

Beslutsärende punkt 10

Årsrapport 2016 enligt kommunens anvisningar för Higab

Förslag till beslut

att godkänna förslaget till årsrapport 2016 för Higab

Årsrapport 2016

Higab AB

Utskick nr 2, 2017-02-07

Justeringar efter utskick nr 1, 2017-02-03:

- Infogad text enligt önskemål från Stadshus i kapitel 2.6.1 Kommunala ändamålet och befogenheterna, första stycket
”Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av bolagsordningen.”

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsanalys	5
2.1	Väsentliga händelser och bolagets utveckling	5
2.2	Analys av årets utfall	13
2.3	Investeringar	28
2.4	Utveckling inom personalområdet	37
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	42
2.5.1	<i>Intern kontroll</i>	<i>42</i>
2.5.2	<i>Sponsring.....</i>	<i>45</i>
2.5.3	<i>Göteborgs Stads kommunikationsstrategi.....</i>	<i>48</i>
2.5.4	<i>Gemensam byggprocess</i>	<i>51</i>
2.5.5	<i>Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet.....</i>	<i>53</i>
2.5.6	<i>Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi.....</i>	<i>56</i>
2.6	Kommunala ändamålet och befogenheterna	57
2.7	Analys av strategiska framtidsfrågor.....	60
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	62
3.1	Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål.....	62
3.2	Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag	69
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	73
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>73</i>
4	Nyckeltalsredovisning	74
5	Bokslut	80

1 Sammanfattning

Higab AB

Higabs ekonomi är fortsatt stabil vilket möjliggör vårt uppdrag att vårda och förvalta stadens kulturhistoriskt intressanta byggnader. Parallellt pågår det långsiktiga arbetet med att levandegöra våra kulturmiljöer. Tre stora projekt för stadens egna verksamheter; kv Högvakten, samlokalisering av Kretslopp och vatten och nytt kulturhus i Bergsjön pågår. I arbetet med att renodla fastighetsbeståndet har ett antal fastigheter flyttats mellan bolaget och fastighetskontoret under året. Förvärv av Sjöfartsmuseet sker i januari 2017.

Bolagets nya ägardirektiv som nu är beslutat i KF är av stor vikt för att få ytterligare tydlighet i frågorna kring samverkan och samordning inom lokalklustret.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

I stadens budget för 2017 har GöteborgsLokaler fått ett särskilt uppdrag att göra stadens torg mer funktionella och attraktiva. Med uppdraget följer en budget om 50 mnkr och uppdraget ska vara slutfört till sommaren 2018. Bolaget har identifierat 25 projekt som omfattar alla våra ägda och förvaltade torg och de flesta projekt ligger redan under uppstart. Uppdraget kommer att avrapporteras till styrelsen vid varje möte och vid rapportering till staden.

De lokala torgens utveckling stärks av förtätning runt torgen och av den miljövänliga trenden att handla lokalt och närproducerat. Samtidigt störs en positiv utveckling i vissa områden av den sociala oro som finns på och runt dessa torg.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Bolagets tidigare års samlade vinster är en förutsättning för att kunna finansiera de nya anläggningarna som kommer krävas för god tillgänglighet och långsiktig ekonomisk hållbarhet när staden exploateras och p-platser försvinner. Parkering Göteborg är den parkeringsstruktur där alla kommunens p-platser verkar mot kund och också den tjänsteplattform som gör det möjligt att effektivt nyttja stadens parkeringsplatser och erbjuda ett enhetligt erbjudande. Under året har den digitala tjänsteplattformen skapats som gör det lätt för kunden att hitta och betala. Bolagets utmaning är att framöver utöka med nya mobilitets- och parkeringslösningar som främjar ett hållbart resande.

Älvstranden Utveckling AB

Bolaget står väl rustat inför ett intensivt genomförande av vision Älvstaden. Ekonomin är god med ett bra resultat och en soliditet på 21,7 %. För att matcha uppdraget har omfattande interna förbättringsåtgärder gjorts under ett par års tid samtidigt som organisationen har vuxit både i antal och kompetensbredd.

Nu när en betydande del av Älvstaden lämnar planeringsfasen och går in i genomförande behöver staden utveckla effektivare sätt att styra projektet. Det är nödvändigt för att hitta lösningar på de stora knäckfrågorna och en förutsättning för att kunna ta tillvara på de privata bolagens förmåga att bidra i utvecklingen och för att säkra högt tempo och hög kvalitet.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

2016-09-12 utsågs Higabs vice vd Stefan Lundqvist till tillförordnad vd för Higab.

Higabs och koncernens uppdrag om "Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet" är under genomförande och ska upp i berörda bolags styrelser.

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

Koncernen har under 2016 fortsatt arbetet med samordning inom områden Kommunikation, Ekonomi, HR och IT samt beslutat att även starta ett samarbete inom Inköp.

Koncernen har jobbat aktivt med att fusionera och likvidera överflödiga bolag. Under året har därför Higab och Älvstranden totalt likviderat fem bolag och fusionerat ett.

Enligt beslut i Stadshus styrelse om att möjliggöra resultatdisponeringar och optimera skattesamordning inom lokalklustret, har Älvstranden jobbat med att strukturera om sitt bolags- och fastighetsbestånd för att uppfylla kravet.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Ett nytt ärendeägardirektiv för Higab där bland annat bolagets roll som moderbolag för koncernen specificeras ligger för beslut hos KF. Förslaget kommer ge bolagen inom lokalklustret den tydlighet som behövs för att kunna samverka och samordna sig i de frågor som förväntas av ägarna.

Stadens utveckling och alla dess byggprojekt påverkar lokalklustret på många områden. Den höga byggtakten i Göteborg har resulterat i en överhettad byggmarknad där det är svårt att rekrytera projektledare och anbudet uteblir, vilket kan resultera i tidsförskjutningar och ökade projektkostnader. Trafikkontorets och stadsbyggnadskontorets prioriteringar påverkar bolagens möjligheter både för användning och utveckling av fastigheterna och bolagens nybyggnation.

2.1.2 Higab AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

I de uppdrag som Higab fick från KF i samband med bildandet av lokalklustret bereds uppdraget Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet enligt tilläggsyrkande från M, L, och KD med motiveringar kring att behålla de fastigheter som inte ingår i den samlade avvecklingsplanen på kort och lång sikt. Ärendet beräknas tas upp i Higabs styrelse för ställningstagande i april 2017. Utredningen kring bolagets Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och långsiktig hållbar hyresutveckling, tog KF beslut i slutet på januari 2017.

I slutet av februari verkställdes fusionen av dotterbolaget Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB in i Higab. I det fusionerade bolaget återfanns fastigheterna

Scandinavium och Frölundaborg.

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

I den pågående fastighetsöversynen som genomförs med fastighetskontoret förvärvade Higab ett mindre antal fastigheter under året, bland andra flygledartornet i Torslanda, gamla Lundbybadet och Torpet Klara. Det sistnämnda är ett byggnadsminne och därmed har Higab nu 27 byggnadsminnen i sitt bestånd. Vidare har beslut fattats om försäljning av tre fastigheter till fastighetskontoret, vilket beräknas ske i februari 2017.

Higab har efter beslut från KF förvärvat två bolag varav ett ska användas vid försäljning av mark på Kviberg till en bostadsexploator. Avtal om försäljning är tecknat med exploatören och frånträde beräknas ske i början av 2017. I slutet av året har även f d sjukhemmet på Kviberg sålts till SGS Studentbostäder som kommer att omvandla byggnaden till 24 studentlägenheter.

Under året har några större byggprojekt pågått bland annat ombyggnationen av kv Högvakten vilken beräknas vara klar halvårsskiftet 2018. Gällande projektet för samlokalisering av kretslopp och vatten har en något förändrad inriktning samt att upphandling påvisat kostnadsökningar, medfört nya investeringsbeslut. Färdigställandet har därmed skjutits framåt i tiden och projektet beräknas nu vara färdigställt under 2019.

Higab och SDF Östra Göteborg driver gemensamt projektet för nytt kulturhus i Bergsjön. En arkitekttävling har genomförts där förslag lämnats in under december 2016. Under första kvartalet 2017 sker utvärdering innan beslut tas om vilket förslag som ska ligga till grund för kulturhuset. Förutom själva byggnaden ligger det i tävlingsuppdraget att komma med förslag på hur torget framför kulturhuset ska utvecklas. Kulturhuset beräknas stå klart under 2020.

Viktiga framtidsfrågor

Viktiga frågor är risker förknippade med ränteförändringar, vakanser, personal och större investeringsprojekt. I det sistnämnda är det framförallt riskerna kring ökade byggkostnader och tidsförskjutningar på grund av en överhettade byggmarknad och svårigheter att få anbud på upphandlingar. En ytterligare risk är att andra enheter i staden såsom trafikkontor och stadsbyggnadskontor prioriterar andra områden än där Higabs projekt återfinns.

Ytterligare frågor som Higab står inför är kring samverkan och samordning inom lokalklustret. För att få ytterligare tydlighet i dessa frågor behövs ett nytt ägardirektiv för Higab.

2.1.3 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

De förändringar i fastighetsbeståndet som blir följden av Higabs uppdrag om "Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet" är under genomförande. GöteborgsLokaler har övertagit torghandelsplatserna från Higab och sålt en fastighet till allmännyttan för

bostadsbyggnation. Övriga förändringar pågår och förväntas vara slutförda under 2017. Det tilläggsyrkande som beskrivs av Higab (2.1.2) behandlas på motsvarande sätt i GöteborgsLokalers styrelse.

I Stadens budget gavs ett särskilt uppdrag till GöteborgsLokaler att utveckla stadens torg. En budget om 50 mnkr följde uppdraget som ska vara slutfört till sommaren 2018. 25 projekt har prioriterats och godkänts av styrelsen. Avsikten är att åtgärder som förbättrar närmiljö och tillgänglighet ska göras på alla bolagets ägda och förvaltade torg. Tyngdpunkten ligger dock i stadens socialt utsatta områden. Torgsatsningen kommer löpande att följas upp av styrelsen.

Utvecklingen av Selma Stad pågår. Här kommer bolaget bygga nytt stadsdelshus med plats för kultur och nytt affärshus med anslutande lokaler för vård och parkering. Fastighetsbildning pågår och bygglov är sökt för stadsdelshuset. Beräknad byggstart hösten 2017. Uthyrningen går bra och mer än 80 % av ytan är kontrakterad.

Bolaget har under året genomfört ett värdegrundsarbete. Alla medarbetare har deltagit i arbetet. Värdegrunden utgår från stadens fyra förhållningssätt och sammanfattas av följande:

- Mer än omtanke
- Mer än nöjd kund
- Mer än kompetenta
- Mer än kommersiellt

Som offentlig aktör ska vi vara affärsmässiga, men också ge något mer.

Viktiga framtidsfrågor

Då GöteborgsLokalers ytor till stor del upptas av kommersiella ytor för handel är handelns utveckling av stor betydelse för bolaget. Trenden är att e-handel ökar, mest för sällanköpsvaror. Vi ser detta som positivt då de lokala torgen är den naturliga platsen för att hämta beställda varor. Samtidigt är e-handeln mycket transparant vad gäller priser och utbud vilket generellt innebär en prispress i butikerna. Med en omfattande e-handel som täcker allt fler varugrupper kan konkurrensen bli svår för lokala aktörer vilket kan minska utbudet av handel vid de lokala torgen.

Vi ser en stor risk i den sociala oro som sprids vid flera av våra handelsplatser i socialt utsatta områden. Oron innebär att såväl kunder som handlare upplever stor otrygghet. Fortsätter den negativa utvecklingen kan det bli svårt att upprätthålla rimliga öppettider för handel och service.

Higab har haft i uppdrag att utreda hur hyressättningen ska göras. Ärendet är vid årsskiftet fortfarande bordlagt i KS. För bolaget skulle ett klagörande av principerna för hyressättning vara positivt då nuvarande situation kan innebära att uthyrningar och ombyggnadsprojekt försenas och fördras.

GöteborgsLokaler arbetar i nära samarbete med bolagen inom Framtiden-koncern. Dessa är också vår största uppdragsgivare. Bolaget deltar i utvecklingen av Selma Stad, Frihamnen,

Hammarkullen, Biskopsgården och har inlett ett samarbete med Framtiden Byggutveckling kring verksamhetslokaler vid nyproduktion. Likaså är samarbetet med vårt moderbolag Higab gott. Väl fungerande samarbeten mellan bolag och förvaltningar inom staden är mycket viktiga för en positiv utveckling av staden.

2.1.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Parkering Göteborg

Samarbetet med stadsdelsförvaltningarna har intensifierats för att även deras parkeringsbehov bättre ska tillgodoses och att parkeringsplatser ska kunna användas effektivare. Detta gör att vi nu samarbetar med alla stadens bolag och förvaltningar som äger parkeringsplatser inom det vi kallar Parkering Göteborg. Parkering Göteborg är en parkeringsstruktur som syftar till att utnyttja kommunens alla parkeringsplatser effektivare och utveckla ett attraktivt och enhetligt erbjudande för alla parkeringskunder.

Under året har vår digitala tjänsteplattform skapats. Plattformen, som lanserades i januari 2017, gör det lätt för kunden att hitta och betala. Bolagets utmaning är att framöver utöka med nya mobilitetstjänster som ökar tillgängligheten och främjar ett hållbart resande.

KF har beslutat om riktlinjer för parkering på kommunal mark vilket är en viktig förutsättning för att parkerings- och mobilitetstjänster ska kunna erbjudas på alla kommunalt ägda parkeringsplatser.

Tillsammans med trafikkontoret har vi idag gemensam övervakning i flera delar i Göteborg vilket stärker samverkan i staden och gör att kunden möter en aktör istället för två.

Parkering Göteborg ställer krav på vår organisations förmåga att vara med tidigt och aktivt i stadens utveckling samt utveckla tjänster som stödjer detta och kundernas förändrade behov och förväntningar. För att möta detta har vår organisations kompetens förstärkts ytterligare under året.

Minskat antal platser

Göteborg växer och förtätas när bland annat nya bostäder ska byggas. En del av denna byggnation kommer att ta mark i anspråk som bolaget idag arrenderar av fastighetskontoret och erbjuder parkering på, men även där bolaget idag har parkeringshus. Under 2016 försvann drygt 200 parkeringsplatser centralt.

Digital tjänsteplattform

Under 2016 har vi jobbat intensivt med att förverkliga app-strategin vars syfte är att skapa en tjänsteplattform där kunden både kan betala och hitta parkering. Den lanserades i början av 2017 och kommer att innebära stora förändringar.

Vi har också förberett för att under våren 2017 lansera 700 solcellsdrivna betalautomater för att göra det möjligt att spara energi, men också för att automaterna kan kopplas ihop med vårt realtidssystem som visar lediga parkeringsplatser. I oktober kom nya mynt och därför har nuvarande betalautomater uppgraderats.

Under året började vi arbeta med att ta fram en kundportal som samlar alla parkeringstjänster på både gatumark och kommunal tomtmark i Göteborg på ett och samma ställe. Planen är att den ska lanseras före sommaren 2017. Redan idag kan vi erbjuda en digital självservice-tjänst där man hyr parkering och köper p-tillstånd.

Försäljning av Haga 31:5

I enlighet med KF:s beslut att renodla och effektivisera bolagens verksamheter har lokaldelen av fastigheten Haga 31:5 sålts till Wallenstam. Parkeringsanläggningen som ingick i fastigheten har styckats av och ägs fortsatt av Parkeringsbolaget och är en strategisk parkeringsanläggning för att säkerställa god tillgänglighet till staden.

