror på tidigare lagda inköp av teknisk utrustning i kombination med högre konsultkostnader, delvis till följd av konsolideringsprojektet.

Övriga driftkostnader är 0,3 mnkr högre beroende på högre övervakningskostnader till följd av fler övervakningstimmar.

Av- och nedskrivningar är 1,0 mnkr lägre till följd av förändrad avskrivningsprincip för inköpta laddstolpar och laddinfrastruktur från Göteborg Energi. Därutöver har tidsförskjutning för vissa investeringsprojekt inneburit lägre avskrivningskostnader för perioden.

Administrationskostnaderna är 0,7 mnkr lägre, bland annat på grund av lägre kostnader för utbildning och rekrytering.

Övriga rörelsekostnader är 0,3 mnkr lägre än prognos.

Finansnettot är totalt 12,5 mnkr och består av ränteintäkter.

Rörelsemarginalen för perioden uppgår till 24,3 % vilket är 1,1 procentenhet högre än prognos.

Utfall jämfört med årets budget

Resultat efter finansiella poster uppgår under perioden till 176,3 mnkr vilket är 24,9 mnkr högre än budget.

Intäkterna är 6,6 mnkr högre än budget främst beroende på högre intäkter från elladdning och arvoden från stadsmiljöförvaltningen avseende gatumarksparkering. Besöksintäkterna är däremot lägre främst till följd av lägre beläggning under sommaren. Branden på Oceana bedöms också ha bidragit till lägre beläggning.

Kostnaderna är 5,8 mnkr lägre än budget. Det beror till stor del på lägre arrendekostnader till följd av lägre intäkter på affärspartners ytor.

Finansnettot är 12,5 mnkr högre till följd av att finansnetto ej budgeterats.

Utfall jämfört med föregående års utfall

Resultat efter finansiella poster uppgår under perioden till 176,3 mnkr vilket är 47,9 mnkr högre än föregående år vilket beror på högre intäkter i kombination med lägre kostnader.

Intäkter är 42,4 mnkr högre på grund av bland annat taxehöjningar samt högre elladdningsintäkter.

Kostnader är 7,5 mnkr lägre vilket till stor del beror på föregående års nedskrivningar avseende projektet Skeppsbron samt utrangering av betalautomater.

Finansnettot är ca 2,0 mnkr lägre på grund av lägre ränteintäkter.

4.2.3 Älvstranden Utveckling

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall 2024	Prognos 2024	Avvikelse	Budget 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	480 242	475 504	4 738	462 927	456 067	413 855
Driftskostnader	-183 160	-182 490	-670	-225 524	-181 485	-172 007
Driftnetto	297 082	293 014	4 068	237 403	274 582	241 847
Av- och nedskrivningar	-169 555	-156 375	-13 180	-116 175	-133 524	-131 142
Bruttoresultat	127 527	136 639	-9 112	121 228	141 058	110 705
Realisationsresultat sålda fastigheter	459 819	430 430	29 389	-	10 721	99 330
Centraladministration	-114 164	-118 458	4 294	-131 821	-103 629	-89 407
Övriga rörelseintäkter	811	2 062	-1 251	31	2 605	6 074
Övriga rörelsekostnader	-94 610	-62 870	-31 740	-	-288 920	-5 224
Rörelseresultat	379 383	387 803	-8 420	-10 562	-238 165	121 478
Finansnetto	-60 326	-63 000	2 674	-68 000	-42 072	-26 719
Resultat efter finansiella poster	319 057	324 803	-5 746	-78 562	-280 237	94 759

Utfall jämfört med senaste prognos

Av- och nedskrivningar: Avvikelsen beror på nedskrivning av Temporära bostäder med -10 mnkr efter årets fastighetsvärdering samt nedskrivning av B2 garaget på Masthuggskajen om -4 mnkr.

Realisationsresultat sålda fastigheter: De prognostiserade avsättningarna för indexjustering på Masthuggskajen uppgick till -350 mnkr för samtliga byggrätter. Av detta belopp avser -321 mnkr byggrätter som tidigare avyttrats, vilket har haft en direkt påverkan på årets realisationsresultat sålda fastigheter.

Övriga rörelsekostnader: Avvikelsen beror delvis på nedskrivningar av gamla projektkostnader avseende Frihamnen till följd av att de nya partsförhållandena som har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024.

Utfall jämfört med årets budget

De lägre **driftskostnaderna** förklaras i huvudsak av att planerat underhållsarbete inte utförts enligt vad som budgeterats. Främst är det renoveringsarbetet av Kran 10 som skjutits på framtiden, men även underhållsarbete i fastigheter i Frihamnen och på Lindholmen.

Realisationsresultat sålda fastigheter härrör främst från försäljningen av två fastigheter på Gullbergsvass till Exploateringsförvaltningen. Den större fastigheten genererade en reavinst på 630 mnkr, medan försäljningen av Kvarter F, en äldre affär där tillträdet skedde 2024, resulterade i en realisationsvinst på 20 mnkr. Bolaget har under året även sålt en byggrätt för bostadsändamål på Masthuggskajen och två fastigheter till spårvagnsprojektet i Frihamnen. Avsättningarna avseende index efter tecknande av tilläggsavtalet på Masthuggskajen är utökade med -321 mnkr.

