

## **Beslutsärende punkt 6**

Uppföljningsrapport 1 per mars 2017

### **Förslag till beslut**

att fastställa uppföljningsrapport 1 per 2017-03-31 enligt bilagt förslag

# Uppföljningsrapport 1 2017

Higab AB

## Innehållsförteckning

<b>1 Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys .....</b>	<b>4</b>
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling .....	4
2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår.....	11
2.3 Investeringar .....	28
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	39
2.6 Nyckeltalsredovisning .....	41
2.7 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016... 47	

## Bilagor

*Bilaga 1: Higab 2017-02-14 Styrelseprotokoll*

*Bilaga 2: GöteborgsLokaler 2016-11-28 Protokoll 8 2016*

*Bilaga 3: Parkeringsbolaget 2016-11-24 Protokollsutdrag Utvärdering av styrelsens arbetsformer och vd*

*Bilaga 4: Älvstranden Utveckling AB\_2016-11-25\_Styrelseprotokoll*

*Bilaga 5: Älvstranden utveckling, Bilaga 1 UR1 2017*

## 1 Sammanfattning

### Higab AB

Vid årsstämman i mars fick Higab nytt ägardirektiv, vilket främst innebär ett tydliggörande av rollen som moderbolag i koncernen. Bland annat ska bolaget genomföra ägardialog med dotterbolagen minst en gång per år.

I samband med att KF tog beslut om ägardirektivet antogs även ett tilläggsyrkande om att Higab ska tillämpa en särskild modell för hyressättning för föreningsliv och kulturverksamheter.

I början av året förvärvade Higab två nya fastigheter. Vi övertog Sjöfartsmuseet från Styrelsen Stiftelsen för Göteborgs Sjöfartsmuseum. Som en del av den pågående fastighetsöversynen förvärvade Higab även före detta Lillhagens Skola från fastighetskontoret, som samtidigt tog över tre av Higabs fastigheter: Daghem Rosengatan, Daghem Falkgatan samt Alelyckan 1-7 som är socialt resursboende.

I februari togs det första spadtaget i projektet Kretslopp och vatten som innebär nybyggnation för samlokalisering av förvaltningens verksamheter till Alelyckan. Projekt Skeppsbron 4 har inletts med grundförstärkningsentreprenaden. Förstudier har presenterats för kulturnämnden gällande ombyggnad och utveckling av Sjöfartsmuseet respektive Göteborgs konstmuseum.

Rekrytering av ny vd för Higab pågår.

### Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler har fått ett uppdrag från Göteborgs Stad som vi kallar Torguppdraget.

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

Arbetet att fullfölja uppdraget pågår för fullt, projektorganisation och nödvändiga kontakter är etablerade liksom upphandling av några av de större projekten.

Bolaget har tagit fram en rapport om e-handels påverkan på de lokala torgen vilken kommer att användas för att utveckla torgen. Konkurrensfördelen för våra torg är främst den personliga service verksamheterna kan erbjuda.

Otryggheten kring vissa av våra torg är oroande samtidigt som den lugnare situationen i Biskopsgården är glädjande.

### Göteborgs Stads Parkerings AB

Under de närmaste tre åren kommer, på grund av byggnation av såväl infrastruktur som bostäder, närmare 7 000 parkeringsplatser i Göteborg att försvinna varav ca 6 000 kommunala och resten privata. Knappt 5 000 av det totala antalet finns i de centrala delarna av staden. Majoriteten av platserna är besöksparkeringar och endast för en bråkdel av platserna kommer vi att kunna hitta ersättningsplatser. Svårast blir att hitta alternativ i City

och detta kommer minska tillgängligheten i Göteborg.

Sedan årsskiftet driftar bolaget 42 000 platser under varumärket Parkering Göteborg och i början av året lanserades en ny app. 700 nya solcellsdrivna betalautomater håller på att installeras. Vi har genomfört upphandling av elladdningsleverantör och kommer efter sommaren kunna erbjuda kunder laddplatser för elbil. Nu byggs norra rampen för parkeringsanläggningen på Skeppsbron och P-arken har flyttats till Lilla Bommen.

För att förbättra för boende i Södra skärgården kommer 35 besöksparkeringar på Saltholmen att omvandlas till platser enbart för boende med p-tillstånd. I samarbete med Grefab kommer 50 platser att kunna samnyttjas och genom ändringar i dygnstaxan hänvisas långtidsbesökare till Långedrag och Hinsholmen.