Parkeringen på Saltholmen och i Långedrag

Parkeringsbolaget arbetar med åtgärder för att öka möjligheten för fler boende, besökare och verksamma att parkera på Saltholmen och i Långedrag och på så sätt öka tillgängligheten för fler till Södra Skärgården. Förslaget att ändra villkoren och göra om de förhyrda platserna till p-tillståndsplatser och på det sättet göra det möjligt för fler att nyttja de befintliga parkeringsplatserna som under vissa perioder inte nyttjas, väckte häftig kritik från boende i Södra skärgården.

KF beslutade i maj att staden fortsatt ska erbjuda förhyrda platser och att KS ska återkomma till KF med förslag om hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag. T-Puls (trafik- och parkeringsutredning Långedrag Saltholmen) pågår och stadsledningskontoret kommer att redovisa resultatet till KS efter sommaren 2017.

Parkeringsbolaget har under året, tillsammans med boende på öarna och på fastlandet med flera, i en arbetsgrupp arbetat med att ta fram åtgärder som kan förbättra parkeringssituationen i området redan till sommaren 2017. Efterfrågan på parkering ökade markant i området under sommaren 2016 och kortsiktiga lösningar krävs redan nu för att skapa en mer hållbar parkeringssituation i avvaktan på förslagen från T-Puls.

Parkeringsanläggning på Skeppsbron

Kommunfullmäktige fattade beslut om detaljplan för Skeppsbron 2014-06-05. Parkeringsbolaget fick då uppdrag att bygga 700 parkeringsplatser i två plan. Den 8 juni i år fattade Parkeringsbolagets styrelse beslut om att genomföra projektet och beräknad investeringsram uppgår till 628 mnkr i 2021 års prisläge. Under året förvärvades fastigheten som omfattar norra nerfarten till anläggningen av Älvstranden Utveckling AB. Upphandling av samverkansentreprenad genomfördes under hösten och Skanska AB tilldelades entreprenaden.

Viktiga framtidsfrågor

När parkeringsplatser försvinner och framkomligheten i staden försämras ställer det stora krav på att alla aktörer samverkar för att med information i god tid kunna erbjuda tillfälliga och permanenta parkerings- och mobilitetslösningar under såväl som efter byggtiden för att bibehålla en tillgänglig och attraktiv stad.

För att klara den 10-åriga investeringsplanen med permanenta såväl som tillfälliga

anläggningar krävs att bolaget fortsatt upprätthåller en god lönsamhetsnivå som kan finansiera investeringarna.

Kommande investeringsprojekt och utveckling av den digitala tjänsteplattformen förutsätter att bolaget bibehåller sin konkurrenskraft som en attraktiv arbetsgivare.

2.1.5 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Jämlikt Göteborg

Staden ska utvecklas så att skillnaderna i livsvillkor jämnas ut. Älvstranden deltar i och bidrar aktivt till arbetet i Göteborgs Stads fokusområde 4: Jämlikt Göteborg.

Frihamnen

Arbetet med Frihamnens första detaljplan fick Planpriset 2016 av Sveriges Arkitekter. Juryn motiverar priset bl a med att "Göteborgs Stad har utvecklat ett nytänkande arbetssätt för att bjuda in medborgarna, företagen och de kommunala förvaltningarna att samarbeta kring utvecklingen av en mer socialt och ekologisk mer hållbar stad."

Byggstart har skett av infrastruktur för ca 900 temporära bostäder på land och vatten i Frihamnen. Preliminär första inflyttning är i april 2017 beroende på när bygglov blir beviljat.

Tillsammans med föreningen Passalen anställdes och utbildades 30 unga parkvårdare från alla delar av staden till Jubileumsparken. Under 2016 hade parkens aktiviteter 37 000 besökare.

Lindholmen

Under hösten flyttade 156 studenter in i Urban Cribbs på Lindholmen, temporära studentbostäder i möblerade moduler i anslutning till Lindholmen Science Park och Chalmers. Nyanlända flyttade under hösten in i ett boende, som Älvstranden utvecklat för stadens räkning, på Anders Carlssons gata.

Södra Älvstranden

Processen för utvecklingen av Masthuggskajen är en framgångsrik pilot för arbetet med framtagande av en svensk standard för hållbar stadsutveckling - Citylab.

För Skeppsbron har förberedande arbete för igångsättning av etapp 2 gjorts under året. Bl a har vi arbetat fram en för staden gemensam projektorganisation i enlighet med Älvstadens ny gemensam projektmetodik.

Resultat av konsortier med pågående produktion

Under året har första spadtaget tagits för Lindholmshamnen som ska tillföra Lindholmen 500 nya bostäder. Intill skapas mötesplatser vid vattnet, en ny park och parkstråket Lindholmen Science Play, som ska ta vara på barns och ungas kreativitet. Första inflyttning sker 2018.

Ytterligare 314 lägenheter färdigställdes i Kvillebäcken vilket innebär att 1515 lägenheter av totalt 2 058 är färdigställda.

I Örgryte Torp har inflyttning påbörjats. De första 147 bostäderna färdigställdes av totalt ca 500.

Västra Eriksberg omfattar totalt 2 179 bostäder. Vid årsskiftet var där 2079 färdigställda, varav 221 under 2016.

Internt förbättringsarbete

På uppdrag av Älvstaden-organisationen har Älvstranden påbörjat införandet av en stadengemensam projektmetodik, XLPM. Den ger oss bättre styrning och beslutsförmåga i det komplexa Älvstaden-projektet.

Ett stort fokus har legat på att förbereda organisationen för ett kommande intensivt genomförande av vision Älvstaden. Fortsatt intensiv rekrytering, interna processer och arbetssätt har effektiviserats, en ny ledningsstruktur har implementerats och genom strategiska fastighetsförsäljningar de senaste åren har vi god soliditet och står väl rustade för kommande investeringar. Bolaget upplever brist och stor svårighet att rekrytera rätt kompetens, framförallt vad gäller projektledare.

Alla medarbetare på Älvstranden Utveckling har under året varit med om att formulera gemensamma värderingar och konkreta beskrivningar av hur man vill vara och agera internt och externt. En gemensam organisationskultur bidrar till ökad effektivitet och arbetsglädje.

Bolaget har under året, utifrån KF:s uppdrag om att renodla fastighetsbestånden, påbörjat det förberedande arbetet inför försäljning av fastigheter inom lokalklustret.

Under 2017 beräknas detaljplaner för ungefär 40% av Älvstadens byggbara yta bli antagna. Det innebär att arbetet med Älvstaden skiftar karaktär från planeringsfokus till ett påtagligt och konkret genomförande. Bolaget i sig står väl rustat inför en kommande intensiv genomförande-fas av Älvstaden, men visionen kan bara genomföras i samverkan inom staden. Att hela staden anammar en ny kultur, nya arbetssätt och annorlunda styrning med bl a en tydlig prioritering av stadsutvecklingen är avgörande för att kunna skala upp produktion enligt liggande färdplan.

Viktiga framtidsfrågor

Internt

Internt i staden behöver en anpassning ske till den enorma uppskalning av stadsutvecklingen som pågår. Det omfattar såväl struktur som kultur, samarbetet mellan stadens organisationer, nya gemensamma arbetssätt, resursfrågor och tydlig styrning.

Stora komplexa frågor som kopplar till stadsutveckling utmed älven i central miljö behöver lösas under 2017; älvkantsskydd, bullerproblematik, luftmiljö etc.

Bolaget är beroende av att lyckas rekrytera kompetenta projektresurser, ett område där det idag råder en stor brist på arbetsmarknaden.

Att fortsätta arbeta aktivt med fastighetstransaktioner och ha rätt förutsättningar för detta är avgörande framåt. Bolaget behöver avyttra för att säkra löpande intäkter och investera i fastigheter för att nå bättre rådighet över framtida stadsutveckling.

Externt

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutveckling gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och världskonjunktur.

Affärsmodellen där privata byggherrar samverkar i konsortier möjliggör stora volymer och effektivt genomförande. Bolagets leverans påverkas genom denna modell indirekt av marknaderna för nyproducerade bostäder och verksamhetslokaler.

2.1.6 Fastighets AB Rantorget**Väsentliga händelser och bolagets utveckling**

Under året har inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet inträffat.

Viktiga framtidsfrågor

I bolaget återfinns fastigheten Spårvagnshallen i Gårda. Diskussioner pågår mellan Göteborg Stad och VGR om huvudmannaskap gällande spårvagnstrafik vilket kan medföra att avyttring sker till VGR.

2.1.7 Myntholmen AB**Väsentliga händelser och bolagets utveckling**

Bolaget har förvärvats under slutet av 2016 och ska fungera som ett holdingbolag. Bolaget kommer inte bedriva någon verksamhet utan kommer enbart säkerställa att resultatöverföringar inom koncernen sker på ett optimalt sätt vid försäljningar av fastigheter.

Viktiga framtidsfrågor

-

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Nettoomsättning	1 724 018	1 651 880	72 138	1 705 916
Övriga intäkter	324 347	20 789	303 558	394 757
Summa intäkter	2 048 365	1 672 669	375 696	2 100 673
Kostnader				
Material och tjänster	-651 592	-672 282	20 690	-682 855
Övriga kostnader	-155 408	-159 483	4 075	-131 281
Summa kostnader	-807 000	-831 765	24 765	-814 136
Personalkostnader	-245 640	-253 728	8 088	-223 258
Avskrivningar	-303 281	-316 098	12 817	-325 953
Jämförelsestörande poster	-12 090	-	-12 090	18 317
Rörelseresultat	680 354	271 078	409 276	755 643
Finansiella intäkter	1 681	-186	1 867	5 526
Finansiella kostnader	-165 159	-178 617	13 458	-180 257
Resultat efter finansiella poster	516 876	92 275	424 601	580 912

Rapportformatet är samma som för stadens ekonomiska lägesrapport, dock med nettoredovisning av koncernens reavinst och -förluster i raden för övriga intäkter.

Utfall mot budget för året

Årets resultat efter finansiella poster blev för Lokalklustret 517 mnkr varav 297 mnkr avser koncernens samlade reavinster. Budget för året var 425 mnkr lägre än utfallet och uppgick till 92 mnkr vilket förklaras till större del av reavinsterna från fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 048 mnkr vilket är 376 mnkr högre än budget. Rensat för reavinsterna uppgår intäkterna till 1 751 mnkr vilket i sin tur är 78 mnkr högre än budgeterat. Bolagen rapporterar om tillkommande och tidigarelagda uthyrningar, finansiering av lokalanpassningar och ökade parkeringsintäkter som de största anledningar till den positiva ökningen.

Kostnaderna uppgår till -807 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än budgeterat. Underhållet där utfallet uppgår till -215 mnkr, är 42 mnkr lägre än budgeterat och förklaras främst av att åtgärder skjutits på framtiden eller omklassificerats till komponentbyte (investering). Fastighetsskötseln uppgår däremot till -142 mnkr och är -19 mnkr högre än i budgeten. Orsaker är bland annat ny upphandling av mer omfattande fastighetsskötsel, driftsproblem med telefonparkeringssystemet och andra ej planerade händelser.

Avskrivningarna uppgår till -303 mnkr vilket är 13 mnkr bättre än budgeterat och beror på förskjutningar i projekt och komponentbyten (investeringar).

Jämförelsestörandeposter avser nettot mellan nedskrivningar och reverseringar av fastighetsbeståndet i Älvstranden efter årets genomförda marknadsvärderingar.

Räntenettot uppgår till -163 mnkr som med dagens gynnsamma ränteläge och senarelagd upplåning till koncernens större projekt, är 15 mnkr lägre än budget.

Utfall mot prognos oktober

Årets resultat efter finansiella poster om 517 mnkr är 72 mnkr högre än senaste prognos från oktober om 445 mnkr, där reavinsterna efter försäljningar till SGS (Kvibergs f d Sjukhem och Plejadgatan/Smedjan) och en tilläggsköpeskilling (Örgryte Torp) har tillkommit efter prognostillfället.

Intäkternas utfall om 2 048 mnkr är 62 mnkr högre än prognos oktober som uppgick till 1 986 mnkr. Utöver reavinsterna enligt ovan, tillkom bland annat en direktbetalning av en lokalanpassning om 5 mnkr från Göteborg universitet till Higab.

Kostnadernas utfall om -807 mnkr är 9 mnkr lägre än prognos oktober som uppgick till -816 mnkr. De största avvikelserna som tillkom i slutet på året är omklassning av underhåll till komponentbyten (investering), ändrade villkor för Odontologens lokalanpassning och andra oförutsedda händelser.

I övrigt finns inga större avvikelser.

Utfall mot 2015

Årets resultat efter finansiella kostnader om 517 mnkr är -64,0 mnkr lägre än 2015 års utfall om 581 mnkr vilket beror på en mängd olika faktorer varav några avser följande:

Reavinsterna är som vanligt en stor anledning till fluktuationer mellan åren och uppgick förra året till 639 mnkr vilket är 72 mnkr högre än i år.

Underhållsåtgärder kan ändra status från underhåll till komponentbyte (investering) under året och vice versa, men utfallet styrs även av tillgängliga resurser som personal och entreprenör. Förra året lades -236 mnkr på underhåll vilket är 21 mnkr mer än i år.

Personalkostnaderna förra året uppgick till -223 mnkr vilket är 22 mnkr mindre än årets kostnad. Under året har bland annat koncernen ökat med 16 årsarbetare samt reserverat för ett avgångsvederlag till Higabs tidigare vd.

Utfall mot budget 2017

Koncernens budgeterade resultat efter finansiella kostnader för nästa år, förväntas bli 111 mnkr vilket högre än 2016 års budget, men lägre än utfallet. Skillnaderna i bolagens förutsättningar och antaganden för nästa år kan summeras enligt följande:

Higab kommer ändra redovisningsprincip under nästa år där lokalanpassningar kommer aktiveras över nyttjandeperioden och skrivs av i samma takt som hyrestillägget.

GöteborgsLokaler har fått ett uppdrag i KF:s budget för 2017, att vara huvudansvarig för att rusta upp de lokala torgen med en budget om 50 mnkr.

Parkeringsbolaget påverkas av stadens utvecklingsarbete som börjar ta fart när parkeringsanläggningarna tas i anspråk.

Älvstranden har bland annat en del underhåll som skjutits till 2017 och några stora projekt som avslutas nästa år vilket påverkar avskrivningarna. Det kommer även göras ett antal aktiviteter som påverkar övriga förvaltningskostnader.

Detaljerad information om bolagens resultaträkningar, återfinns i kapitlets underrubriker.