Övriga rörelsekostnader består till största delen av förgäveskostnader avseende gamla nedlagda projekt som avslutats under året. De största posterna avser Frihamnen (se tidigare förklaring) samt Plåtverkstaden. Sedan är det ytterligare ett tiotal gamla avslutade projekt.

Utfall jämfört med föregående års utfall

Realisationsresultat sålda fastigheter, övriga rörelsekostnader och nedskrivningar av fastigheter är de poster som avviker mest mellan åren. Älvstranden budgeterar inte för dessa poster. Med hänsyn taget till att dessa varierar mycket mellan åren så ger en jämförelse inget mervärde.

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 2024-09-01 – 2024-12-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.

Uppdrag från KF/KS	Kommentar
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga.	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. Hittills har genomförts: Fastighet 420 Kviberg Nedre kasern: 20 pollare Fastighet 923 Härlanda Park: Medfinansier av större cykelgarage 30 platser Fastighet 131 Sockerbruket: 10 platser i cykelställ Fastighet 809 Allégården: 3 pollare Fastighet 949 Sjöfartsmuseet: 3 pollare Fastighet 133 Briggen 2 cykelställ Fastighet 351 Frölundaborg: 2 cykelställ Fastighet 105 Brevhouse: 3 cykelställ Fastighet 960 Elyseum: 8 pollare Fastighet 950 Skeppsbron 4: 6 pollare Arbetet fortgår men uppdraget bedöms som avslutat.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.	Higab har identifierat befattningar med hög risk för infiltration. Uppdraget är slutfört och redovisas för styrelsen 10 februari 2025.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.	För att säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU har Higab genomfört en screening av alla bolag som fakturerat Higab vid minst tio tillfällen under det senaste 12 månaderna. Higab har rutiner för att säkerställa att endast bolag som omfattas av sanktioner beslutade av FN eller EU utesluts. Vid signaler om att ett bolag omfattas av någon typ av sanktion har Higab ett detaljerat kontrollsystem där kontroller löpande kan genomföras utifrån samtliga sanktionslistor och därmed säkerställa att uteslutning endast sker av bolag som omfattas av sanktioner beslutade av FN eller EU.

Uppdrag från KF/KS	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.	Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.

4.3.2 Göteborgs Stads Parkering

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som har slutförts under perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.

Uppdrag från KF/KS	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	Styrelsens beslut 2023-10-12 §89 Styrelsen har godkänt bolagets remissvar om Trafiknämndens utredning, med tillägget att bygglov för Vikebacken krävs oavsett alternativ. Remissvaret skickades till KF. Ärendet om båtuppställningen i Yttre hamn var uppe i KS den 28 augusti som då bordlades till den 11 september 2024. Uppdraget ses som slutfört utan åtgärd och ersätts med nya KF-uppdrag. Se punkt 5 i rapporten.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.	Utbildning i tillitsbaserat ledarskap är slutförd under kvartal 2 2024. Information till styrelsen via delårsrapport 2024-09-19 §72

Uppdrag från KF/KS	Kommentar
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.	Verksamhetsplaner och budget har med alla hållbarhetsperspektiv. Deltagande i stadsutvecklingsprojekt utifrån ett hela-staden-perspektiv bidrar till social hållbarhet. Samnyttjad parkering gör staden tillgänglig för fler. Information till styrelsen via årsrapport styrelsemöte 2024-02-08 §9
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	Bolaget har tagit kontakt med valnämnden men har ännu inte fått återkoppling. Bolaget ser inte att de finns några lämpliga lokaler som efterfrågas av valnämnden. Information till styrelsen via delårsrapport 2024-04-19 §40. Uppdraget avslutas 2024-12-31
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.	Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samutnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.	HR och Säkerhet har genomfört en analys av bolagets befattningar kopplat till risk för infiltration 5 november 2024.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.	Bolaget har inte infört något geografiskt inköpsstopp eller annan sanktionspolitik. Bolaget har säkerställt att om detta ska bli aktuellt så kommer detta följa beslutade sanktioner av FN eller EU.

4.3.3 Älvstranden Utveckling

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som har slutförts under perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.

Uppdrag från KF/KS	Kommentar
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.	Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell fränkoppling.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	Bolaget ser över vilka lokaler som kan göras tillgängliga för uppdraget.
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 förbrukningsfränkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.	Beslut av VD 12/3 2024 att uppdraget är omhändertaget med motiveringen att bolaget saknar mandat över kundernas elanvändning och inte kan agera vid manuell fränkoppling. Info till styrelsen med delårsrapport mars 19/4 2024.
Stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, tillsammans med de nämnder och styrelser som bedriver verksamheter i deras lokaler, fatta ömsesidiga beslut avseende vilka objekt och verksamheter som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfränkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.	Beslut av VD 12/3 2024 att uppdraget är omhändertaget med motiveringen att bolaget saknar mandat över kundernas elanvändning och inte kan agera vid manuell fränkoppling. Info till styrelsen med delårsrapport mars 19/4 2024
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.	Översynen är genomförd i samband med framtagande av bolagets avvecklingsplan (0409/24, beslut styrelse §8 2024-08-23) samt affärsplan (dnr 0563/24, beslut styrelse §7 2024-11-19). Fråga ställd till Framtiden Byggutveckling AB om de är intresserade av att köpa mark på Masthuggskajen.