## **Älvstranden Utveckling AB**

Produktion pågår i fyra av bolagets konsortier (Lindholmshamnen, Örgryte Torp, Kvillebäcken och Västra Eriksberg) samtidigt som vi förbereder att genomföra detaljplanerna Frihamnen etapp 1 och Masthuggskajen i ytterligare två konsortier. Markanvisningstävling för Skeppsbrons kvarter har varit ute under årets första månader och där kommer ytterligare ett byggherrekonsortium att bildas efter tilldelningen.

I år väntas 612 bostäder färdigställas och 523 påbörjas inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet. Därtill kommer lokalytor och temporära bostäder i Frihamnen.

Stadsledningskontoret gör, på uppdrag av KS, en översyn av styrningen av Älvstaden-projektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.

Internt fick vi ett tydligt positivt trendbrott i resultatet för den senaste NMI-mätningen. Det indikerar att bolagets organisation nu har stabiliserats efter flera år av intensivt förändringsarbete och kraftig tillväxt i antal anställda.

Projektledningskompetens är mycket svår att rekrytera vilket medför hög belastning på befintliga resurser och en ansträngd projektorganisation. Översyn av bolagets rekryteringsprocess pågår.

## 2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

### 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Rekrytering av ny vd för Higab pågår.

Higab har under mars månad genomfört årets ägardialoger enligt riktlinjerna i det nya ägardirektivet som beslöts av KF den 26 januari i år. De tillägg som gjorts i ägardirektivet tydliggör Higabs roll som moderbolag.

På årets Mipim-mässa var Älvstranden enda deltagare från koncernen. Bolaget ingick i Göteborgsregionens monter där man marknadsförde Älvstaden och bolagets eget fastighetsbestånd samt genomförde omvärldsbevakning.

SLKs översyn avseende styrningen av Älvstaden-projektet välkomnas av Älvstranden och övriga inom koncernen. Vi hoppas detta leder till tydligare prioritering inom staden, bättre samordning och ramar för ekonomisk styrning framöver.

Bolagen i koncernen deltar i flera projekt inom stadsutvecklingsområdet, bland annat vid Skeppsbron. Göteborgs Stads Parkerings AB och Higab har i början av året haft byggstart för det underjordiska parkeringsgaraget respektive grundförstärkning av Skeppsbron 4.

Älvstranden kommer under året att bilda ett byggherrekonsortium efter tilldelningen av markanvisning för Skeppsbrons kvarter.

Klustrets bolag satsar aktivt på digitala lösningar inom sina verksamhetsområden.

GöteborgsLokaler har beslutat att implementera Framtidens Digitala Arbetsplats i april 2017 och Parkeringsbolaget lanserade den nya appen Parkering Göteborg i början på året. Higab har, som sista bolag inom koncernen, beslutat att flytta sin IT-plattform till GöteborgsLokalers IT-avdelning (Framtidens IT). Begäran om detta har skickats till Stadshus. Genom flytten skapas ytterligare samordningsmöjligheter inom koncernen.

## 2.1.1 Higab AB

### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

I den pågående fastighetsöversynen som genomförs med fastighetskontoret har Higab sålt tre fastigheter under perioden. I fastigheterna bedrivs förskoleverksamhet och socialt resursboende. Samtidigt förvärvades före detta Lillhagens skola från fastighetskontoret. Diskussioner fortsätter om ytterligare renodling och rör då främst förvärv av fastigheter i Slottsskogen och Trädgårdsföreningen.

Under januari förvärvades Sjöfartsmuseet från Stiftelsen Styrelsen för Göteborgs Sjöfartsmuseum. En förstudie är avslutad kring utbyggnad och utveckling av museilokalerna med syfte att förbättra förutsättningarna för verksamheten. Beslut beräknas tas inom kort.

I början av året togs det första spadtaget i projektet Kretslopp och vatten. Verksamheten har cirka 420 medarbetare som idag finns utspridda på sju olika adresser. Med projektet samlokaliseras verksamheten i Alelyckan.