2.2.1 Higab AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	745 210	736 645	8 565	697 012
Förvaltningsintäkter	1 807	433	-1 368	4 387
Övriga intäkter	8 386	2 742	8 386	-
Summa intäkter	755 403	739 819	15 583	701 399
Kostnader				
Fastighetskötsel	-38 343	-35 208	-3 366	-35 756
Underhåll	-154 748	-184 163	29 534	-169 649
Taxebundna kostnader	-69 255	-70 243	1 099	-68 068
Riskkostnader och avgälder	-13 865	-11 486	-2 379	-15 858
Fastighetsskatt	-18 529	-14 829	-3 700	-14 866
Övriga fastighetskostnader	-	-1 586	1 586	-
Summa fastighetskostnader	-294 740	-317 514	22 774	-304 197
Resultat före övriga kostnader	460 663	422 306	38 357	397 202
Övriga förvaltningskostnader	-113 758	-108 151	-5 606	-104 132
Avskrivningar	-138 065	-133 171	-4 894	-130 981
Jämförelsestörande poster	-	-	-	1 579
Rörelseresultat	208 840	180 981	27 857	163 668
Räntenetto	-96 853	-107 246	10 393	-103 829
Resultat från andelar i koncernföretag	3 400	-	3 400	10 310
Summa finansnetto	-93 453	-107 247	13 793	-93 518
Resultat efter finansiella poster	115 387	73 735	41 650	70 150

Utfall mot budget för året

Higabs resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst om 115,4 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst om 73,7 mnkr. Avvikelsen på +41,6 mnkr förklaras genom följande poster:

Hysesintäkter. Den främsta orsaken är hyran avseende självkostnadsavtalet för Valhallabadet som minskat med -19 mnkr. I dialog med Got Event har det utökade underhållsarbetet skjutits på framtiden då utrymme ej funnits och uppgår för året enbart till 6 mnkr. Vidare har hyresrabatter minskat på Gårdavägen 2 som efter lagd budget blivit uthyrd till större del än beräknat då Göteborgs Stad Social Resurs flyttat in tidigare, +6 mnkr. I projektet med stolsbyte på Konserthuset har kunden valt att direktbetala investeringen med +8 mnkr. I slutet av året valde även Göteborgs universitet att direktbetala en investering om 5 mnkr.

Övriga intäkter. Avvikelsen på +8,4 mnkr avser främst realisationsvinster vid försäljning av mark Regattagatan 6 samt f d Sjukhemmet på Kviberg.

Fastighetsskötsel. Förändringen beror på ökade vinterkostnader, -1,7 mnkr, i början av året. Under våren har det skickats in en rättelse till Skatteverket avseende korrigerigering av kostnad för egen fastighetsskötsel vilket påverkar utfallet med -0,9 mnkr.

Underhåll. Avvikelse på +29,5 mnkr. Förändringen beror främst på att det periodiska underhållet minskat vilket i huvudsak avser det i budget beräknade underhållet på Valhallabadet om +18 mnkr.

Risikkostnader och avgälder. Högre än budget, -2,3 mnkr, vilket beror på större försäkringsärenden där Higab inte räknar med att få full ersättning från försäkringsbolaget Göta Lejon.

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

Övriga förvaltningskostnader. Ökningen beror främst på att det har reserverats för tidigare vd:s avgångsvederlag. Vidare finns det kostnader för externa konsulter i väntan på tillsättning av vakanta tjänster för flertal projektledare.

Avskrivningarna. Förändringen på -4,9 mnkr beror främst på att det vid budgeten inte togs hänsyn till avskrivningen av övervärdet vid fusionen av Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, samt en utrangering efter byte av fönster och tak på Ostindiska Huset.

Räntekostnaderna är lägre än budget +10,3 mnkr. Orsaken till detta är de i nuläget låga räntenivåerna samt senarelagd upplåning för större projekt såsom kvarteret Högvakten och Samlokalisering Kretslopp och vatten.

Resultat från andelar i koncernföretag avser en utdelning, +3,4 mnkr från GöteborgsLokaler vilken ej var med i budget.

Utfall mot prognos oktober

Higabs resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst om 115,4 mnkr. För perioden var det prognostiserat en vinst om 91,2 mnkr. Avvikelsen på +24,2 mnkr förklaras genom följande poster:

Hysesintäkter. I slutet av året valde Göteborgs universitet att direktbetala en investering om 5 mnkr vilket ej var beaktat i prognosen.

Övriga intäkter. Avvikelsen på +1,5 mnkr avser främst realisationsvinst vid försäljning av f d Sjukhemmet på Kviberg.

Underhåll avviker med 16,7 mnkr vilket främst beror på omklassificering av projekt som i prognos var upptaget som underhåll men som i efterhand har omklassats till komponentbyte, 7,7 mnkr. Vidare avviker lokalanpassningarna med 9 mnkr vilket främst beror på en omklassificering på Odontologen. Övriga 4 mnkr förklara av att lokalanpassningar styrs av kundens behov och är därmed svår att prognostisera.

Resultat från andelar i koncernföretag avser en utdelning, +3,4 mnkr från GöteborgsLokaler vilken ej var med i budget.

Risikkostnader och avgälder. Högre än budget -1,1 mnkr vilket beror på större försäkringsärenden där Higab inte räknar med att få full ersättning från försäkringsbolaget Göta Lejon.

Utfall mot budget 2017

Higabs resultat för 2016 är i paritet med det budgeterade resultatet för 2017. Dock kommer bolaget att ändra redovisningsprincip från och med nästa år. Lokalanpassningarna kommer att aktiveras över nyttjandeperioden och skrivs av i samma takt som hyrestillägget.

2.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	159 590	156 330	3 260	166 019
Förvaltningsintäkter	20 870	21 307	-437	21 480
Övriga intäkter	28 115	22 980	5 135	24 062
Summa intäkter	208 575	200 617	7 958	211 561
Kostnader				
Fastighetsskötsel	-13 686	-12 618	-1 068	-13 445
Underhåll	-34 357	-34 490	133	-38 935
Taxebundna kostnader	-22 719	-22 112	-607	-21 778
Riskkostnader och avgälder	-914	-1 035	121	-898
Fastighetsskatt	-5 948	-5 540	-408	-5 540
Övriga fastighetskostnader	-53 801	-47 549	-6 252	-45 398
Summa fastighetskostnader	-131 425	-123 344	-8 081	-125 994
Resultat före övriga kostnader	77 150	77 273	-123	85 567
Övriga förvaltningskostnader	-28 875	-31 336	2 461	-29 685
Avskrivningar	-29 132	-29 694	562	-35 821
Jämförelsestörande poster	-	-	-	362
Rörelseresultat	19 143	16 243	2 900	20 423
Räntenetto	-679	-1 950	1 271	-1 953
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansnetto	-679	-1 950	1 271	-1 953
Resultat efter finansiella poster	18 464	14 293	4 171	18 470

Utfall mot budget för året

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 18,5 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 14,3 mnkr. Den positiva avvikelsen på 4,2 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 208,6 mnkr och avviker positivt mot budget med 8,0 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 3,3 mnkr avser främst ökade hyrestillägg. Förvaltningsintäkter har en negativ avvikelse mot budget på -0,4 mnkr. Övriga intäkter har en positiv avvikelse på 5,1 mnkr och avser en reavinst för såld fastighet i oktober på 0,8 mnkr, skadestånd förtida avflyttning på 0,9 mnkr och en intäkt för avgångsvederlag som i sin helhet vidarefaktureras till Framtiden samt ökade intäkter för vår IT-verksamhet.

Summa fastighetskostnader uppgick i utfallet till -131,4 mnkr och har en negativ avvikelse på -8,1 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har fastighetsskötsel en negativ avvikelse på -1,1 mnkr och avser ökade torgvärdskostnader. Taxebundna kostnader avviker negativt med -0,6 mnkr och avser framförallt värme och el p g a kall vinter. Övriga fastighetskostnader har en negativ avvikelse på -6,3 mnkr och avser en omklassificering mot del av övriga förvaltningskostnader samt kostnad för personal i samband med avslut av anställning (se övriga intäkter) .

Övriga förvaltningskostnader uppgick i utfallet till -28,9 mnkr har en positiv avvikelse på 2,5 mnkr och avser en omklassificering mot övriga.

Utfallet för **avskrivningarna** på -29,1 mnkr avviker positivt med 0,6 mnkr mot budget.

Räntenettot avviker positivt mot budget med 1,3 mnkr p g a lägre kostnadsränta än budgeterat.

Utfall mot oktober prognos 2016 och utfall 2015

Utfallet 2016 på 18,5 mnkr jämfört med oktoberprognosen 2016 avviker positivt med 1,1 mnkr och avser främst ökade intäkter. Föregående års (2015) utfall på 18,5 mnkr är i nivå med 2016 års utfall.

Utfall mot budget 2017

GöteborgsLokaler har av Kommunfullmäktige utpekats som huvudansvarig för att rusta upp de lokala torgen. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och ingår i resultatet i budget 2017 som jämförelsestörande post och kommer finansieras genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Satsningen ska göra torgen mer funktionella och attraktiva. Resultat efter finansnetto budgeteras till -33,1 mnkr, exklusive "riktat uppdrag" 16,9 mnkr. Exklusive torgsatsningen ligger budget 2017 i nivå med föregående års senaste prognos.

2.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	165 511	165 001	510	160 341
Förvaltningsintäkter	295 420	270 113	25 307	273 009
Övriga intäkter	134 278	-	134 278	28 207
Summa intäkter	595 209	435 114	160 095	461 557
Kostnader				
Fastighetskötsel	-64 052	-56 919	-7 133	-56 965
Underhåll	-11 696	-17 170	5 474	-7 870
Taxebundna kostnader	-6 797	-6 760	-37	-6 927
Riskkostnader och avgälder	-106 206	-99 337	-6 869	-102 128
Fastighetsskatt	-9 977	-7 142	-2 835	-7 145
Övriga fastighetskostnader	-1 282	-650	-632	-710
Summa fastighetskostnader	-200 010	-187 978	-12 032	-181 744
Resultat före övriga kostnader	395 199	247 136	148 063	279 813
Övriga förvaltningskostnader	-105 402	-106 838	1 436	-87 725
Avskrivningar	-15 340	-25 921	10 581	-14 738
Jämförelsestörande poster	-1 000	-	-1 000	850
Rörelseresultat	273 456	114 377	159 079	178 200
Räntenetto	127	-	127	-328
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansnetto	127	-	127	-328
Resultat efter finansiella poster	273 584	114 377	159 207	177 872

Utfall mot budget för året

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 274 mnkr. Avvikelsen jämfört med budget är 159 mnkr. Nedan beskrivs de viktigaste orsakerna till differensen.

Intäkterna är högre än budget beroende på ökade intäkter från besöksparkeringen på både gatu- och tomtmark samt reavinst vid försäljning av lokal och mark.

Fastighetskostnaderna är högre än budgeterat. De främsta avvikelserna från budget är:

Ökade driftkostnader då vi har haft stora problem med leverantören av telefonparkeringssystemet vilket har medfört stora kundstörningar och som följd av detta ökade kostnader för kundtjänst.

Ett större underhållsarbete har skjutits fram till 2017 och det planerade underhållet på den lokal som såldes utgick.

Kostnaderna för avgälder har ökat då den förändras i korrelation till ökade parkeringsintäkter hos våra uppdragsgivare.

De högre kostnaderna för fastighetskatt beror på höjda taxeringsvärden.

Övriga kostnader är lägre än budget då inköp av betalautomater har skjutits fram på grund av utdragen överklagandeprocess vilket medförde lägre avskrivningar.

Utfall mot prognos oktober

Inga större avvikelser att rapportera vad gäller utfall mot prognos oktober.

Utfall mot 2015

Årets resultat efter finansiella poster är 96 mnkr högre än resultatet föregående år. Den enskilt största orsaken är försäljningen av lokaldelen i fastighet Haga 31:5 som bidragit till högre intäkter. En ytterligare anledning till differensen är det utökande åtagandet gentemot uppdragsgivare som både bidragit till högre intäkter samt högre kostnader.

Utfall mot budget 2017

Utfallet 2016 är ca 50 mnkr högre än det budgeterade resultatet för 2017 exklusive realisationsvinster.

Staden och bolaget står inför stora förändringar och nya antaganden ligger till grund för budgeten 2017 jämfört utfall 2016. Stora överskott som vi tidigare skapat tror vi kommer att minska.

Stadens utvecklingsarbete börjar ta fart och parkeringsanläggningar tas i anspråk för exploatering av annan bebyggelse, vilket resulterar i minskade parkeringsintäkter.

Som ett led i att renodla bolagets kommunala uppdrag har vi sålt lokaldelen av fastigheten Haga 31:5, vilket innebär att vi tappar överskottet från lokaldelen.

Bolaget har under 2016 arbetat med strategisk kompetensförsörjning för att säkerställa att bolaget har rätt kompetens för att möta framtida förändringar och behov, varför personalkostnaderna antas bli högre 2017.

Vi har investerat i nya betalautomater som kommer att vara en del av bolagets realtidsinformationssystem och därmed en del i vår digitala plattform, varför avskrivningarna bedöms öka 2017.

2.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	354 940	334 839	20 101	360 972
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-
Övriga intäkter	157 414	-	157 414	349 171
Summa intäkter	512 354	334 839	177 515	710 143
Kostnader				
Fastighetsskötsel	-25 634	-18 875	-6 759	-23 480
Underhåll	-13 408	-19 970	6 562	-18 811
Taxebundna kostnader	-38 848	-42 331	3 483	-46 659
Riskkostnader och avgälder	-4 357	-4 020	-337	-4 909
Fastighetsskatt	-17 912	-20 410	2 498	-18 072
Övriga fastighetskostnader	-4 803	-2 000	-2 803	-1 035
Summa fastighetskostnader	-104 962	-107 606	2 644	-112 966
Resultat före övriga kostnader	407 392	227 233	180 159	597 177
Övriga förvaltningskostnader	-115 700	-140 407	24 707	-111 322
Avskrivningar	-107 915	-124 126	16 211	-119 753
Jämförelsestörande poster	-11 037	-	-11 037	25 347
Rörelseresultat	172 740	-37 300	210 040	391 449
Räntenetto	-62 962	-68 000	5 038	-67 169
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansnetto	-62 962	-68 000	5 038	-67 169
Resultat efter finansiella poster	109 778	-105 300	215 078	324 280

Utfall mot budget för året

Hysesintäkter. Avvikelse förklaras genom ökning av ersättningar främst för hyresgäst Anpassningar, extra uthyrningar som inte var budgeterade på Lindholmen, parkeringsintäkter i Eriksbergsområdet/Lindholmen samt retroaktiv fakturering avseende fastighetsskatten för 2016.

Övriga Intäkter. Avvikelsen avser fastighetstransaktioner som genomförts under året (Plejadgatan, Brotomten, Karlavagnstornet, Optionstomten, del av Lindholmshamnen, tilläggsköpeskilling Örgryte Torp). Ändringar av tidigare års avsättningar hänförliga till gamla fastighetsaffärer redovisas också under denna rubrik.

Fastighetsskötsel. Ökning av fastighetsskötsel främst på grund av mer köpta tjänster, ny upphandling avseende fastighetsskötsel som resulterade i avsevärt högre priser samt oplanerade händelser, t ex uppröjning efter intrång, reparation av brandlarm och stilleståndsersättning.

Underhåll. Periodiskt underhåll enligt plan ej utfört i stor utsträckning. Beror på att underhållsåtgärder antingen skjutits på framtiden eller omklassificerats till komponentbyte (investeringar).

Övriga förvaltningskostnader. Avvikelsen beror främst på att rekrytering inte skett i den utsträckning som fanns i budgeten, debitering av personalkostnader ut i projekten är högre än budgeterat för perioden samt lägre konsultkostnader.

Avskrivningar. Avvikelsen beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu. Under året har ett flertal investeringar inte blivit genomförda vilket orsakar differens mellan utfall och budget.

Jämförelsestörande poster. Avser årets netto från nedskrivningar och reverseringar. Den största posten för nedskrivningen avser den kvarvarande hyreslotten i Lindholmshamnen. Gamla nedskrivningar på Saluhallen i Kvillebäcken har reverserats.