Uppdrag från KF/KS	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.	Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samutnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.	Genomfört. Info till styrelsen i VD-rapport 2024-10-22, dnr 0008/24. När riskområden identifierats behöver en analys genomföras av vilka befattningar som bedöms särskilt utsatta för risk. Säkerhetschefen har med hjälp av HR inhämtat bedömningar från bolagets olika avdelningar angående identifiering av befattningar som löper risk för infiltration. Inga sådana befattningar har identifierats i bolaget. Dock skall sägas att frågan är levande och ständigt närvarande i den verksamhet som säkerhetschefen bedriver i bolaget.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.	Genomfört. Behandlas i bolagets årsrapport vid styrelsesammanträde 2025-02-07. Älvstranden Utveckling AB har inte fattat beslut om några geografiska inköpsstopp eller annan sanktionspolitik vid inköp av varor och tjänster. Denna typ av åtgärder kan för Älvstranden Utveckling AB endast bli aktuell i de fall Göteborgs Stad fattat beslut om att införa detta och då i enlighet med sanktioner beslutade av FN eller EU.

5 Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag

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

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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✔ Avslutad 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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	▶ Pågående Halvår 2 2024 2025-01-30 Konstmuseet: Bearbetningsfasen avslutad och nu håller konsulterna på att ta fram en kalkyl. Detaljplanearbetet pågår parallellt och entreprenadupphandling förbereds. Gällande dialog med allmänheten har flera informationstillfällen med närboende och intressenter genomförts. Fler tillfällen är planerade under projektets gång. Nya Magasin: Byggnationen skulle startat nu efter årsskiftet men den upphandlade entreprenören, Serneke, gick i konkurs den 7 januari. Higab kommer gå ut med ny upphandling av byggentreprenör i februari 2025. I dagsläget prognostiseras för en försening om sex månader på grund av detta.
Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✔ Avslutad Halvår 1 2024 2024-09-09 Reglering av fastigheter genomförts 2024-06-01.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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 effektbefrämmandeåtgärder 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.
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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 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.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-14 Diskussioner är i gång och mark finns identifierad. Ev överlåtelse av mark kan ske någon gång under 2025
Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att utreda ekonomiska incitament för kunder med förhyrda platser att frivilligt konvertera dessa till tillståndsparkering. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-22 Bolaget har tagit emot uppdraget. En sammanställning av bakgrund och status har presenterats för ledningsgruppen. Ett internt startmöte har hållits för att säkerställa en effektiv fortsättning av arbetet med uppdraget.
Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att återkomma med förslag på hur en ökad konvertering av förhyrda platser till tillståndspatser på Saltholmen skulle kunna genomföras. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-22 Bolaget har tagit emot uppdraget. En sammanställning av bakgrund och status har presenterats för ledningsgruppen. Ett internt startmöte har hållits för att säkerställa en effektiv fortsättning av arbetet med uppdraget.
Göteborgs Stads Parkerings AB och stadsmiljönämnden får i uppdrag att verka för ett mer optimalt resursutnyttjande av den parkeringsyta som finns på Saltholmen och Långedrag i syfte att öka tillgängligheten på boendeparkering. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-22 Bolaget har tagit emot uppdraget. En sammanställning av bakgrund och status har presenterats för ledningsgruppen. Ett internt startmöte har hållits för att säkerställa en effektiv fortsättning av arbetet med uppdraget.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-31 Fortsatt utveckling av event-tjänster för att tillgängliggöra kulturmiljön för en så bred målgrupp som möjligt. Mål att öka antalet event för att göra Kronhuskvarteret attraktivt året runt och på så vis bidra till en trygg, säker och trivsamt plats. Samarbeten som syftar till utveckling av medlemstjänsten genom tidsbegränsat medlemskap. Synliggöra Kronhuset som mötesplats för KKB genom tex seminarier i samarbete med VGR och andra aktörer. Möta KKB:s behov av medlemstjänsten. Tydliggöra vad som ingår i grunderbudandet (bevakning, städ, wifi osv) samt att ta fram kompletterande tilläggstjänster, tillval mot avgift tex hyra av Rikssalen. I Kronhuset ska medlemmarna förutom poddstudio även få tillgång till fler studios som tex systudio. Vi skapar ett bibliotek i syfte att göra platsen mer trivsamt samt möjliggöra för medlemmarna att dela fack- och skön litteratur. Vi undersöker fortsatt möjligheten att möta lokalbehovet för KKB genom att utöka med en tredje plats.
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 driftkostnader. 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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-14 Uppdraget är påbörjat och kommer att återredovisas till styrelsen under våren 2025.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad Halvår 2 2024 2025-01-31 H: Higab har genomfört en screening av alla bolag som fakturerat Higab vid minst tio tillfällen de senaste 12 månaderna. Vid signaler om att ett bolag omfattas av någon typ av sanktion finns ett detaljerat kontrollsystem där kontroller löpande kan genomföras utifrån samtliga sanktionslistor och därmed säkerställa att uteslutning endast sker av bolag som omfattas av sanktioner beslutade av FN eller EU. P: Bolaget har inte infört något geografiskt inköpsstopp och annan sanktionspolitik. Bolaget har säkerställt att om detta ska bli aktuellt så kommer detta följa beslutade sanktioner av FN eller EU. Å: Genomfört. Behandlas i bolagets årsrapport vid styrelsesammanträde 2025-02-07. Älvstranden Utveckling har inte fattat beslut om några geografiska inköpsstopp eller annan sanktionspolitik vid inköp av varor och tjänster. Denna typ av åtgärder kan för bolaget endast bli aktuell i de fall Göteborgs Stad fattat beslut om att införa detta och då i enlighet med sanktioner beslutade av FN eller EU.