Higab fick i samband med årsstämman ett nytt ägardirektiv. I det nya direktivet har det tillkommit flera tillägg och det gäller framförallt Higabs roll som moderbolag i koncernen. Ett exempel är att bolaget minst en gång per år ska genomföra ägardialog med dotterbolagen där den politiska styrningen av bolagen ska stärkas och tydliggöras. Higab ska även hitta möjligheter till samordning och effektivisering inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation.

I beslutet om ägardirektivet tillkom även ett tilläggsyrkande vilket innebär att Higab ska tillämpa en särskild modell för hyressättning för föreningar och kulturverksamheter. Bolaget samverkar med SLK kring att utarbeta ett förslag till en modell som KF slutligen ska besluta om. Arbetet beräknas vara klart för politiskt ställningstagande under andra halvåret.

## 2.1.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

De förändringar i fastighetsbeståndet som blir följden av Higabs uppdrag om "Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet" är under genomförande. Uppdraget förväntas i allt väsentligt vara slutfört under 2017.

GöteborgsLokaler har övertagit förvaltningen av Kärra centrum från fastighetskontoret. Erhållen markanvisning innebär att Kärra centrum ska bebyggas med såväl mer lokaler som bostäder vilket görs tillsammans med Framtiden.

Utvecklingen av Selma Stad pågår. Tidsplanen, där bolagets bygge av nytt stadsdelshus med plats för kultur startar tidig höst 2017, håller.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 170 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta.

I såväl Hammarkullen som Rannebergen pågår utvecklingsarbeten tillsammans med SDF, Bostadsbolaget och flera andra aktörer. Detta är långsiktiga satsningar men de har redan nu väckt positiv uppmärksamhet.

Bolaget har tagit fram en rapport om e-handels utveckling och dess betydelse för de lokala handelsplatserna. E-handeln ökade med 17 % under 2016 och uppgår nu till närmare 10 % av den totala detaljhandeln. E-handels ökning motsvarar hela ökningen i detaljhandel. Som jämförelse har e-handeln en marknadsandel på 30 % i England.

Nya distributionsvägar provas i branschen som i allt högre grad vill leverera ända till dörren. Från att främst varit en prispressare utvecklas e-handeln alltmer mot att möta kundens krav på bekvämlighet. E-handels snabba tillväxt innebär att behovet av lokalytor för handel växer mycket långsammare än köpkraften. Torgens främsta konkurrensfördel utvecklas mot personlig service och rådgivning.

Otryggheten är ett problem vid några av våra torg, särskilt i nordost. Narkotikahandel med åtföljande kriminalitet innebär en otrygg situation för såväl verksamheterna vid dessa torg och deras besökare som för vår personal.

FDA, Framtidens Digitala Arbetsplats, kommer att implementeras i företaget med start i april 2017. Arbetet görs i 4 etapper; nytt intranät och diarium kommer att vara på plats före sommaren medan dokumenthantering/samarbetsytor och projektcenter planeras att införas under hösten.



## 2.1.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

#### Erbjudande gentemot kund

Under de närmaste tre åren kommer - på grund av byggnation av såväl infrastruktur som bostäder - närmare 7 000 parkeringsplatser i Göteborg att försvinna. Cirka 6 000 av dessa är kommunala parkeringsplatser och cirka 1 000 privata. Knappt 5 000 finns i de centrala delarna av staden. Av de platser som försvinner är 75 % besöksparkeringar. I områdena Innerstaden, City, Evenemangsområdet och Centrala Hisingen är motsvarande siffra över 90 %. Beläggningsgraden på de besöksparkeringar som försvinner är i de flesta fallen mycket hög.

Majoriteten av de platser som försvinner är besöksparkeringar. Endast för en bråkdel av dessa parkeringsplatser kommer vi att kunna hitta ersättningsplatser. Majoriteten av platserna (cirka 6 000) kommer att försvinna sent 2017 eller tidigt 2018.

Att så många platser försvinner kommer att påverka tillgängligheten till staden markant både avseende framkomlighet samt tillgång och tillgänglighet till parkering. Endast ett fåtal av platserna (mindre än 100) kommer att "komma tillbaka" under perioden 2017-2019. Många av platserna kommer inte tillbaka alls. Under nämnda period kommer det vara ett stort underskott på parkeringsplatser.