Utfall mot prognos oktober

Övriga intäkter. Transaktioner tas ej upp i prognosen förrän köparen har tillträtt fastigheten. Ytterligare en fastighetsaffär utfördes efter inlämnandet av sista prognosen, Plejadgatan/Smedjan som avyttrades till SGS Studentbostäder samt tilläggsköpeskilling för Örgryte Torp.

Fastighetsskötsel. Ett antal oplanerade händelser inträffade under nov/dec samt att effekten av fakturering inför årsslutet var svårbedömd. Oktoberprognosen innehöll dessutom ett fel om 3 mnkr.

Jämförelsestörande poster. Utfallet av nedskrivningar och reverseringar efter slutförd värdering uppgick till 11,0 mnkr.

Utfall mot 2015

Hysesintäkter. Lägre intäkter främst pga. sålda fastigheter (Ankaret m fl) på Lindholmen och avslutade arrenden Frihamnen. Ökade intäkter främst från nya hyresgäster på Lindholmen, parkeringsintäkter från Staden i Eriksberg/Lindholmen p g a högre timtaxor, större yta med gratis parkering har försvunnit samt tilläggsavtal skolbyggnaderna Lindholmen.

Underhåll. Besparing främst p g a att underhåll 2015 inkluderade hyresgästanpassningar samt nu sålda fastigheter. Periodiskt underhåll ej utfört i så stor utsträckning, d v s skjutits på framtiden eller omklassificerats till komponentbyte (investeringar).

Taxebundna kostnader. Utfallet 2015 inkluderade kostnad för stor vattenläcka i Frihamnen som blivit krediterad 2016 och att sålda fastigheter sänker kostnaden.

Övriga förvaltningskostnader. Framförallt ökade personalkostnader då vi blivit fler och konsultkostnader för att täcka upp för ej gjorda rekryteringar. Under 2015 inkluderades evenemangskostnader främst för Volvo ocean Race.

Avskrivningar. Minskar framförallt på grund av sålda fastigheter.

Jämförelsestörande poster. Nedskrivningar i årsbokslutet 2015 gjordes med 6,8 mnkr och reverseringar av tidigare års nedskrivningar med 32,2 mnkr.

Utfall mot budget 2017

Underhåll. Åtgärder skjutna på framtiden väntas bli gjorda 2017.

Övriga förvaltningskostnader. Fortsatt rekrytering av personal och konsulter. I budgeten ligger också ökning av kommunikationskostnader, samarbetsavtal med Chalmers, flytt av Älvrummet till Frihamnen och implementeringskostnader för XLPM.

Avskrivningar. Stora projekt avslutas i början av 2017 (M1, Brasilia och Begonia m fl). I budgeten beräknas att alla planerade investeringar genomförs.

Räntenetto. Gamla räntederivat faller ut i början av 2017 vilket minskar räntekostnaden. Sänkt ränteläge från koncernbanken.

2.2.5 Fastighets AB Rantorget

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	21 158	21 700	-542	17 867
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	21 158	21 700	-542	17 867
Kostnader				
Fastighetsskötsel	-273	-15	-258	-260
Underhåll	-732	-800	68	-750
Taxebundna kostnader	-	-	-	-
Risikkostnader och avgälder	-395	-401	6	-401
Fastighetsskatt	-	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	-1 156	-1 156	-	-1 156
Summa fastighetskostnader	-2 556	-2 372	-184	-2 567
Resultat före övriga kostnader	18 602	19 328	-726	15 300
Övriga förvaltningskostnader	-	-	-	-2
Avskrivningar	-5 229	-5 229	-	-5 229
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-
Rörelseresultat	13 373	14 099	-726	10 069
Räntenetto	-3 146	-3 150	4	-971
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansnetto	-3 146	-3 150	4	-971
Resultat efter finansiella poster	10 227	10 949	-722	9 098

Utfall mot budget för året

Fastighets AB Rantorgets resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 10,2 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 10,9 mnkr. Den negativa avvikelsen på -0,7 mnkr förklaras enligt nedan:

Intäkternas avvikelse med -0,5 mnkr förklaras av att hyresavtalet är självkostnadsbaserat och påverkas av förändrade underhålls- och räntekostnader vilka förklaras nedan.

Fastighetskostnaderna avviker med positivt med -0,2 mnkr vilket beror på att kostnaden för intern fastighetsskötsel inte var fördelad i budgeten.

Utfall mot prognos oktober

Inga större avvikelser att rapportera vad gäller utfall mot prognos oktober.

Utfall mot 2015

Självkostnadsavtalet har påverkats positivt av det låga ränteläget jfm 2015 då den kapitalgrundande delen i hyran är högre än befintligt lån i bolaget. Resterande förvärvslån är bokfört i Higab AB.

Utfall mot budget 2017

Intäkterna kommer att minska med 0,8 mnkr jämfört med utfallet för 2016. Orsaken till detta är lägre underhållskostnader samt lägre ränta på kontolösningen.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	410	1 067	299	188
Reinvesteringar	181	168	135	926
SUMMA INVESTERINGAR	591	1 235	434	1 114

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.3.1 Higab AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	109	388	114	550
Reinvesteringar	65	82	72	69
Summa investeringar	174	470	186	619

Investeringsnivån är lägre än budgeterat då bland annat projektet Samlokalisering Kretslopp och vatten har förskjutits p g a en omprojektering av Kretslopp och vattens kontorsdel. Tilldelning av entreprenad blev klar i oktober.

Flera av reinvesteringsprojekten har blivit förskjutna i tid då anbudsfrågningar dragit ut tiden.

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, mnkr	Utfall 2016
Bolagsförvärv: Myntholmen AB	0,05
Aktieägartillskott till dotterbolagen	164
Fusion av dotterbolag: Scandinaviumbolaget	-115
Summa investeringar	49

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Nybyggnad fastighet:				
Samlokalisering Kretslopp och vatten	485	41	485	2019, Q1
Kulturhus Bergsjön	125	2	125	2020, Q2
Ombyggnad fastighet:				
Projekt Högvakten	410	96	410	2018, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Ombyggnad fastighet:				
Skeppsbron 4	26	31	-	2018
Scandinavium	76	-	-	2017
Nybyggnad fastighet:				
Frölundaborg	5	15	100	2020
Övrigt:				
Sjöfartsmuseet, förvärv	25	-	-	2017

Vad gäller ackumulerat utfall för Samlokalisering Kretslopp och vatten och Kulturhuset i Bergsjön har projekten ännu inte upparbetat större kostnader. Projekt Högvakten löper på enligt lagd plan.

Inga avvikelser finns mellan prognostiserade investeringsutgifter i förhållande till den lagda budgeten för något projekt.

2.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	-	-	-	-
Reinvesteringar	58	32	46	80
Summa investeringar	58	32	46	80

Under 2016 har investeringsprognosen justerats till 52 mnkr. Utfallet ligger något över prognos och avser Selma stad.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Nybyggnad fastighet:				
Selma Stad	425	23	425	2019, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Ombyggnad fastighet:				
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3	-	34	-	2018

Inget av GöteborgsLokalers projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.

2.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	64	110	22	115
Reinvesteringar	-	-	-	7
Summa investeringar	64	110	22	122

Årets investeringar uppgår till 64 mnkr. Avvikelsen jämfört med budget är 46 mnkr. De främsta anledningarna till avvikelsen är att projekteringen av Skeppsbroprojektet startats senare än beräknat samt att inköp av nya biljettautomater försenats på grund av att upphandlingen blev överklagad.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Stadsutveckling:				
Kajgarage Skeppsbron	547	29	628	2020, Q4
Flytt av P-arken	30	19	30	2017, Q1
Övrigt:				
Inköp av nya biljettautomater	28	8	32	2017, Q3
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Stadsutveckling:				
Kajgarage Skeppsbron	48	252	200	2020
Frihamnen detaljplan 1	-	22	85	2026
Masthugget väst	-	50	100	2021
Västlänken	-	50	150	2019
P-hus Lindholmen	-	73	-	2018
Övrigt:				
Mobilitetslösningar	10	15	15	årligen
Tillfälliga lösningar	10	10	10	årligen

Av ovan nämnda projekt är Kajgarage Skeppsbron beslutat av KF. Flytt av P-arken från Stenpiren till Lilla Bommen samt inköp av nya biljettautomater är beslutade av Parkeringsbolagets styrelse. Övriga stadsutvecklingsprojekt är planerade, definierade men ej beslutade. Mobilitetslösningar och tillfälliga lösningar är odefinierade ej beslutade projekt.

Parkeringsanläggning på Skeppsbron

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

2.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	281,3	572,0	163,3	381,7
Reinvesteringar	13,1	50,8	17,2	36,5
Summa investeringar	294,4	622,8	180,5	418,2

I årets budgeterade investeringar ingick förväntade markförvärv som ännu inte genomförts därav den stora avvikelsen.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Stadsutveckling:				
Södra Älvstranden:				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomförande	30,0	8,5	30,0	2026, Q4
Järnvågsgatan detaljplan	28,0	16,4	28,0	2017, Q4
Lindholmen:				
Lindholmshamnen, avsättning 2016	204,2	50,4	204,2	2021, Q1
Frihamnen:				
Detaljplan etapp 1	60,0	36,1	60,0	2017, Q4
Västra Eriksberg:				
Infrastruktur, avsättning 2006	476,0	414,1	450,0	2019, Q4
Inre Sannegården:				
Infrastruktur, avsättning 2009-2014	89,0	86,7	90,6 *	2017, Q2
Kvillebäcken:				
Infrastruktur och sanering, avsättning 2010	64,0	55,6	76,0 **	2018, Q4
Interna kostnader, avsättning 2010	21,0	12,3	24,3 **	2018, Q4
Örgryte Torp:				
Sanering och infrastruktur, avsättning 2014	124,1	86,4	124,1	2018, Q4
Nybyggnad fastigheter:				
Lindholmen:				
Urban cribs	26,0	25,1	26,0	2017, Q1

Frihamnen:				
Temporära bostäder	70,0	13,9	70,0	2018, Q4
Badkultur	19,1	16,8	19,1	2017, Q4
Urban Basics	11,8	9,5	11,8	2017, Q4
Ombyggnad fastigheter:				
Idrott i Santos	70,0	5,0	70,0	2017, Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia	61,0	60,1	60,1	2017, Q1
Ombyggnation Santos	18,0	16,2	16,2	2017, Q1
Ombyggnation Citadellet - vårt kontor	20,0	20,0	20,0 ***	2017, Q1
M1 Restaurang Kooperativet	30,5	29,3	29,5	2017, Q1
Takomläggning Lundbystrandshallen	30,0	22,8	22,8	2017, Q1
Ombyggnad av Reparationsverkstaden från kontor till bostäder	12,6	10,6	10,6	2017, Q1
Västra Eriksberg:				
Eriksbergs pirar	10,0	10,0	10,0	2017, Q1
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Frihamnen Bada 2021	4,0	20,0	25,0	2019
Frihamnen, temporära bostäder	65,0	5,0		2018
Södra Älvstranden, utredning Kommersen	2,0	15,0	10,0	2020
Järnvågsgatan dpl	13,6	-	-	2017
Frihamnen, markanvisning, planläggning mm etapp 2	11,4	-	-	2018
Frihamnen, markmiljösanering etapp 1	10,0	-	-	2018

Endast projektvolymen över 10 mnkr ingår. Projekt som redovisas mot avsättningar ingår inte.

*Prognosen för infrastruktur vid Inre Sannegården är högre än budget men totala exploateringskostnader håller sig inom styrelsebeslutet.

**Prognoshöjning för Kvillebäcken avseende infrastruktur/sanering/interna kostnader håller sig inom den totala ramen för styrelsebeslutet.

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

Stadsutveckling:**Södra Älvstranden**

I Skeppsbron etapp 2 kommer markanvisning att publiceras under januari. Trafikkontoret har påbörjat sin genomförandestudie. Parkeringsbolaget har handlat upp totalentreprenör och påbörjar sina arbeten under våren 2017. Arbeta pågår med etablering av ny projektorganisation och implementering av XLPM projektmodell. Ny kalkyl för denna exploatering planeras tillsammans med berörda förvaltningar 2017 Q3.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan inom Masthuggskajen är planarbetet försenat och nu planerat till våren 2017. Dock fortgår planarbetet med utredningar bland annat om linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete med planeringen av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbeta med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår. Projektet är pilot för framtagande av ny standard för hållbar stadsutveckling - City Lab Action.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmänplatsmark och där första etappen, gator och ledningar, slutförs under början av 2017. Parallellt med detta har två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen och där är anläggningsarbetena snart klara. Vi har gått in i slutfasen av avtalsförhandlingarna med utsedd köpare av Älvstrandens kvarterslott. Vad gäller restauranglotten förs det diskussioner med intressent, tidsplanen för det är dock svår att förutsäga. Projektet bedöms hålla sig inom beslutade ramar.

Frihamnen

Strukturplanen Etapp 1 har omarbetats utifrån alternativ med starkare koppling mot Backaplan. Tidplanen för Etapp 1 visar stor risk för att utbyggnad av infrastruktur och allmän plats försenar start av kvartersbyggnation. För Hjalmar Brantingsstråket har tre alternativ tagits fram där en lösning med delad hållplats förordas. Arbetet med temporära bostäder pågår.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen sträcker sig längre. Prognosen för Inre Sannegården visar på högre förväntade kostnader för pågående projekt men totalt förväntas resultatet av exploateringen hålla sig inom av styrelsen tagna beslut.

Kvillebäcken

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter. Arbetet är 6 månader försenat enligt plan, men påverkar inte slutdatum för färdigställande. Trafikkontorets återstående arbete kommer att delas upp i tre etapper. Anledning är att det pågår utredning av sättningar i Penselgatan. Trafikkontoret har tagit fram en ny prognos för återstående arbeten som visar på ökade kostnader, men då bolaget löst upp tidigare reserveringar kopplade till området ser vi inget behov av ytterligare reserveringar utan prognosen ryms inom av styrelsen tagna beslut.

Örgryte Torp

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

Nybyggnad fastigheter:

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, fick under våren 2016 en utökad budget om 4 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19 mnkr.

Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter samt ombyggnad av entrédel.

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

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d v s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi, skyltning.

Ombyggnad fastigheter:

Fastigheten M1 är ombyggd och klar och har tidigare använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. Ombyggnaden av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer öka fastighetens värde avsevärt.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under våren 2016 en utökad budget om 3 mnkr, till totalt 61 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p g a förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än vad som projekterats tillkom efter bygglovets samt tillkommande kostnader för moms.

Projektet Ombyggnation Santos är en ombyggnad av en gammal svetslokal som ligger i byggnaden Santos på Utvecklingsgatan. Skolan har fått beslut på att elevantalet kommer öka från 400 till 600 fram till 2021. Ombyggnationen syftar till att nå detta mål.

Styrelsen godkände under våren 2016 en budget om 30 mnkr för förstärkning av takkonstruktionen på Lundbystrandshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar.

Styrelsen godkände under hösten 2015 en budget om 70 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och

elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q4 2017.

För Urban Cribs godkände styrelsen under hösten 2016 ytterligare äskande om 5 mnkr för de ökade kostnaderna i samband med sanering av mark till en total budget om 26 mnkr.

Älvstranden har hyrt ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler.