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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Halvår 2 2024 2024-12-05 Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samutnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Halvår 2 2024 2025-01-31 H: Higab har identifierat befattningar med hög risk för infiltration. Uppdraget är slutfört och redovisas för styrelsen 2025-02-10. P: HR och Säkerhet har genomfört en analys av bolagets befattningar kopplat till risk för infiltration 2024-11-05. Å: Genomfört. Info till styrelsen i VD-rapport 2024-10-22, dnr 0008/24. När riskområden identifierats behöver en analys genomföras av vilka befattningar som bedöms särskilt utsatta för risk. Säkerhetschefen har med hjälp av HR inhämtat bedömningar från bolagets olika avdelningar angående identifiering av befattningar som löper risk för infiltration. Inga sådana befattningar har identifierats i bolaget. Dock skall sägas att frågan är levande och ständigt närvarande i den verksamhet som säkerhetschefen bedriver i bolaget.
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Halvår 2 2024 2025-01-14 Fastighet 420 Nedre kasern: 20st pollare Fastighet 923 Härlanda Park: Medfinansier av större Cykelgarage 30 platser Fastighet 131 Sockerbruket: 10 platser i Cykelställ Fastighet 809 Allégården: 3st pollare Fastighet 949 Sjöfartsmuseet: 3st pollare Fastighet 133 Briggen 2st cykelställ Fastighet 351 Frölundaborg: 2st cykelställ Fastighet 105 Brewhouse: 3st cykelställ Fastighet 960 Elyseum: 8st pollare Fastighet 950 Skeppsbron 4: 6st pollare 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.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med sina hyresgäster och stadens verksamheter ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt, vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Uppdraget ska vara slutfört, nämnd- och styrelsebehandlat med bifogad genomförandeplan senast den 30 juni 2025. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Halvår 2 2024 2025-01-31 H: Bolaget har antecknat uppdraget. Ä: Bolaget har utsett ansvarig person till att driva uppdraget.

6 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

6.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	1 119,6	981,5
Investeringsverksamhet	139,7	-1 455,7
Finansieringsverksamhet	-409,6	-31,7
SUMMA	849,7	-505,9

Löpande verksamheten: Intäkterna i koncernen har ökat till följd av prishöjningar, driftsättning av nya anläggningar och engångsersättning från Casino Cosmopol. Intäktsökningen möts delvis av koncernens ökade kostnader.

Investeringsverksamheten: utgifter i investeringsprojekt. Föregående år gjorde Älvstranden Utveckling mer investeringar mot avsättningar och mer förvärv av anläggningstillgångar vilka påverkade kassaflödet negativt.

Finansieringsverksamheten: Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelning om netto 856,9 mnkr har reglerats mot Stadshus AB enligt bokslutsdispositionerna 2023 och nyupplåning har gjorts för att finansiera uttaget ur koncernen.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2024	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Higab:			
Försäljning Fiskhamnen	Fiskhamnen Majorna 223:7, 9, 10 samt 721:28	24,3	Exploateringsnämnden (N200)
Köp tomträtter	Olskroken 35:1, 3, 6, 7, 9-18 samt Gamlestaden 39:9	-0,2	Exploateringsnämnden (N200)
Älvstranden Utveckling:			
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	630,0	Exploateringsnämnden (N200)
Masthuggskajen	Index, Nya iordningsställandet	-325,6	Förändring avsättning
Masthuggskajen	Lott E4 (bostadsrätter)	95,1	Extern
Frihamnen	Inlösen Magasin E spårvägsprojektet	21,8	Exploateringsnämnden (N200)
Gullbergsvass	Kvarter F	19,8	Exploateringsnämnden (N200)
Lindholmen	Mark spårvägsprojektet	8,3	Exploateringsnämnden (N200)

6.1.1 Higab

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	742,7	312,8
Investeringsverksamhet	-431,4	-294,2
Finansieringsverksamhet	-228,5	-31,7
SUMMA	82,8	-13,1

I kassaflödet för den **löpande verksamheten** ingår anteciperad utdelning från Göteborg stads Parkering AB om 623 mnkr. Intäkterna har ökat beroende på indexerade hyresavtal samt engångsersättning från Casino Cosmopol.

