

Beslutsärende – Årsrapport 2016 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2016 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige en sammanställd rapport rörande lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget.

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

Rapporten i februari är en årsrapport för hela föregående år.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB:s årsrapport (Uppföljningsrapport 4) är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bilagor

Bilaga 1. Årsrapport 2016 för Älvstranden Utveckling AB.

Årsrapport 2016 Bolag

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsanalys.....	4
2.1	Analys av årets utfall	6
2.2	Investeringar	8
2.2.1	<i>Projektredovisning</i>	<i>8</i>
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	13
2.3.1	<i>Personalvolym och lönekostnad.....</i>	<i>13</i>
2.3.2	<i>Övrig utveckling inom personalområdet.....</i>	<i>13</i>
2.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	13
2.4.1	<i>Intern kontroll.....</i>	<i>13</i>
2.4.2	<i>Sponsring.....</i>	<i>14</i>
2.4.3	<i>Göteborgs Stads kommunikationsstrategi</i>	<i>14</i>
2.4.4	<i>Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet.....</i>	<i>15</i>
2.4.5	<i>Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi</i>	<i>15</i>
2.5	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	16
2.6	Analys av strategiska framtidsfrågor	16
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	17
3.1	Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål.....	17
3.2	Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag.....	22
3.2.1	<i>Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag</i>	<i>22</i>
3.2.2	<i>Uppdrag riktat till Higab AB (Älvstranden Utveckling AB).....</i>	<i>23</i>
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	23
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>23</i>
4	Nyckeltalsredovisning	24
5	Bokslut.....	25
5.1	Sammanfattande analys	25
6	Årsredovisningar	26

1 Sammanfattning

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

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 parkvärdar från alla delar av staden till Jubileumsparken. Under 2016 hade parkens aktiviteter 37000 besökare.

Lindholmen

Under hösten flyttade 156 studenter in i Urban Cribs 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 nya gemensamma 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 lgh av totalt 2058 är färdigställda.

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

Västra Eriksberg omfattar totalt 2179 bostäder. Vid årsskiftet var där 2079 färdigställda, varav 221 under 2016.

Internt förbättringsarbete

På uppdrag av Älvstaden-organisationen har Älvstranden påbörjat införandet av en staden-gemensam projektmetodik, XLPM. Den ger oss bättre styrning och beslutsförmåga av 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. 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 Analys av årets utfall

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
Risikkostnader 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. 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. Budgeteras ej, avser fastighetstransaktioner 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 köpta tjänster i större grad generellt, ny upphandling avseende fastighetsskötsel som resulterade i avsevärt högre priser samt oplanerade händelser, tex 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 nettokostnad från nedskrivningar/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/reverseringar efter slutförd värdering uppgick till 11,0 mnkr.

Utfall mot 2015

Hyresintäkter. 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 Gbg Stad i Eriksberg/Lindholmen pga. högre timtaxor, större yta med gratis parkering försvunnit samt tilläggsavtal skolbyggnaderna Lindholmen.

Underhåll. Besparing främst pga. att underhåll 2015 inkluderade hyresgästsanpassningar samt nu sålda fastigheter. Periodiskt underhåll ej utfört i så stor utsträckning, dvs 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 Investeringar

2.2.1 Projektredovisning

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 avvikelser.

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, mnkr	Utfall 2016
Summa investeringar	

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, dpl kvarter genomförande	30,0	8,5	30,0	2 026 Q4
Järnvägsgatan dpl	28,0	16,4	28,0	2017 Q4
Lindholmen:				
Lindholmshamnen, avsättning 2016	204,2	50,4	204,2	2021 Q1
Frihamnen:				
Dpl 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:				

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
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/nybyggn.	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 Q4
Frihamnen, temporära bostäder	65,0	5,0		2018 Q4
Södra Älvstranden, utredning Kommersen	2,0	15,0	10,0	2020 Q4
Järnvägsgatan dpl	13,6			2 017 Q4
Frihamnen, markanvisning, planläggning mm etapp 2	11,4			2018 Q4
Frihamnen, markmiljösanering etapp 1	10,0			2018 Q1

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.