Modulerna innehåller gemensamma ytor såsom tvättstuga och cykelförråd. Inflyttning pågick under december 2016 och nu återstår endast markarbeten.

Två våningsplan i Reparationsverkstaden som tidigare var kontor har byggts om till bostäder.

Eriksbergs pirar avser färdigställande av pirar på Eriksberg inför Göteborgs fyrahundraårsjubileum. Arbetet innefattar upprustning av pirarna bl a sittbänk, belysning och vindskyddande utsiktsplatser. Projektet planeras vara klart Q1 2017.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	15 031	6 033	7 721
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	151 429	138 052	122 218
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	286	270	237
Lönekostnad per årsarbetare	529	511	516

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

Årets kostnader för **konsultarvode** om 15 mnkr är en ökning med 9 mnkr från förra året. Bolagen har tidigare rapporterat om svårigheterna i branschen med att rekrytera kunniga projektledare eftersom det råder stor konkurrens på marknaden, men Higab rapporterar även om stopp i upphandling av rekryteringskonsulter efter som upphandlingen är överprövad till Förvaltningsrätten. Parkeringsbolaget och Älvstranden har valt två olika strategier i användningen av konsulter där Parkeringsbolaget inte har anlitad några under året och Älvstranden söker en rörlig bas av anställda och konsulter.

Lönekostnaderna ökar i takt med antalet anställda där koncernen under året har utfört 286 årsarbeten med en genomsnittlig lön om 529 tkr. I årets lönekostnad ingår även ett avgångsvederlag för Higabs vd som avgick i september. Älvstranden är i dag koncernens största bolag sett till antalet årsarbetare och med deras kvalificerade kärnkompetens har bolaget även högst lönekostnad per årsarbetare.

Detaljerad information om bolagens personalvolym och lönekostnad, återfinns i kapitlets underrubriker.

2.4.2 Övrig utveckling inom personalområdet

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

2.4.3 Higab AB

Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	7 687	1 596	2 720
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	41 116	37 192	33 409
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	76,3	76	70
Lönekostnad per årsarbetare	539	488	480

Lönekostnaden per årsarbetare har gått upp p g a att det finns med en avsättning till tidigare vd.

Kostnaden för konsultarvode har ökat eftersom vi har flera vakanta tjänster inom vår projektverksamhet. Anledningen är att vi inte kan rekrytera då vår upphandling av rekryteringskonsult är överprövad till Förvaltningsrätten.

Övrig utveckling inom personalområdet

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 71 personer (75) varav 29 kvinnor (30) och 42 män (45). Antalet nyanställningar under året var 9 (14) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 13 (9). Vi har bland annat en vakant vd-tjänst och ett antal vakanta projektledartjänster.

Sjukfrånvaron uppgick till 2,3 procent (3,0).

Bolaget har under året haft en omfattande utbildning i affärsmannaskap. Dessutom har vi haft ett tydligt fokus och stor delaktighet i arbetet med våra nya långsiktiga mål för 2021.

2.4.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	2 082	1 594	101
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	32 164	31 623	31 050
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	61	58	57
Lönekostnad per årsarbetare	527	545	545

Kostnader för konsultarvode ökar med 0,5 mnkr jämfört med föregående år och avser främst ersättning personal i samband med sjukdom och föräldraledighet samt för att överbrygga vakans i samband med nyrekrytering.

Övrig utveckling inom personalområdet

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 60 personer (58) varav 26 kvinnor (24) och 34 män (34). Antalet nyanställningar under året var 6 (5) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 4 (5).

Sjukfrånvaron uppgick till 6,1 procent (6,0). Bolaget har under 2016 haft tre långtidssjuka med ej arbetsrelaterad sjukdom.

2.4.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	-	230	-
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	35 753	31 764	26 806
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	72	69	53
Lönekostnad per årsarbetare	497	460	506

Kostnader för konsultarvoden är noll då vi inte har någon inhyrd personal.

Övrig utveckling inom personalområdet

För att klara vårt uppdrag har vi skapat en bild av vad vi som bolag behöver åstadkomma för att lyckas. Vi har identifierat affärskritiska kompetenser för att säkerställa bolagets förmåga att leverera enligt vårt varumärke och kundlöfte.

Bolaget diplomerades i mars i strategisk kompetensförsörjning. Det innebär att vi har en kvalitetssäkrad process för att se till att vi har rätt kompetens för att nå våra mål och genomföra vårt uppdrag i staden. Varje avdelning ser årligen över sitt kompetensförsörjningsbehov i respektive verksamhetsplan. Det handlar också om att vara en attraktiv arbetsgivare med hög ambition i delaktighet, motivation och trivsel hos alla anställda.

Under året har bolaget rekryterat flertalet strategiska tjänster. Rekrytering inom IT har gjorts för att klara utvecklingen av bolagets nya digitala tjänsteplattform. Vidare har bolaget säkerställt kompetens för att kunna vara en aktiv del i stadsutvecklingen där parkerings- och mobilitetsfrågorna är strategiskt viktiga. Som konsekvens av detta kommer nya parkeringsanläggningar att byggas och för att säkerställa att dessa stora investeringsprojekt kan genomföras har ny kompetens behövts rekryteras, så som projektledare. Bolaget är en beställarorganisation och har behövt säkerställa kompetens inom strategisk upphandling. En intern chefsrekrytering har gjort till följd av att en medarbetare har genomgått Göteborgs Stads program morgondagens chef.

Bolaget har haft två gemensamma dagar för att säkerställa att alla känner delaktighet i affärsplan 2017 och bidrar till att stärka vårt varumärke och kundlöfte och förståelsen för vårt bidrag i Hela-staden-perspektivet.

Ett omfattande arbete har gjorts med all personal i bolaget inför vår flytt till nya lokaler som är bättre anpassade för bolagets verksamheter.

Implementering av den nya föreskriften från arbetsmiljöverket om organisatorisk och social arbetsmiljö har utbildning för alla chefer och medarbetare genomförts.

Låga sjuktal, 2 %. Höga värden på NMI 2015. Resultaten för 2016 redovisas först februari 2017.

Medarbetare som möter kund, HR samt representanter från ledningsgruppen har under

hösten utbildats i normkritik.

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

2.4.6 Älvstranden Utveckling AB

Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	5 262	2 613	4 900
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	42 396	37 473	31 721
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	77	67	57
Lönekostnad per årsarbetare	551	556	559

En del i bolagets medvetna kompetensförsörjningsstrategi är att ha en rörlig bas av både medarbetare (temporärt anställda) och konsulter, för att inte binda upp för stor och fast kostnadsbas vad gäller personalkostnader. Vi har konsulter som vi arbetar med över längre tid, men också sådana vi tar in vid temporära behov inom ramen för inhyrd personal.

Vi ser en ökad lönekostnad i bolaget dels som en följd av att vi blivit fler, dels p g a att de tjänster vi har tillsatt och rekryterat är kvalificerade. Med det följer rätt lönenivå som gäller för den typen av tjänster.

Som beskrivet i den särskilda rapporten "Personaldata för bolag" beror den ökade personalvolymen på att bolaget tillsatt fler resurser med den kärnkompetens vi behöver för att klara vårt uppdrag.

Övrig utveckling inom personalområdet

Den ökade årsarbetstiden är direkt kopplad till att bolaget har rekryterat in många nya medarbetare de senaste åren. Grunden till detta är att vi, för att klara vårt uppdrag, behöver många olika kärnkompetenser. Vi är i grunden ett utvecklingsbolag och är i en tillväxtfas där resursfrågan är avgörande för att lyckas. Bolaget balanserar medvetet, med en bas av 13 % temporära anställningar plus alla konsulter, de risker det innebär att växa för att inte tappa flexibilitet inför eventuella framtida svängningar i konjunkturen.

Vi ser en ökad sjukfrånvaro i bolaget. Denna är kopplad till att vi har haft fler långtidssjukskrivningar under 2016 (de temporära har inte ökat). En del av långtidssjukskrivningarna beror på medicinskt genomförda operationer med lång rehabtid som följd. Vi arbetar aktivt med uppföljning av alla registrerad övertid, med en tydlig ambition att hitta balans mellan arbete och fritid, för att möjliggöra återhämtning.

Rekryteringar och avgångar helår: Älvstranden är i en tillväxtfas där vi tillsatt många nya resurser för att klara uppdraget som tidigare beskrivet samt ersättningsrekryterat för både medarbetare som valt att sluta men också p g a flertalet pensionsavgångar.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Intern kontroll

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.5.1.1 Higab AB

Intern kontroll

Intern kontroll av Higabs verksamhet utförs enligt "Anvisning för intern kontroll och styrning". Anvisningarna har tagits fram inom ramen för Göteborgs Stads "Policy för intern styrning och kontroll".

Kontrollfrekvensen varierar från varje år till vart tredje år och bestäms av bedömd risknivå för respektive risk enligt följande:

Riskenivå 1 - 3 kontrolleras vart tredje år

Riskenivå 4 - 8 kontrolleras vart annat år

Riskenivå 9 - 16 kontrolleras varje år

Under 2016 genomfördes kontroller av risker i risknivå 4 - 16 d v s kontroller som utförs vart annat år eller varje år. Dessutom har uppföljning av åtgärdsplaner för brister från 2015 gjorts.

Under 2016 har 19 kontroller utförts inom 7 områden - ekonomi, inköp, förvaltning, projekt, IT/information, kund och varumärke. Sammanlagt har 14 anmärkningar gjorts, samtliga av dessa anses vara av mindre karaktär och i vissa fall redan åtgärdade. De delar som kvarstår rör framförallt områden inom inköp och projektredovisning. Bolaget bedömer att dessa anmärkningar kommer att åtgärdas under 2017, då man förstärkt med resurser inom inköp och projekt - både personellt och systemmässigt.

2.5.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Intern kontroll

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Arbetet beskrivs i bolagets anvisning för internkontroll. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operativ nivå.

Vårt analysverktyg har tagits fram av PwC och har vidareutvecklats under senare år. Det benämns "GöteborgsLokalers Risk- och internkontrollplan" och uppdateras årligen. Risker rubriceras och beskrivs. Riskerna bedöms utifrån att det finns "skyddsnät" på plats. Därefter sker bedömning av sannolikhet och konsekvens. Därefter sker en värdering om risken kan accepteras eller ska hanteras. Vid nästa bedömning avgörs om risken ska till övervakningsplanen och eller till styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- Förvaltning
- Inköp
- Hyresadministration
- Underhåll och investering
- HR
- IT
- Finans
- Redovisning och rapportering

Inom varje riskområde ska alltid risken, för att lagar och regler inte följs, att oegentligheter inträffar, att rykte och varumärke svärtas ned, att rapporteringen inte är tillförlitlig, hanteras.

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person ur företagsledningen som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapportera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Uppföljning, eventuella åtgärder, Åtgärdsplan, Interkontrollplan och övervakningsplan har styrelsebehandlats.

2.5.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Intern kontroll

Arbetet med intern styrning och kontroll genomförs i enlighet med COSO-ramverket och beskrivs i bolagets "Anvisning för intern styrning och kontroll". Genom en riskanalys identifierar och bedömer bolaget risker baserat på sannolikhet och konsekvens. Utifrån dessa utformas riskreducerande åtgärder och kontroller som ligger till grund för Internkontrollplanen och det arbete som ska utföras under året.

Resultatet av årets arbete återrapporterades till styrelsen i november månad. Av de sju risker som ingick i Styrelsens Internkontrollplan 2016 har två reducerats i sådan utsträckning att de utgår 2017. Fem risker återfinns i samma utformning 2017. Under 2016 har 23 kontroller genomförts inom fyra riskområden/processer. Kontrollerna visade på ett antal mindre brister vilka dokumenterades. För att åtgärda dessa behövdes bristande underlag kompletteras och vissa rutiner förtydligas.

2.5.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Intern kontroll

Arbetet med intern styrning och kontroll genomförs i enlighet med COSO-ramverket och beskrivs i bolagets "Anvisning för intern styrning och kontroll". Genom en riskanalys identifierar och bedömer bolaget risker baserat på sannolikhet och konsekvens. Utifrån dessa utformas riskreducerande åtgärder och kontroller som ligger till grund för Risk- och internkontrollplanen och det arbete som ska utföras under året.

Inför 2016 identifierades sju risker av bolaget som var av sådan karaktär att styrelsen behövde få kontinuerlig rapportering kring dem. Dessa rapporterades i risk- och internkontrollplanen till styrelsen. Åtgärdsplan för riskhanteringen har följts upp två gånger under året. Dessutom identifierades ett antal områden där övervakning behövde ske, till exempel i fall där vi tidigare upptäckt avvikelser mot befintliga styrande dokument eller där ett nytt styrande dokument har införts för att säkerställa att en process följs. Åtgärdsplan gjordes för de processer där avvikelser upptäcktes.

Bolagets styrelse får en statusrapport av riskerna vid varje styrelsemöte och om nya väsentliga risker identifieras under året rapporteras också dessa till styrelsen.

2.5.2 Sponsring

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.5.2.1 Higab AB

Sponsring

Organisation: Göteborg & co - Go to Sea / Belopp: 150 000 kr

Ett flerårigt projekt med flera parter med fokus att öka kunskap och intresse både hos besökare och invånare för stadens koppling till fisk och hav. För Higabs del viktigt med nyttan för våra kunder, t ex Feskekôrka och Fiskhamnen.

Organisation: BTK Linné / Belopp: 75 000 kr

Stöd för bordtennisverksamhet på Kviberg som rymmer med visionen för området. Verksamheten vänder sig till alla grupper oavsett ålder eller ev funktionsvariationer.

Organisation: Konstrundan i Majorna / Belopp: 35 000 kr

Konstrundan i Majorna lockar många besökare från hela staden och levandegör bland annat Sockerbruksområdet under en aprilhelg. Ökad kännedom om platsen och till nytta för många av våra ateljéhyresgäster i området.

Organisation: Annedalspojkar och -flickor / Belopp: 65 000 kr

Stöd till föreningen som möjliggör öppethållande av museet i huset som är ett tidsdokument från det gamla Annedal. Bland besökarna märks skolklasser.

Organisation: GöteborgsOperan / Belopp: 50 000 kr

Som fastighetsägare till scenhus som Konserthuset, Lorensbergsteatern och Stora Teatern är vi även måna om stadens opera- och balettscen och stödjer därför GöteborgsOperan sedan många år.

Organisation: Göteborg & co - Julstaden o Kulturkalaset / Belopp: 800 000 kr

Genom partnerskap i Julstaden och Kulturkalaset vill Higab medverka till marknadsföringen och utvecklingen av Göteborg som turist-, mötes- och evenemangsstad.

Organisation: Idrottsmuseet / Belopp: 130 000 kr

Idrottsmuseet på Kviberg har en unik idrottsrelaterad samling bilder, dokument och föremål. Higab har alla stadens stora arenor i sitt bestånd; Ullevi, Gamla Ullevi, Valhalla och Scandinavium t ex, och ett stort intresse av att idrottshistorien bevaras.

Organisation: Föreningen Classic Jazz Göteborg / Belopp: 50 000 kr

I vår ambition att levandegöra våra kulturmiljöer uppmuntras initiativ som använder sig av miljöerna för olika arrangemang. Jazzfestivalen Classic Jazz i Klippan och Sockerbruksområdet är ett sådant initiativ.