I kassaflödet för **investeringsverksamheten** ingår inte från och med 2024 aktieägartillskott och koncernbidrag utan dessa återfinns under finansieringsverksamhet. Under året har förvärv av anläggningstillgångar uppgått till 482 mnkr. Försäljningen av Fiskhamnen genererade 51 mnkr i likvida medel.

Kassaflödet för **finansieringsverksamheten** är negativ trots att nyupplåning har skett med 1 053 mnkr. Dessa finansierar dels amortering om -288 mnkr, dels de bokslutsdispositioner som beslutades 2023.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag (mnkr)	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2024	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning Fiskhamnen	Fiskhamnen Majorna 223:7, 9, 10 samt 721:28	24,28	Exploateringsnämnden (N200)
Köp tomträtter	Olskroken 35:1, 3, 6, 7, 9-18 samt Gamlestaden 39:9	-0,15	Exploateringsnämnden (N200)

Fiskhamnen såldes till N200 och samtidigt köpte bolaget tomträtterna i Partihallsområdet av N200. Utöver ersättningen ovan utgick en engångsersättning avseende tomträttsavgälden som ingår i realisationsresultatet i resultaträkningen.

6.1.2 Göteborgs Stads Parkering

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	260,5	256,7
Investeringsverksamhet	-103,4	-156,1
Finansieringsverksamhet	-200,6	-162,4
SUMMA	-43,5	-61,8

Kassaflödet från den **löpande verksamheten** är i nivå med föregående år. Intäkterna har ökat till följd av

prishöjningar och driftsättning av nya anläggningar. Intäkternas effekt påverkas i motsatt riktning av ökade kostnader samt förändring av kortfristiga skulder.

Investeringsverksamhetens påverkan på kassaflödet består av upparbetade utgifter i investeringsprojekt.

I kassaflödet från **finansieringsverksamheten** ingår lämnade koncernbidrag (-19) samt lämnad utdelning (-181), vilket sammantaget är högre än föregående år.

6.1.3 Älvstranden Utveckling

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	91,6	403,3
Investeringsverksamhet	680,1	-833,4
Finansieringsverksamhet	38,7	-0,9
SUMMA	810,4	-431,0

Löpande verksamhet: Avsevärd nettoförändring av rörelsefordringar och rörelseskulder som beror på lämnade och erhållna koncernbidrag mot Higab. Föregående år erhöll Älvstranden 163 mnkr i koncernbidrag och i år lämnade Älvstranden 161 mnkr vilket har påverkat kassaflödet från den löpande verksamheten. De 163 mnkr är utbetalda 2024 därav återfinns dessa också under finansieringsverksamheten.

Investeringsverksamhet: Stort positivt kassaflöde till följd av flera fastighetsförsäljningar under 2024. Föregående år gjordes mer investeringar mot avsättningar och mer förvärv av anläggningstillgångar vilka påverkade kassaflödet negativt.

Finansieringsverksamhet: I årsbokslutet 2023 redovisade Älvstranden 163 mnkr i koncernbidrag och lämnade en utdelning om 126 mnkr vilket medförde ett positivt kassaflöde från finansieringsverksamheten år 2024 eftersom regleringarna av likvida medel verkställs påföljande år.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag (mnkr)	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2024	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	630,0	Exploateringsnämnden (N200)
Masthuggskajen	Index, Nya iordningsställandet	-325,6	Förändring avsättning
Masthuggskajen	Lott E4 (bostadsrätter)	95,1	Extern
Frihamnen	Inlösen Magasin E spårvägsprojektet	21,8	Exploateringsnämnden (N200)
Gullbergsvass	Kvarter F	19,8	Exploateringsnämnden (N200)
Lindholmen	Mark spårvägsprojektet	8,3	Exploateringsnämnden (N200)

6.2 Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet

6.2.1 Higab

Fastigheternas direktavkastning

2024 är utfallet 3,6% vilket är positivt i jämförelse med målet i ägardirektivet som ligger på 3,5%. Föregående år var direktavkastningen 2,9%.

Utfallet kan förklaras av ett förbättrat driftnetto där vi under 2024 har haft både lägre driftskostnader och samtidigt högre intäkter. Intäktsökningen avser främst en engångsintäkt på 30,3 mnkr och de lägre driftkostnaderna är hänförliga till för året lägre kostnader för konsulter och underhållsåtgärder.

Justerad soliditet

Målet för den justerade soliditeten är 45%. Årets utfall var 56,6% och föregående år 58,3%. Lämnad utdelning är den enskilt största orsaken till den minskade justerade soliditeten.