Kommentarer till projekten:

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 Järnvågsgatan inom Masthuggskajen är planarbetet försenat och nu planerad till våren 2017. Planarbetet fortgår 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, tidplanen 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 en fram 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 tidplan 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 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 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 70,0 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 3,0 mnkr, till totalt 61,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl.a. forcering av entreprenörens arbete p.g.a. förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än 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 30,0 mnkr för förstärkning av takkonstruktionen på Lundbystrandshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar.

Styrelsen godkände under hösten 2015 en budget om 70,0 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 5,0 mnkr för de ökade kostnaderna i samband med sanering av mark till en total budget om 26,0 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 utvändigt.

Two 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.

Flera av ombyggnadsprojekten inväntar uppgifter från leverantörer avseende fördelningen av komponenter. Detta har medfört att projekten inte har avslutats i tid. Ytterligare försening med att stänga projekten p.g.a. att projektledaren har avslutat sin anställning på Älvstranden.

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 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	56,7
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” har den ökade personalvolymen att göra med att bolaget tillsatt fler resurser, med den kärnkompetens vi behöver, för att klara vårt uppdrag.

2.3.2 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 rehavtid 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.

2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.4.1 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

gångar 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.

2.4.2 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 SEK

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 SEK

2.4.3 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

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.

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.

2.4.4 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/lej 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 ifrån 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. Ex. på genomförda åtgärder är utomhusgym på Lindholmen och gratis simskola i Allmänna badet.

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

2.5 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 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*.

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.

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
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 föräldradighet. 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

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		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 tillgänglighetsperspektiv systematiskt införlivats i verksamheten, bland annat genom samarbete med 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.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolornivå.	■ Viss	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.
Äldres livsvillkor ska förbättras	■ Viss	Genom delaktighet i dialogarbete
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ Viss	Positiv utveckling i arbetet med stadsplanering för hållbara livsstilar

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ God	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 Lindholms- hamnen, 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.
Det hållbara resandet ska öka	■ Viss	Hållbarhets- program för Frihamnen och Masthuggskajen har tagits fram där mobilitetsfrågor har stor betydelse. Arbete sker i flera spår så som mobilitets- lösningar, kollektivtrafik- planering, linbana, samarbete förarlösa fordon, bilpooler, elbilsparkering, deltagande i arbetet med Electricity. Dessutom har bolaget anställt personal med mobilitets- kompetens.
Syssetsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	Samarbetet med Passalen har inneburit att unga

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		<p>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 företagsetablering ar 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 Göteborg har skapats på Masthuggskajen. Ångaren Bohuslän har legat vid Masthuggskajen. Tall Ship Race har genomförts på Bananpiren. Utveckling av en kulturbåtshamn på Eriksberg pågår</p>

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		inom ramen för arbetet med Göteborgs 400-årsjubileum.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	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.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	Bolaget har en lönesättningsstruktur som är baserad på tjänst/roll
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ Viss	

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

3.2.1 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.		

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
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	

3.2.2 Uppdrag riktat till Higab AB (Älvstranden Utveckling AB)

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.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 Alla enkelt avhjälpta 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/m ålvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	62	73			73
Verksamhet/ Processer					
Förvaltat totalyta kvm	300 908		337 989	605 923	607 356
Uthyrningsgrad	94,1 %		90,4 %	93,9	92,6
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	20,4 %	Neg	5,51 %	21,1 %	31,3 %
Resultat efter finansiella poster	109 778	-105 300	324 280	-8 100	21 700
Nettomarginal	13 %	Neg	4,57 %	Neg	5,5 %
Kassalikviditet	88 %	416,3 %	115,0 %	127,1 %	82,6 %
Soliditet	21,7 %	17,9 %	21,9 %	12,2 %	12,0 %
Eget kapital	890 152	754 400	823 112	511 600	521 200

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

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

6 Årsredovisningar