Organisation: SDF Östra Göteborg - Tellus Kulturfestival / Belopp: 50 000 kr

I samband med att projektet med nytt kulturhus på Rymdtorget startade initierade SDF Östra Göteborg en årlig kulturfestival till vilken alla är välkomna.

Organisation: Kopparbergs/Göteborg FC - Shake Hands / Belopp: 20 000 kr

Kopparbergs/Göteborg FC:s projekt Shake Hands är ett integrationsprojekt som bland annat erbjuder gratis fotbollsträning.

*2.5.2.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler***Sponsring**

Organisation: Ung företagsamhet

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: Framtida hyresgäster, främja näringslivet

Belopp: 30 000 kr

Organisation: NyföretagarCentrum Göteborg

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: Framtida hyresgäster, främja näringslivet

Belopp: 15 000 kr

Organisation: Hammarkullekarnevalen

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: GöteborgsLokaler äger och förvaltar Hammarkulletorget och detta är ett sätt att stärka Hammarkulletorget som handels- och mötesplats.

Belopp: 20 000 kr

*2.5.2.3 Göteborgs Stads Parkerings AB***Sponsring**

Organisation: Göteborgs Girots cykelskola

Främja nya resvanor.

Belopp: 4 000 kr

Organisation: Ung Företagsamhet

Tillsammans med dem genomförde vi en Innovation Game där gymnasieskolor bjöds in för att komma med förslag på hållbara framtida mobilitetslösningar som främjar nya resvanor och förändrade resesätt. Lag från tre gymnasieskolor fick presentera sina förslag skriftligt och muntligt för en jury.

Belopp: 60 000 kr

2.5.2.4 Älvstranden Utveckling AB

Sponsring

Organisation: Göteborgsvarvet 21 maj 2016, Göteborg

Göteborgsvarvet är världens största halvmaraton med över 60 000 deltagare och 200 000 åskådare längs bansträckningen. Sträckningen som går längs med Norra Älvstranden lockar många besökare till våra områden. Huvudfokus för Göteborgsvarvet är hälsa och att få igång "rörelse" i de utsatta stadsdelarna. Allt överskott från varvet går till Friidrottens hus, en arena där ungdomar kan träna friidrott professionellt.

Belopp: 100 000 kr

Organisation: Göteborg & Co – Vetenskapsfestivalen, Tall Ship Regatta och Julstaden

Medverkan till tre stora staden-gemensamma arrangemang bidrar till utvecklingen av Göteborgs attraktionskraft för både göteborgare och besökare.

Belopp: 500 000 kr

2.5.3 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.5.3.1 Higab AB

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

1. Higab har tagit om hand kommunikationsprogrammets mål i den egna kommunikationsplanen men gör också avstämningar efter hand.

Internt har bolaget under året gått över från tidigare egna värderingsord till stadens förhållningssätt. Organisationen har jobbat med att översätta förhållningssätten till vad de betyder och innebär just för oss på Higab. I arbetet med våra nya femårsmål var medarbetarnas engagemang stort och förhållningssätten centrala.

Externt söker vi ständigt öka vår transparens, hitta nya plattformar och kanaler för att berätta om vårt uppdrag, våra hus och våra projekt. I vår kommunikation är det de tre kommunikationsplattformarna stadsutveckling, kultur och destination som är mest relevanta.

Under året har vi provat ett annorlunda sätt att informera om ett byggprojekt genom att använda oss av byggplanket på Högvakten och med en tidslinje även ge historisk information om platsen. I början på året lanserade vi vår uppdaterade webb som gjorts tydligare och mer användarvänlig. Vi har också provat nya plattformar som Kulturnatta och Bokmässan, utökat vårt erbjudande under Kulturkalaset samt startat ett Instagramkonto.

2. På samma sätt hanterar vi kommunikationsstrategin, avstämningar under hand. Vid samarbete med andra aktörer inom Göteborgs Stad används strategin.

2.5.3.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

1. Kommunikationsprogrammet är synkat med bolagets egna kommunikationsplan.

Extern kommunikation

Vi arbetar med att vår kommunikation ska vara öppen, trovärdig och tillgänglig. T ex har vi under hösten 2016 genomfört en intervju-undersökning med lokalhyresgäster och lokalsökande kring digital kommunikation och tjänster. Vi försöker också bevaka att rätt information finns på www.goteborg.se t ex uppdateringar kring torghandeln som vi tog över förvaltningen av 1 oktober.

Vi finner att vi uppfyller målen väl.

Intern kommunikation

Tillsammans med samtliga medarbetare går vi igenom stadens mål när vi startar kommande års verksamhetsplanering. Vi lyfter särskilt fram de mål som berör bolaget mest. Med detta som grund skapas handlingsplaner för kommande år.

På detta sätt känner medarbetarna sig delaktiga och får också ett engagemang och en samhörighet i arbetet med Göteborgs Stads utveckling.

Vi finner att vi uppfyller målen väl.

2. Bolaget beaktar stadens kommunikationsstrategi i sitt kommunikationsarbete genom att:

- Vi använder oss av stadens kommunikationsstrategi vid samarbeten med andra kommunala aktörer.
- Vi har i bolagets kommunikationsplan med strategin, förhållningssätten, budskap m m.
- Vi använder oss av stadens material, t ex vid presentationer där vi berättar om Göteborg.
- Under 2016 har vi arbetat med stadens förhållningssätt i bolagets värdegrundsarbete.
- Digitala strategin används.

2.5.3.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Målen med kommunikationsstrategin är omhändertagna i bolagets egna kommunikationsarbeten. Internt bygger vår kommunikation på vår affärsplan som tydligt kommunicerar vårt uppdrag som en del av hela stadens uppdrag och utveckling. Varje år medverkar alla medarbetare i två halvdagar då vi arbetar med förståelsens av bolagets affärsplan och våra kärnvärden. Under dessa dagar skapar vi delaktighet, engagemang och motivation för den planering av kommande års verksamhet som sedan genomförs på avdelningsnivå.

Vår interna och externa kommunikation utgår från vår varumärkesplattform där våra kärnvärden ska genomsyra allt vi gör i såväl våra produkter och tjänster, våra fysiska mötesplatser med kunder, vår kommunikation och vårt beteende. Våra kärnvärden är framtagna ur stadens förhållningssätt.

Vi jobbar också med stadens förhållningssätt med våra leverantörer till exempel parkeringsvakter och våra externa kundtjänster. På så sätt blir leverantörerna bärare av Parkering Göteborg. Vi samverkar med trafikkontoret för att erbjuda kunderna en digital kanal in och under 2017 kommer vi att lansera en digital kundportal där alla tjänster som kommunen erbjuder vad gäller parkering går att söka.

Inom ramen för Parkering Göteborg har vi under året fördjupat vår samverkan med alla förvaltningar och bolag. Syftet är att skapa ett enhetligt parkeringserbjudande med tillhörande tjänster såsom en digital tjänsteplattform för att enkelt betala och hitta parkering. På så sätt möts kunden av ett kommunikativt enkelt och enhetligt erbjudande oavsett vilken kommunal aktör som äger parkeringen. Genom att målmedvetet arbeta med Parkering Göteborg internt finns en stor förståelse och kännedom i bolaget, både på ledningsnivå och medarbetarnivå, hur vi bidrar till en tillgänglig, hållbar och attraktiv stad.

När det grafiska uttrycket för det enhetliga erbjudandet Parkering Göteborg har utarbetats

under året har vi använt oss av stadens grafiska profil för att markera att Parkering Göteborg är en tjänst i Göteborgs Stad vilket har stämts av med stadsledningskontoret under arbetets gång.

2.5.3.4 Älvstranden Utveckling AB

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

1. Älvstranden Utveckling har kommit relativt långt i att införliva kommunikationsmålen i det egna kommunikationsarbetet. För att mer effektivt kunna kommunicera med aktiv öppenhet och göra informationen mer lättillgänglig såväl för externa som interna målgrupper har bolaget bland annat genomfört nedan åtgärder:

- Startat upp ett intressentregister enligt PUL, med möjlighet att registrera sig för nyheter från bolaget, Älvstaden och Älvrummet.
- Tagit fram ett nytt intranät för bolaget med bättre möjlighet att kommunicera till medarbetarna vad som händer i vår verksamhet och staden i övrigt.
- Tagit fram en värdegrund för bolaget tillsammans med medarbetarna både för internt och externt bruk.
- Arbetat kontinuerligt med att ta fram och uppdatera kommunikationsplaner för bolaget och våra projekt.

2. Stadens kommunikationsstrategi i kommunikationsarbetet beaktas bland annat genom att:

- Kommunikationsplattformen för projekt Älvstaden tillämpar stadens kommunikationsstrategi för stadsutveckling fullt ut.
- Bolagets grafiska profil tillämpar Göteborgs Stads grafiska profil och vi använder devisen "Ett bolag inom Göteborgs Stad" för att visa kopplingen till staden.
- Bolaget använder sig av stadens kommunikationsstrategi vid samarbeten med andra kommunala aktörer.
- Bolaget använder stadens material, t ex vid presentationer där vi berättar om Göteborg.
- Bolaget deltar i flera kommunikationsgrupper i staden, allt från övergripande kommunikation för stadsutveckling till 2021-projektet.

2.5.4 Gemensam byggprocess

Göteborgs Stads gemensamma byggprocess förkortas oftast GBP. Enligt anvisning ska denna fråga besvaras av Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget.

2.5.4.1 Higab AB

Den självskattningsuppföljning avseende följsamhet mot GBP som utfördes under våren 2016 visade att Higab till viss del behöver förbättra sättet att jobba i enlighet med GBP.

Den handlingsplan med åtgärder som tagits fram för att följa GBP fullt ut är implementerad från och med årsskiftet 2016/2017. Det som återstår är uppföljning för att säkerställa att åtgärderna verkställs på ett korrekt sätt. Kravet från GBP är att dessa åtgärder ska vara implementerade senast 2017-03-31.

Frågor som hanterats är:

- Följsamhet mot GBP:s krav
- Uppdragsbeställning, möten under processen
- Säkerställa efterlevnad av egenkontroller
- Erfarenhetsåterföring
- Slutrapport
- Överlämning till förvaltning

2.5.4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Gemensam byggprocess

Vid en uppföljning gällande följsamheten mot Gemensam Byggprocess hade bolaget en avvikelse mot kravet "Organisationens bygguppdrag följer GBP". GöteborgsLokaler har därefter genomfört en åtgärdsplan för att förbättra följsamheten mot GBP. Åtgärdsplanen innehåller förtydligade gränssnitt, förenklade mallar och dokumentation samt beslut om regelbunden uppföljning.

Bolaget har tagit fram nya mallar för uppdragsbeställning och egenkontroll GBP Light som innehåller alla obligatoriska punkter, men är bättre anpassade för bolagets vanligaste uppdrag. När ett byggprojekt startas läggs en mappstruktur upp där egenkontroll GBP ligger. (Gäller även förstudie).

Regelbundna interna revisioner av uppdrag i GBP, med syfte att granska följsamheten och att hitta förbättringsförslag, kommer att genomföras och resultatet diskuteras av gruppen.

2.5.4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Gemensam byggprocess

Då GBP:s processledning genomförde en uppföljning gällande följsamheten mot Gemensam Byggprocess hade bolaget en mindre avvikelse mot kravet "Organisationens bygguppdrag följer GBP". Bolaget har därefter genomfört en åtgärdsplan för att förbättra följsamheten

mot GBP. Åtgärdsplanen innehåller förtydligade gränssnitt, förenklade mallar och dokumentation samt beslut om regelbunden uppföljning och förbättring av arbetet i GBP. Nedan redovisas de genomförda åtgärderna:

Ansvarsfördelningen har förtydligats för när ett projekt övergår från att vara en utredning i tidigt skede (som oftast utförs av avdelningen marknad- och affärsutveckling) till att bli ett byggprojekt som ska drivas av byggavdelningen enligt GBP. Genom det förtydligade gränssnittet säkerställer vi att organisationens bygguppdrag följer GBP då de kommit till det skedet i processen.

Bolaget har tagit fram nya mallar för uppdragsbeställning och egenkontroll GBP Light som innehåller alla obligatoriska punkter, men är bättre anpassade för bolagets vanligaste uppdrag. Mallarna har exempel som lätt kan appliceras på underhållsprojekten, vilka är de uppdrag som oftast genomförs enligt GBP Light. En utbildning för att implementera de nya dokumenten för alla berörda genomfördes i slutet av november.

Bolaget har sett ett behov av att regelbundet kvalitetsgranska och utvärdera de genomförda GBP-uppdragen i syfte att hitta förbättringsområden. Bolaget tillsätter därför en grupp sammansatt av de personer som har roller i GBP. Gruppen kommer att ha regelbundna möten för att diskutera förbättringsområden och de pågående administrativa projekten i tidiga skeden (se ovan) som ska övergå till uppdrag i GBP. Regelbundna interna revisioner av uppdrag i GBP, med syfte att granska följsamheten och att hitta förbättringsförslag, kommer att genomföras och resultatet diskuteras av gruppen.

2.5.5 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.5.5.1 Higab AB

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	2 praktikplatser
- antal individer som omfattats?	2
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Inga sådana aktiviteter har genomförts.
- antal individer som omfattats	0
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Ej relevant för bolaget
Antal bostäder som är påbörjade?	Ej relevant för bolaget
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	Ej relevant för bolaget

2.5.5.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	Erbjuder praktikplatser KYH Fastighet
- antal individer som omfattats?	2
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Visstidsanställning för en person som står långt från arbetsmarknaden
- antal individer som omfattats	1
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Ej relevant
Antal bostäder som är påbörjade?	Ej relevant
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	2 utveckling av lekplatser

2.5.5.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	Parkeringsbolaget har tillsammans med Ung Företagsamhet ordnat tävlingen Innovation Game som syftar till att öka utbytet mellan skola och näringsliv. Innovation Game är ett samarbete mellan gymnasieskolan och näringslivet och tanken är att företag och organisationer ger unga möjligheten att utveckla kreativitet och entreprenörskap. Flera gymnasieskolor har deltagit i Innovation Game som i år har handlat om framtidens resor.
- antal individer som omfattats?	Elevgrupper från flera gymnasieskolor
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	<ol style="list-style-type: none"> 1. I samarbete med Framtiden, Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildningen deltar vi i projektet Det stegvisa jobb-och kunskapslyftet i Göteborgs Stad. Ett projekt för att skapa arbete förnyanlända. 2. Praktikplats för YH-utbildning offentlig upphandling. 3. Säsongsanställda studenter från Handelshögskolan 4. Bolaget har under året tecknat ett avtal med Skanska om totalentreprenad med samverkan gällande byggnationen av parkeringsanläggningen på Skeppsbron. Detta avtal innehåller villkor om social hänsyn som kommer att förverkligas i och med att produktionen startar under 2018. 5. Ett examensarbete för studenter från Chalmers Entreprenörsskola och ett examensarbete för studenter från Chalmers om självkörande bilar.
- antal individer som omfattats	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inga 2016, kommer att starta 2017 med mål om 15-20 personer. 2. En person 3. Sju personer 4. Inga 2016, kommer att starta 2018 5. Två personer
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Ej relevant
Antal bostäder som är påbörjade?	Ej relevant
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	Ej relevant

2.5.5.4 Älvstranden Utveckling AB

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	Älvstranden Utveckling AB har under året fått en tydligare koppling till behovet av förskola och skola för att tidigt säkerställa god planering vid utbyggnaden av Älvstaden. God framförhållning i alla planeringsfaser ger bra förutsättningar för staden att möta behovet av förskola och skola så att den fysiska miljön möter barn och elevers behov av en stimulerande skolmiljö. En god utemiljö innebär behov av friytor där samverkan mellan flera kommunala aktörer är en förutsättning i den täta stad som växer fram.
- antal individer som omfattats?	-
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Anställt parkvärdar genom IOP Passalen, Jubileumsparken. Matchningsprojekt för nyanlända "GR, På Rättplats" har påbörjats. Strategi för ökad social hänsyn har påbörjats inom Frihamnsprojektet. Strategin syftar till att ge sysselsättning för grupper långt från arbetsmarknaden.
- antal individer som omfattats	30 personer mellan 18-26 anställdes via Passalen som Parkvärdar.
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Lindholmen: Temporära studentbostäder 156 Örgryte Torp: 147 Kvillebäcken: 314 Västra Eriksberg: 221
Antal bostäder som är påbörjade?	Lindholmhamnen: byggstart av ca 600 bostäder Örgryte Torp: produktion pågår av ca 500 bostäder, varav 147 färdigställda Kvillebäcken: produktion pågår av 2058 bostäder, varav 1515 färdigställda Västra Eriksberg: produktion pågår av 2179 bostäder, varav 2079 färdigställda Frihamnen: Temporära bostäder för studenter, nyanlända, företagsbostäder ca 1200. Infrastruktur påbörjad.
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	Genomsyrar all stadsutveckling vi genomför. T ex på genomförda åtgärder är utomhusgym på Lindholmen och gratis simskola i Allmänna badet.