6.2.2 Göteborgs Stads Parkering

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen för året uppgår till 24%. Målet i ägardirektivet är en rörelsemarginal som är högre än 20%. Budgeterad och senast prognostiserad marginal är 23%. Högre intäkter och lägre kostnader än beräknat är anledningen till högre resultat och rörelsemarginal.

Förra året uppgick rörelsemarginalen till 18%. Resultatet belastades av nedskrivning i Skeppsbroprojektet och detta är anledningen till att bolaget inte nådde målet enligt ägardirektivet.

Justerad soliditet

Bolagets soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgår 2024 till 90% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%.

Den justerade soliditeten ligger fortsatt på en hög nivå. Övervärdena i bolagets fastigheter uppgår vid årsskiftet till 2,2 miljarder och bolaget har hittills finansierat investeringar och utdelning till staden utan att ta lån. Under 2025 kommer den justerade soliditeten att sjunka till ca 78% då lånebehov uppstår för att finansiera investeringar och utdelning.

6.2.3 Älvstranden Utveckling

Älvstranden har inget avkastningskrav i ägardirektivet. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat vilket bolaget kommer att uppnå år 2035.

Soliditet

Enligt ägardirektivet ska bolaget upprätthålla en genomsnittlig soliditet på 10-20% över en rullande femårsperiod. För både 2019-2023 och 2020-2024 ligger soliditeten på 19%. Trots en betydande förlust föregående år har den stora vinsten under 2024 balanserat utfallet, vilket bidragit till en fortsatt stabil finansiell position.

(Föregående år var den stora ekonomiska påverkan nedskrivningen av Skeppsbron och för 2024 var det försäljningen av Gullbergsvass och tilläggsavtalet avseende index på Masthuggskajen som påverkade utfallet mest).

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024

Higab AB

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.....	4
2.1	Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet	5
3	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	6

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Inom fastighetsbranschen råder osäkerhet kring utvecklingen av kostnader kopplat till material. Priser har stabiliserats men är på en hög nivå. Det finns även osäkerheter sett till kostnadsutvecklingen av de taxebundna kostnaderna såsom el, fjärrvärme och VA.

Riksbanken har under 2024 påbörjat en serie av räntesänkningar och förväntas även fortsätta göra det under 2025 med ett mål om en nivå på runt 2%. Eventuella räntesänkningar slår igenom för bolaget efter en tid pga fördröjningar kopplade till stadens räntebindningstider.

Under åren som gått har materialpriserna ökat markant men har nu stabiliserats, dock på en hög nivå. I redan kontrakterade byggentreprenader ser bolaget en mindre påverkan, men ser att det kommer att påverka kostnadsbilden för framtida större investeringar.

Bolaget ser idag ingen större påverkan på sin vakansgrad och beräknar att kunna bibehålla nuvarande nivå.

Sammanfattningsvis ser bolaget till viss del en initial försämrad intjäningsförmåga på grund av ökade kostnader. I takt med att hyreskontrakt kan omförhandlas för att ta höjd för de ökade kostnaderna kommer intjäningsförmågan att förbättras. Prognoser indikerar på att den svenska ekonomi kommer återhämta sig under 2025 och 2026 men det finns oro för att konsumtionen, som förväntas driva tillväxten, inte ska öka om hushållen förblir försiktiga trots ökad köpkraft. Osäkerheten kring den allmänna konjunkturen kan komma att påverka hyresnivåer, efterfrågan på lokaler och vakansgrad.

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

Energioptimering: Under 2024 har Higab fortsatt arbetet med att minska energianvändningen för att nå Stadens mål för 2030. Arbetet för att effektivisera och reducera energianvändningen fortgår med hög prioritering. Energikartläggningen visar att enbart ett fåtal av bolagets fastigheter uppnår energiklass A idag och kommer även ha svårt att nå den högsta klassningen med planerade investeringar. Investeringarna som genomförs kommer vara lönsamma för Higab och/eller kunden samt bidra till de effektb sparingar som krävs framöver.

Tryggt, säkert och trivsamt: Under 2024 har vi fokuserat på att utveckla ett grundkoncept för bolagets utemiljöer som resulterade i ”Ramverk för rummet mellan husen – hur Higab utvecklar sina utemiljöer enligt TST”. I slutet av 2024 har ramverket blivit en del av ordinarie processer genom integrering i fastigheternas affärsplaner, vilket innebär att Higab tar ansvar för att skapa säkra, trygga och trivsamma miljöer framåt genom

- TST-ronderingar
- Målgruppsinventering
- Formaliserad samverkan
- Trivselhöjande fysiska och organisatoriska insatser
- Ökad närvaro av stadens representanter
- Utökad service till service

Återbruk och renovering: Bolaget har slutfört två lokalanpassningar med fokus på återbruk där vi har lyckats reducera klimatpåverkan med 22 ton CO₂ genom att bevara mycket av det som fanns på plats, använt begagnat från andra fastigheter och lämnat överblivet till Tage. Vi har även själva genomfört ett omfattande omställningsarbete för att anpassa kontoret till en utökad organisation och ett nytt arbetssätt. Återflytten genomfördes i september och har genomförts med 93% återbrukat och begagnade inventarier. Nu när bolaget upparbetat intern kompetens inom området, kommer bolaget framöver att långsamt skala upp arbete med att reducera klimatpåverkan från lokalanpassningarna.