2.5.6 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.5.6.1 Higab AB

Samverkan med sektorn Social ekonomi

Higab har under 2016 inte samverkat på något sätt med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi.

2.5.6.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Samverkan med sektorn Social ekonomi

Bolaget är engagerad i sociala projekt med Bostadsbolaget, park och natur, SDF Angered och SDF Västra Hisingen för områdena Hammarkullen och Biskopsgården.

2.5.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Samverkan med sektorn Social ekonomi

Tillsammans med idrott och förening erbjuder vi bidragsberättigade föreningsledare p-tillstånd för att främja folkhälsan.

För att säkerställa att alla intressentgrupper, vad gäller parkeringsplatser på Saltholmen och i Långedrag, kommer till tals har vi under året startat en arbetsgrupp med bland annat Älvsborgs Egna hemsförening och Södra skärgården i samverkan. Gruppen har arbetat fram förslag på åtgärder som på kort sikt ska underlätta parkeringssituationen i området.

2.5.6.4 Älvstranden Utveckling AB

Samverkan med sektorn Social ekonomi

Bolaget har inom ramen för Jubileumsparken samverkat med Idéburet Offentligt Partnerskap (IOP) för drift av verksamheter som "alla kan segla", Allmänna badet och Allmänna Bastun. Inom utvecklingsarbetet kring "Levande bottenvåningar" i Masthuggskajen har dialog förts med representanter för social ekonomi med syfte att bredda verksamhetsmixen i områdets bottenvåningar.

2.6 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.6.1 *Higab AB*

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolaget har som uppdrag att förvärva, äga, utveckla och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer genom att för dem tillhandahålla lämpliga lokaler samt tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler för egen del och lokaler med speciell karaktär. Higab har även ett särskilt uppdrag att vårda och förvalta de fastigheter i staden som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av bolagsordningen.

Under året har ett nytt ägardirektiv tagits fram och beslutats av Stadshus styrelse. Det nya ägardirektivet lyfter fram att bolaget ska ha en aktiv roll i utvecklingen av Göteborgs Stad och vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. Vidare beskrivs rollen som moderbolag vilket bland annat innebär att genomföra ägardialoger med dotterbolagen, identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen samt ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Higab-koncernen. Det nya ägardirektivet har översänts av Stadshus styrelse för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

2014 fick Higab i uppdrag att tillsammans med dotterbolagen återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet. Uppdraget färdigställdes och kommunfullmäktige beslutade om verkställande i juni 2016.

Bolaget arbetar aktivt med att säkerställa och förlänga fastigheternas livslängd då flertalet fastigheter besitter höga kulturhistoriska värden. Under året har ca 140 mnkr lagts på planerat underhåll och komponentbyten.

Större projekt som avslutats under året är bland annat den exteriöra renoveringen av Billdals Gård. Arbetet har skett med traditionella material och metoder. Nu pågår projekteringen inför det invändiga arbetet. Projekt Högvakten som påbörjades 2015 pågår och omfattar grundförstärkning av kvarteret samt en ombyggnation av lokalerna. Nytt beslut om utökad kostnadsram fattades under året för Samlokalisering för kretslopp och vatten. Produktionsfasen startas inom kort.

Projekt i tidiga skeden som bolaget startat under året var Station Centralen, ishallar vid Frölundaborg, ny spårvagnsdepå på Hisingen och ersättningsarena för Scandinavium.

En arkitekttävling utlystes under året avseende nytt kulturhus i Bergsjön och en förstudie genomfördes för Sjöfartsmuseet som kommer att förvärvas under 2017 från Stiftelsen Styrelsen för Göteborgs Sjöfartsmuseum. Vidare har följande fastigheter förvärvats från fastighetsnämnden: Gamla Lundbybadet, Kapten Hanssons hus, Hilledals Gård, Flygledartornet, Rösareds småskola, Trädgårdsmästarbostaden i Billdals Park samt Torpet

Klara som då blir Higabs 27:e byggnadsminne.

Under 2016 firade bolaget sitt 50-årsjubileum.

2.6.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolagets ägardirektiv visar tydligt på uppdraget.

”GöteborgsLokaler ska vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla de kommersiella fastigheterna. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.”

Bolagets intäkter kommer till närmare 40 % från uthyrning av lokaler till förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Genom att fastighetsbeståndet är spritt över hela staden bidrar bolaget starkt till att det finns handel och service nära bostad och arbetsplats för ett stort antal göteborgare. Detta bidrar till en enklare vardag för medborgaren. Genom samarbete med Framtiden-koncernen, såväl administrativt, kommersiellt som i sociala frågor bidrar GöteborgsLokaler till att uppfylla det kommunala ändamålet. Bolaget deltar i nybyggnadsprocessen tillsammans med Framtiden-koncernen och Älvstranden kring frågor om handel och verksamheter.

2.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolagets kommunala ändamål är att samordna och stärka stadsutvecklingen inom parkeringsverksamheten. Med riktlinjer för kommunal parkering enligt parkeringspolicyn finns förutsättningar för att uppfylla ägardirektiv och det kommunala ändamålet.

Under 2016 har bolaget fördjupat samarbetet med de andra kommunala bolagen och förvaltningarna för att kunna erbjuda ett attraktivt och enhetligt erbjudande oavsett på vilken kommunal parkering kunden väljer.

Parkeringsbolaget äger idag lokaler som hyrs ut för kommersiella ändamål. Lokalerna är en del av en fastighet där bolagets bedriver parkeringsverksamhet. GöteborgsLokaler har av bolaget tilldelats uppdraget att sköta förvaltningen av lokaldelen i dessa fastigheter. Som ett led i renodling av bolagets verksamhet såldes lokaldelen av Haga 31:5. Vi har kvar ägandet av parkeringsdelen av fastigheten.

Utöver detta bedriver bolaget viss parkeringsverksamhet för privata aktörer vilket idag uppgår till 2 % av den totala omsättningen. Syftet med denna samverkan är att bibehålla

tillgängligheten på strategiska platser eller temporärt i ett område som är under ombyggnation.

2.6.4 Älvstranden Utveckling AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med att äga Älvstranden Utveckling AB är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

Bolaget tillför fokus, driv, kompetens och tydlig genomförandekompetens till den centrala stadsutvecklingen i Älvstaden. Med ett befintligt bestånd av fastigheter, fastighetsrättsliga verktyg och tydligt processledarskap i nära samverkan med stadens förvaltningar och marknaden närmar sig visionen ett kraftfullt genomförande.

Bolaget arbetar i linje med ägardirektivet. Med utgångspunkt i bolagets verksamhetsidé om hållbar stadsutveckling optimeras samhällsnyttan för göteborgarna.

Ägardirektivet omfattar följande, i punktform:

- Förverkliga vision Älvstaden
- Förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter
- Samverka
- Ta ekologiskt, socialt och ekonomiskt ansvar
- Tänka barnperspektiv och blandstad
- Följa stadens markanvisningspolicy
- Göra temporära åtgärder
- Ha stabil ekonomi

Verksamhetens utveckling och resultat under året har fullt ut koppling till ägardirektivet. Den stora pågående satsningen på platsbyggnad och temporära bostäder i Frihamnen och på Lindholmen involverar flera delar i ägardirektivet: barnperspektiv, temporära åtgärder, blandstad och socialt ansvar.

2.6.5 Fastighets AB Rantorget

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Fastighets AB Rantorget är ett dotterbolag till Higab och förvärvades av Spårvägen i samband med deras omstrukturering 2009. I bolaget finns enbart fastigheten Spårvagnshallen Gårda. Bolaget har ingen personal och ingen övrig verksamhet.

2.6.6 Myntholmen AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Myntholmen AB är ett dotterbolag till Higab. Bolaget är ett holdingbolag och kommer bedriva inte någon verksamhet utan kommer enbart att säkerställa resultatöverföringar inom koncernen.

2.7 Analys av strategiska framtidsfrågor

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

2.7.1 *Higab AB*

Analys av strategiska framtidsfrågor

I bolagets nya femårsplan pekas perspektiven Medarbetare, Arbetsätt, Kund och Ekonomi ut som strategiska framtidsområden.

Inom perspektivet Medarbetare är en av de stora utmaningarna att vara ett attraktivt bolag med starkt varumärke. För perspektivet Kund är att erbjuda spännande och attraktiva lokaler och leverera önskad service. För att bli en mer attraktiv hyresvärd ska vi hitta nya uthyrningsmodeller. Inom Ekonomiperspektivet är fortsatt omförhandling av hyresavtal viktigt för att säkerställa att vi ligger i fas med marknaden.

Risker i verksamheten som kan betecknas som kritiska är framförallt inom lokalvakanser, planerat underhåll, räntor samt risker som är förenade med större investeringar.

2.7.2 *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

Analys av strategiska framtidsfrågor

Utveckling av fastighetsbeståndet genom renovering, påbyggnad och tillbyggnad. Många av bolagets fastigheter är äldre och utveckling är viktigt för att erbjuda hyresgästerna en modern produkt och kunna säkra en god intäktsutveckling.

Bolaget deltar i utvecklingen av nya (bostads)områden inom staden för att kunna erbjuda lokaler för handel och service. Bolaget kan också vara ett expertorgan inom staden för utveckling inom handel och service. Det är viktigt att delta vid utformning av stadens utveckling vad gäller handelsfrågor.

Bolaget verkar för utveckling och utbildning av befintliga hyresgäster så att dessa kan möta kundens ökande krav och förändringar i omvärlden.

2.7.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Analys av strategiska framtidsfrågor

Framkomlighet och tillgänglighet påverkas under byggtiden och då måste hela den kommunala organisationen säkerställa ett arbetsätt som i god tid informerar boende, besökare och verksamma om förändringarna samt tillsammans initiera lösningar som bibehåller god tillgänglighet. Bolaget kommer bidra med de nya p-anläggningar som redovisas i vår investeringsplan samt digitala tjänster som gör det möjligt att hitta plats i realtid, enkelt att betala och byta resesätt.

Kommande investeringsprojekt och utveckling av den digitala tjänsteplattformen förutsätter att bolaget bibehåller sin konkurrenskraft som en attraktiv arbetsgivare och för bolagets del handlar det främst om kompetenser inom IT, bygg och stadsutveckling.

2.7.4 Älvstranden Utveckling AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Nu när en stor del av Älvstaden lämnar planeringsfasen och går in i konkret genomförande behöver vi internt i staden utveckla ett effektivare sätt att styra projektet. Bolaget ser mycket positivt på de tydliga signaler som kommer från politisk ledning och stadsledningen om att införa en tydligare styrning av projektet.

Det behövs för att få möjlighet att hitta lösningar på de riktigt stora knäckfrågorna. Det är också en förutsättning för att kunna ta tillvara på de privata bolagens förmåga att bidra i utvecklingen och för att säkra högt tempo och hög kvalitet.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

Grön = God

Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - *tydlig ökning*

Gul = Viss

Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - *ökning*

Röd = Ingen










Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - *ingen ökning alltså minskning*.

Blå = Svårbedömt

Utvecklingen är svårbedömd/om mätetal finns - *olika tal visar olika riktning*.
Används även om målet inte är prioriterat alltså ej relevant för bolaget.

3.1.1 Higab AB

Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	 God	
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	 God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	 God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	 Viss	
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	 Svårbedömd	Relevant mätdata saknas.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.	 Svårbedömd	Ej relevant
Äldres livsvillkor ska förbättras	 Svårbedömd	Ej relevant
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	 God	Higab använder uteslutande såväl el som fjärrvärmemärkt med Svenska Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Denna energi produceras med förnybar energi.
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	 Svårbedömd	Ej relevant

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Det hållbara resandet ska öka	■ God	Tjänsteresor sker i första hand via cykel, gång eller kollektivtrafik. I de fall bil används finns en bilpool med fordon som drivs med el eller fordonsgas med Gröngas avtal (biogas). Längre tjänsteresor sker med tåg.
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	■ Viss	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ Viss	
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ Viss	Pågående byggprojekt inom kultur såsom Kulturhus Bergsjön, planerad ombyggnad av Sjöfartsmuseet.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ Viss	På grund av att inköpsamordnare inte fanns på plats under nästan hela 2016, har ingen styrning kunnat ske. Strategi finns för att uppnå målet 2017.

3.1.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	Bidrar till att skapa god tillgång till bostadsnära handels-, service- och mötesplatser genom vårt arbete med de lokala torgen. Bidrar med trygghetsarbete för att skapa trygghet för alla, oavsett kön, ålder, härkomst mm på de lokala torgen.
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	■ God	Bolaget har bl a haft föreläsningar om jämställdhet och HBTQ.
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	■ God	Likabehandlingsplan framtagen, den följs upp årligen.

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Vi skickar ut undersökningar till boende (inflytande och delaktighet, d v s vad göteborgarna tycker om torgen). Kundundersökningarna tar tillvara boendes synpunkter på sitt torg. Dialog på plats vid större förändringar i handelsplatsernas miljö. Inflytande via företagarföreningar och marknadsråd.
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ God	GöteborgsLokaler arbetar med att uppdatera och utvärdera tillgänglighets-databasen över bolagets torg och handelsplatser. Förnyad inventering av tillgänglighet vid företagets handelsplatser pågår.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.	■ Svårbedömd	
Äldres livsvillkor ska förbättras	■ Svårbedömd	
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	Energisparprogram åka kollektivt elbilar och cyklar vid tjänsteresor
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ God	Fastighetsförsäljning till bolag inom Framtiden-koncernen sker då detta är möjligt för att skapa fler bostäder.
Det hållbara resandet ska öka	■ God	Torgen är viktiga trafikpunkter. Det ska vara lätt att ta sig till handelsplatserna till fots, med cykel eller kollektivt.
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ God	Bolaget har under 2016 projektanställt en långtidsarbetslös och undersöker möjligheten att bidra ytterligare.
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	■ God	Bolaget har lokaler för näringslivet och är partner till Ung företagsverksamhet.
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ God	Vi bidrar till att erbjuda vardagsturism i alla stadsdelar. Bolaget genomför ca 60 evenemang runt om i Göteborgs, alla är gratis och öppna för alla.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	Torgen som mötesplats. Samarbete med kulturen, ex genom kultursommarjobbare och sommarunderhållningen.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	Årets lönejämförelse motiverar inga handlingsplaner avseende eventuella lönejusteringar eller andra åtgärder. Vi bedömer att de löneskillnader som finns mellan män och kvinnor är sakliga och marknadsmässigt relaterade.
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	Där det är möjligt gör vi hållbara upphandlingar.

3.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	■ God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	■ God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ Viss	Bolaget har påbörjat ett arbete med medborgardialog som kommer att utvecklas och utökas under 2017.
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ God	
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.		Ej relevant
Äldres livsvillkor ska förbättras		Ej relevant
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ God	
Det hållbara resandet ska öka	■ God	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	Bolaget har inlett ett samarbete med Framtiden och social resursförvaltning med mål om 15-20 personer i arbete under 2017.
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	■ God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka		Ej relevant
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ Viss	I upphandlingen för Skeppsbron ställdes krav på social hänsyn. Vid varje större upphandling görs bedömning om kravet kan ställas och ge god effekt.

3.1.4 Älvstranden Utveckling AB

Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	Genom att arbeta med t.ex. socialt blandat boende, temporära bostäder, levande bottenvåningar och platsbyggnad planeras och genomförs åtgärder för att människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar ska känna tillhörighet till Älvstaden.
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	■ Viss	Strategi för jämlikhetsintegrerad stadsutvecklingsprocess finns framtagen. Verksamhetsplaneringen i Jubileumsparken har genomsyrats av ett normkritiskt perspektiv. Arbetet sker i samarbete med Passalen där IOP används för att bedriva verksamhet och rekrytera utifrån ett mångfaldsperspektiv.
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	■ God	Bolaget har kollektivavtal och en lönesättningsstruktur som är baserad på tjänst/roll. Alla anställda uppmuntras att t.ex. dela på föräldradagtid. Inom ramen för jubileumsparken har en rollerderbybana med företrädevis kvinnliga utövare skapats. Strategi för jämlikhetsintegrerad stadsutvecklingsprocess finns framtagen.
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Vision Älvstaden, som är grunden till bolagets kärnprocess, är baserad på en omfattande dialog med göteborgarna. Inom ramen för projekt Platsbyggnad sker kontinuerlig dialog kring utvecklande av jubileumsparken. En intervjustudie kring inventering av befintlig kultur och näringsliv kring Karlavagnsplatsen har genomförts. Inför uppstart av Stadsutvecklingsprogram Lindholmen har boende och verksamheter på Lindholmen involverats. Älvrummet fortsätter vara en plats där medborgare har möjlighet till delaktighet och dialog. Under året har Älvrummet haft 57000 besökare, 75 skolklasser på besök och 600 bokningar (guidade visningar, soppluncher etc.)
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ Viss	Inom ramen för projekt Platsbyggnad har ett tillgänglighets-perspektiv systematiskt införlivats i verksamheten, bland annat genom samarbete Passalen. Bolaget är aktivt i arbetet med bostäder med särskild service. En gemensam syn på stadens framtida behov ger möjlighet att skapa en blandad stad där alla har möjlighet att bo och verka.

<p>Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.</p>	<p>■ Viss</p>	<p>Platsbyggnadsaktiviteter som synliggör Älvstadens utbyggnad och vilka kvaliteter som finns i respektive delområde. Aktiviteter som segling, bad och kultur har erbjudit barn och ungdom i Göteborg möjligheter att lära sig att umgås med vatten och uttrycka sig på många olika former. Aktiviteterna har pågått under hela 2016 med fokus på vår sommar och höst.</p>
<p>Äldres livsvillkor ska förbättras</p>	<p>■ Viss</p>	<p>Genom delaktighet i dialogarbete</p>
<p>Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp</p>	<p>■ Viss</p>	<p>Positiv utveckling i arbetet med stadsplanering för hållbara livsstilar</p>
<p>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</p>	<p>■ God</p>	<p>Bostäder har färdigställts i Örgryte Torp, Lindholmen och Västra Eriksberg. Dessutom har arbete påbörjats med att färdigställa fler bostäder i de områdena. Byggstart har skett av 600 bostäder i Lindholmshamnen, där inflyttning startar 2018. Dessutom har arbete påbörjats i Frihamnen med temporära bostäder där inflyttning är planerad att börja under 2017. Detaljplanearbetet för Masthuggskajen, Frihamnen och Karlavagnsplatsen har löpt på under 2016, liksom för Celsiusgatan och Säterigatan.</p>
<p>Det hållbara resandet ska öka</p>	<p>■ Viss</p>	<p>Hållbarhetsprogram för Frihamnen och Masthuggskajen har tagits fram där mobilitetsfrågor har stor betydelse. Arbetet sker i flera spår så som mobilitetslösningar, kollektivtrafikplanering, linbana, samarbete förarlösa fordon, bilpooler, elbilsparkering, deltagande i arbetet med Electricity. Dessutom har bolaget anställt personal med mobilitetskompetens.</p>
<p>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka</p>	<p>■ Viss</p>	<p>Samarbetet med Passalen har inneburit att unga personer från hela staden har anställts som parkvärdar. Bolaget har i rekrytering för projektledare initierat kontakt med TRR, men frågan är hur detta rimmar med krav på annonsering etc. Nu görs det parallellt.</p>
<p>Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka</p>	<p>■ God</p>	<p>Nya former för att utveckla bottenvåningar som leder till social inkludering planeras för inom ramen för Masthuggskajen. Kajodlingen i Frihamnen har inneburit att kommersiell odling bedrivs. Samverkan med Lindholmen science park och Göteborgs Filmstudios kring företagsetableringar på Lindholmen har inneburit nyetablering inom såväl fordonsindustrin som film-, spel- och mediaklustret.</p>

<p>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka</p>	<p>■ God</p>	<p>Arbetet med Jubileumsparken med bland annat inneburit bad, bastu och segling för ca 37 000 besökare under 2016. En permanent kajplats för Ostindiefararen Götheborg har skapats på Masthuggskajen. Ångaren Bohuslän har legat vid Masthuggskajen. Tall Ship Race har genomförts på Bananpiren. Utveckling av en kulturbåtshamn på Eriksberg pågår inom ramen för arbetet med Göteborgs 400-årsjubileum.</p>
<p>Tillgängligheten till kultur ska öka</p>	<p>■ God</p>	<p>Arbetet med att etablera det s k Kulturkvarteret på Masthuggskajen har intensifierats under 2016. Ortens konstfestival har genomförts i Frihamnen. Ett antal mindre konstprojekt har genomförts i Frihamnen. Artscape har genomförts inom Karlavagnsplatsen och Skeppsbron. Bättre kollektivtrafik, mobilitet och närhet till centrum är på agendan.</p>
<p>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra</p>	<p>■ God</p>	<p>Bolaget har en lönesättningsstruktur som är baserad på tjänst/roll</p>
<p>Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar</p>	<p>■ Viss</p>	

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

3.2.1 Uppdrag riktat till Higab AB

Enligt anvisning ska Älvstranden besvara denna fråga.

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.	Ja	Arbetet med att utveckla modeller för socialt blandat boende har utvecklats under 2016. Arbeta med att utveckla socialt blandat boende utifrån erfarenheter från Frihamnsprojektet i projekt Masthuggskajen har påbörjats 2016.

3.2.2 Higab AB

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Nej	Påbörjats och fortsätter under 2017.
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	-	
Antalet ferieplatser i staden ska öka.		
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Ja	
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Frågan bevakas.
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Nej	Frågan bevakas.
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	Nej	Vi har låg sjukfrånvaro.
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Nej	På g a att inköpssamordnare inte fanns på plats under nästan hela 2016, har ingen styrning kunnat ske. Strateg för styrning finns för att uppnå målet 2017.

3.2.3 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Ja	
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	
Antalet ferieplatser i staden ska öka.		
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	ET	
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Nej	Det är påbörjat men ej uppfyllt

3.2.4 Göteborgs Stads Parkerings AB

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Ja	
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	
Antalet ferieplatser i staden ska öka.		
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Nej	Kompetensbaserad rekrytering tillämpas. Chefsrekrytering har endast gjorts internt som lett till ökad andel kvinnor på chefsnivå
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Se ovan
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Ja	Se ovan
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	Ja	
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Ja	Bolaget avropar på stadens ramavtal

3.2.5 Älvstranden Utveckling AB

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Påbörjats	Har börjat arbete med Seroj Ghazarian. Kommer fortsätta med normkritiskt tänk under 2017
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	
Antalet ferieplatser i staden ska öka.		
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Nej	Vi har fått in fler medarbetare med utländsk bakgrund, men i svag takt. Avseende chefsnivå behöver fler män komma in p g a sned könsfördelning
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Ingen utveckling åt rätt håll. Vi tillsätter utifrån kompetens och de sökande vi får. Svagt kandidatunderlag vad gäller utlandsfödda till chefstjänster.
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Ja	
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	Nej	Inga identifierade siffror på detta område i medarbetarenkät.
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Ja	

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 **Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden**

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

3.3.1.1 *Higab AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden

I samtliga våra lokaler som allmänheten har tillträde till har enkelt avhjälpda hinder undanröjts. Undantaget är några få ställen där ansvaret ligger hos verksamheten. Vad gäller allmän platsmark pågår inventering och bedömning huruvida vad som kan anses som enkelt avhjälpd.

3.3.1.2 *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden

Alla enkelt åtgärdade hinder är undanröjda i alla våra publika lokaler och i närområdet.

3.3.1.3 *Göteborgs Stads Parkerings AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden

Besiktning sker kontinuerligt och inga hinder har noterats. Inga åtgärder är utförda 2016.

3.3.1.4 *Älvstranden Utveckling AB*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden

Inom bolaget för vi en kontinuerlig dialog gällande publika ytor med både hyresgäster och andra fastighetsägare/aktörer. Vi bevakar också att överenskommelser gällande tillgänglighet efterföljs.

4 Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta kvm	1 406 003	-	1 405 516	1 718 746	-
Uthyrningsgrad	93 %	-	91 %	93 %	-
Förvaltade p-platser	41 845	-	42 427	39 850	-
Försäljningsgrad	75 %	-	85 %	78 %	-
Medarbetare/ Personal					
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	549 127	271 078	309 641	136 240	-
Rörelsemarginal	24 %	16 %	18 %	8 %	-
Resultat efter finansiella poster	516 876	92 275	580 912	-241 199	-
Nettomarginal	23 %	6 %	33 %	-14 %	-
Kassalikviditet	27 %	-	35 %	41 %	-
Soliditet	18 %	-	16 %	11 %	-
Eget kapital	1 935 435	-	1 649 970	1 192 125	-

Bolagsspecifik rapportering finns i kapitlets underrubriker.

4.1 Higab AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	61	-	-	67	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltd totalyta kvm	644 195	-	603 627	605 923	607 356
Uthyrningsgrad	94 %	-	92 %	94 %	93 %
Medarbetare/ Personal					
NMI	61	-	65	64	-
HME	78	-	-	80	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	208 840	-	163 668	-13 735	248 637
Rörelsemarginal	28 %	-	23 %	negativ	34 %
Resultat efter finansiella poster	115 387	-	71 545	-105 743	175 269
Nettomarginal	15,3 %	-	10 %	negativ	24 %
Kassalikviditet	2 %	-	6 %	5 %	3 %
Soliditet	23 %	-	22 %	14 %	14 %
Eget kapital	1 509 038	-	1 354 537	1 190 941	686 545

4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	Ny mätning 2017	67	71	-	67
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta kvm	432 000	444 000	435 000	478 000	482 000
Uthyrningsgrad	90 %	93 %	89 %	91 %	91 %
Medarbetare/ Personal					
NMI	Första mätning (Gbg stad). Resultat kommer först i feb-17	-	-	-	-
HME	Första mätning (Gbg stad). Resultat kommer först i feb-17	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	19 143	5 909	20 422	34 380	30 551
Rörelsemarginal	9 %	8 %	10 %	18 %	17 %
Resultat efter finansiella poster	18 464	14 293	18 470	30 654	2 034
Nettomarginal	9 %	7 %	9 %	16 %	1 %
Kassalikviditet	59 %	73 %	69 %	88 %	49 %
Soliditet	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	419 532	427 752	420 074	431 529	330 708

NKI: vi mäter hyrsvärdsindex där vi frågar bolagets lokalhyresgäster om vad de tycker om bolaget som hyresvärd.

HME-undersökning, nytt from 2016 via staden.

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

4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	80	-	83	65	Ej utförd
Verksamhet/ Processer					
Förvaltade p-platser	41 845	-	42 427	39 850	39 421
Försäljningsgrad	75 %	-	85 %	78 %	Mättes ej
Medarbetare/ Personal					
NMI	Utförd men avvaktar sammanställning	65	65	-	-
HME	Utförd men avvaktar sammanställning	78	78	Mättes ej	Mättes ej
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	273 456	114 377	178 200	143 647	83 900
Rörelsemarginal	46 %	26 %	39 %	37 %	24 %
Resultat efter finansiella poster	273 584	114 377	177 872	143 806	86 379
Nettomarginal	46 %	26 %	39 %	37 %	25 %
Kassalikviditet	320 %	-	237 %	224 %	296 %
Soliditet	78 %	-	73 %	67 %	76 %
Eget kapital	954 341	-	706 482	593 160	512 166

Förvaltade p-platser: Totalt minskade antalet platser med 582. Drygt 200 platser försvann på grund av stadsutvecklingsprojekt, resterande platser har utgått då avtal med främst Västfastigheter har löpt ut.

4.4 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	62	73	-	-	73
Verksamhet/ Processer					
Förvaltnad totalyta kvm	300 908	-	337 989	605 923	607 356
Uthyrningsgrad	94 %	-	90 %	94 %	93 %
Medarbetare/ Personal					
NMI	63	62	56	65	75
HME	75	-	70	76	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	172 740	-37 300	391 449	81 500	124 200
Rörelsemarginal	20 %	Neg	6 %	21 %	31 %
Resultat efter finansiella poster	109 778	-105 300	324 280	-8 100	21 700
Nettomarginal	13 %	Neg	5 %	Neg	6 %
Kassalikviditet	88 %	416 %	115 %	127 %	83 %
Soliditet	22 %	18 %	22 %	12 %	12 %
Eget kapital	890 152	754 400	823 112	511 600	521 200

4.5 Fastighets AB Rantorget

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	Mäts ej	-	-	-	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltnad totalyta kvm	28 900	28 900	28 900	28 900	28 900
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Medarbetare/ Personal					
NMI	Ingen personal	-	-	-	-
HME	Ingen personal	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	13 373	11 817	10 069	13 672	16 466
Rörelsemarginal	63 %	65 %	56 %	60 %	63 %
Resultat efter finansiella poster	10 227	9 192	9 098	9 726	11 248
Nettomarginal	48 %	51 %	51 %	43 %	43 %
Kassalikviditet	26 %	-	30 %	23 %	22 %
Soliditet	1 %	-	1 %	1 %	2 %
Eget kapital	1 359	-	1 808	1 782	2 732

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Lokalklustrets bolag bifogar sina årsredovisningar i kapitel 6 vilket utgör koncernens rapportering av den sammanfattade analysen.