I bolagets underhållsarbete pågår nu en förflyttning av fokus mot bevarande och antikvariska perspektiv. Från att göra kortsiktiga materialval och byta ut vill vi framöver istället renovera varsamt och rekonditionera med en antikvarisk inriktning.

På slutet av året togs första spadtaget i byggprojekt för en ny återvinningscentral i Högsbo. Kommande hyresgäst är Kretslopp och vatten och tillsammans har vi mycket höga ambitioner kring att bygga med återbrukat material. Vid planeringen av nya projekt kommer vi även fortsättningsvis öka kraven på återbruk och reducerat CO₂ för att bidra till Göteborgs Stads ambitioner.

2.1 Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Tillståndspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborg Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborg Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
Fastigo	

Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
I-avtalet	Unionen, Ledarna AiF, Akademikerförbunden inom Fastigos avtalsområde inklusive lönebildningsavtal (Sveriges Ingenjörer, Akademikerförbundet SSR, Akavia och SverigesArkitekter).

Utfall vid bolagets löneöversyn

	2022	2023	2024
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	2	4,1	3,3
Antal personer som omfattades av löneöversynen	88	97	94



Barnbokslut 2024

Higab AB

Innehållsförteckning

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

1 Barnbokslut

1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Inga större förändringar har skett vad gäller resurssättningen.

1.2 Analys

1.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

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

1.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

1.2.2.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

I syfte att motverka risken för strukturell diskriminering arbetar Higab med att skapa jämlikt basutbud av hälsofrämjande arenor och mötesplatser. Det innebär att alla människor i staden, med ett särskilt fokus på barn och ungdomar, ska uppleva en likvärdig grad av trygga boendemiljöer och lokaler samt känna tillhörighet med närmiljö som ska vara trygg, säker och trivsam. I detta arbete har Higab systematiskt analyserat vilka hus och områden som barn och ungdomar rör sig i och runt och arbetat med att höja basnivån runt dessa hus. Därutöver pågår arbete för att integrera fler aktiviteter inom Higabs koncept "Ramverk för Higabs utemiljöer".

1.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

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

1.2.2.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

Higab arbetar indirekt med att säkerställa goda uppväxtvillkor för barn och unga. Barn och unga ska kunna röra sig i och runt Higabs hus i en känsla av trygghet, säkerhet och trivsel som innebär en frånvaro av rädsla, oro eller stress. Arbetet har bestått i att utveckla arbetet med säker uthyrning i syfte att motverka uthyrning till kriminell verksamhet. Den fysiska platsen där kriminella och barn möts minskar förhoppningsvis genom detta arbete.

1.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

- Barnens dag (Kronhuset, Kronhusparken)
- Göteborgs Symfoniker GS AB för att tillgängliggöra kulturarvet genom fysiska byggnader och klassisk musik för barn
- Tillsammansfestivalen med mötesplats för alla åldrar
- Göteborgs Filmfestival Prisma möjliggjorde för barn att delta i kostnadsfria filmaktiviteter

1.2.2.5 Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till barnrättsplanens fyra fokusområden

-

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Prioriterade utvecklingsområden	Insatser	Förväntade resultat	Koppling till barnrättsplanens insatser
Fysiska miljöns utformning	TST-arbetet	Ökad trygghet, säkerhet och trivsel för barn runt Higabs hus	Fokusområden: trygghet och fritid
Fysiska miljöns utformning	Belysning	Tryggare gångväg till skolan	Fokusområde: trygghet
Fysiska miljöns utformning	Samarbete med Stadsdalen avseende öka kunskap och intresse för biologisk mångfald för barn	Ökad kunskap och intresse för biologisk mångfald	Fokusområde: utbildning
Tillgängliggör vår kultur	Samarbete "Rum för kultur" syftar till att skapa förutsättningar för goda möten/samverkan över funktions- och generationsgränser	Skapa nya långsiktiga relationer över generationsgränser	Fokusområde: fritid

Uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Higab AB (Egen verksamhet)

Innehållsförteckning

1	Implementering	3
2	På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen/bolaget?	4
3	Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov	7

1 Implementering

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Beskriv kortfattat hur förvaltningen/bolaget följer planens riktning i de fem fokusområdena och utifrån den tar aktivt ägarskap.	Bolaget har en grupp som arbetar med kompetensförsörjning i bolaget där vi övergripande arbetar med frågorna.

2 På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen/bolaget?

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet (svar)	Beräknas vara genomförd (svar)	Kommentar
1:1 Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder.	 Påbörjad	 2025	Digital kompetens är sedan 2022 ett av fyra fokusområden i Higgs strategi för digitalisering. Breddning av den digitala kompetensen är en viktig målsättning. Vi arbetar med frågan utifrån dels en bredare kompetenshöjning i hela bolaget via kontinuerliga utbildningsinsatser i våra verktyg, dels genom att vi utsett en digitaliseringsambassadör per avdelning/enhet. Syftet är att sprida kunskaper, kunna nätverka brett i staden och upptäcka kompetensluckor i organisationen. För att stärka ambassadörerna i sin roll har vi under 2024 bedrivit en kompetenshöjande insats för dem i flera steg. Vi har samtidigt använt deras kunskaper om den egna avdelningen/enheten för att kartlägga utbildningsbehov. Samtidigt har vi under året breddutbildat alla medarbetare i Microsoft 365-verktygen, och använt intern kompetens för frågestugor/öppna hus inom specifika verksamhetsstöd. För 2025 kommer vi att upprätta en mer djuplodande

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet (svar)	Beräknas vara genomförd (svar)	Kommentar
			kompetensmatris inom IT/digitalisering. Syftet är att få än mer kunskap om var organisationen upplever brister i kunskap/kompetens, samtidigt som vi på ett smartare sätt kan använda de personer som redan finns internt till att stötta sina kollegor i vardagliga IT/digitaliseringsfrågor.
1:4 Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt.	 Påbörjad	 2026	Bolaget har APT där medarbetarna är delaktiga i hög grad. På APT så informeras medarbetarna om bolagets framdrift, måluppfyllelse m m och de inspel som kommer tar respektive chef med sig olika chefsforum som finns. Eftersom vi är certifierade enligt ISO arbetar vi sedan flera år systematiskt med förbättringar. Vi har bland annat en digital förslagslåda där alla medarbetare kan lämna förbättringsförslag som ansvarig för respektive ämne undersöker och ger återkoppling på. Flera av de förslag som inkommit från medarbetare har blivit verklighet i organisationen.
2:4 Erbjud platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov.	 Påbörjad	 2026	Bolaget anser att det är viktigt både för organisation och innovation att erbjuda praktikplatser på olika avdelningar. Bolaget har ett systematiskt sätt att hantera praktikantansökningar via vår hemsida. HR skickar ansökningarna till respektive chef som arbetar med gallring och intervjuer för att kunna ta emot praktikanter på ett sätt som är givande både för praktikanten och bolaget.

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet (svar)	Beräknas vara genomförd (svar)	Kommentar
3:4 Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter.	 Påbörjad	 2026	Bolaget har inte så många chefsbefattningar. Vi är positiva till att våra medarbetare önskar gå morgondagens chef och att intern rörlighet inom staden är bra. Vi har internt anställt en chef som tidigare varit medarbetare.

3 Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Ange eventuella förändringar och förslag på nya aktiviteter (se anvisning).	Bolaget arbetar aktivt med frågan genom deltagande i mässor m m.

1 Implementering

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Beskriv kortfattat hur förvaltningen/bolaget följer planens riktning i de fem fokusområdena och utifrån den tar aktivt ägarskap.	Bolaget samverkar med stadens övriga förvaltningar och bolag i kompetensförsörjningsfrågan. Samtal har skett mellan bolagets HR och HR-chefer inom bl.a. Stadsfastigheter för att försöka hitta eventuellt framtida vägar för att omhänderta kompetens och behålla kompetens inom staden, främst utifrån bolagets kommande avveckling. Bolaget har en framtagen kompetensförsörjningsplan som kommer att revideras under 2025 med anledning av bolagets nya framförhandlade organisation.

2 På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen/bolaget?

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet (svar)	Beräknas vara genomförd (svar)	Kommentar
1:1 Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder.	 Påbörjad	 2025	Identifieringen sker avdelningsvis och hos respektive chef-medarbetare. Vi har löpande avstämningssamtal med alla för att fånga utvecklingsaktiviteter, inklusive digital kompetens.
1:4 Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt.	 Påbörjad	 2025	Samtliga avdelningar för protokoll/minnesanteckningar från sina respektive APT. Avdelningschefer lyfter vid behov in förslag och idéer till företagsledning eller till de delar av organisationen som berörs. Detta sker löpande.
2:4 Erbjuder platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov.	 Genomförd	 2024	Bolaget har en process om hur vi ska annonsera lediga praktikplatser. Vi har under 2024 erbjudit 1st LIA-praktik inom fastighetsförvaltning och 1st arbetsträning hos HR via Arbetslivsresurs/Arbetsförmedlingen
3:4 Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter.	 Ej påbörjad	 Risk att ej vara genomförd inom planperioden	Bolag är för litet för att kunna erbjuda platser för kandidater utöver ordinarie rekryteringsprocess.

3 Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Ange eventuella förändringar och förslag på nya aktiviteter (se anvisning).	Bolaget har arbetat fram en avvecklingsplan som just nu hanteras politiskt, beroende på ställningstagande kring plan kan behov kring kompetensförsörjning komma att behöva lyftas eller omvärderas osv