Vi arbetar med att försöka hitta möjliga ersättningsparkeringar för att mildra effekterna av det stora antalet platser som försvinner. Det område som är absolut svårast att hitta ersättningsparkeringar i är City men även i övriga områden är det en utmaning. Därför är det av största vikt att den kommunala processen för hur dessa platser kan komma till stånd är snabb och smidig. Redan i slutet av 2017 kommer behovet av ersättningsplatser vara stort.

För att förenkla och öka servicen för våra parkeringskunder lanserade vi i början av 2017 en ny app, Parkering Göteborg. I appen kan kunden både betala och hitta parkering. Appen är del av bolagets digitala tjänsteplattform som idag har 260 användare. Via plattformen kommer vi att erbjuda andra mobilitetstjänster, i egen regi eller i samverkan med andra aktörer, som förenklar det hållbara resandet och förenklar för kunderna.

I mars började vi installationen av 700 solcellsdrivna betalautomater som förutom att minska energianvändningen ska kopplas ihop med vårt realtidssystem som visar lediga parkeringsplatser.

Vi är klara med upphandlingen av teknik för normalladdning av elbilar vilket möjliggör en kraftig utbyggnad i de områden där efterfrågan finns och där det finns kommunala parkeringsplatser som verkar inom Parkering Göteborgs varumärke.

I T-Puls (trafik- och parkeringsutredning Långedrag/Saltholmen) pågår arbetet med att finna långsiktiga lösningar för att förbättra parkeringssituationen på Saltholmen och i Långedrag. I avvaktan på det har Parkeringsbolaget beslutat om kortsiktiga åtgärder. Fler platser på Saltholmen reserveras enbart åt boende i Södra skärgården och långtidsparkeringen hänvisas genom taxeändringar till Långedrag och Hinsholmen. Det kommer också att skapas

fler platser för boende med parkeringstillstånd för rörelsehindrade.

## **Stadsutveckling**

När KF fattade beslut om detaljplan för Skeppsbron fick bolaget i uppdrag att bygga 700 parkeringsplatser i två plan under mark. I februari startade vi byggnation av den ena nedfarten. Ytan ovanpå nedfarten kommer vara etableringsyta för Västlänkens byggnation.

I mitten av mars flyttades P-arken till Lilla Bommen för att ersätta de två parkeringshus som försvinner när Hisingsbron byggs. Parkeringshuset öppnar igen den 1 maj, men då endast för två privata aktörers parkeringsbehov vilket innebär att 403 besöks- och tillståndsplatser har försvunnit.

I januari revs Åkareplatsens P-hus för att möjliggöra ett nytt resecentrum Detta innebar att 164 besöks- och tillståndsplatser har försvunnit.

## **Organisation**

De fysiska förändringarna i staden och kundernas behov ställer stora krav på vår organisations förmåga att arbeta nära kunderna och utveckla tjänster som stödjer hållbart resande och tillgänglig stad. Bolaget behöver ha kompetens och resurser för att vara med tidigt i stadsutvecklingsprocessen och utveckla nya tjänster som möter kundernas behov och förväntningar.

För att utveckla vårt möte med kund och tillmötesgå deras behov har vi bildat en ny avdelning, Parkering Göteborg, där alla möten med kund, såväl direkta som digitala, hanteras och samordnas.

Bolagets verksamhet har utökats i omfattning och komplexitet varför ett flertal nya nyckelroller har rekryterats för att säkerställa kvaliteten i leveranser och interna processer.

Kommande byggprojekt och utveckling av den digitala tjänsteplattformen kommer kräva rekryteringar inom bygg och IT varför det är mycket viktigt att bolaget bibehåller sin konkurrenskraft som en attraktiv arbetsgivare.

## 2.1.4 Älvstranden Utveckling AB

### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Första spadtaget för Plejadgatans 150 studentbostäder togs på Lindholmen när SGS startade bygget. Beräknad inflyttning sommaren 2018.

Försäljningen av fastigheten Smedjan på Therese Nilssons gata är avslutad. Det innebär ytterligare cirka 85 studentlägenheter på Lindholmen när SGS bygger om fastigheten.

Riksbyggen har tillträtt sista kvarteret i Lindholmshamnen där de ska bygga cirka 250 kooperativa hyresrätter för unga.

Projektet Temporära bostäder i Frihamnen är komplext och tar längre tid än planerat att genomföra. Just nu väntar vi på bygglov och vattendom samtidigt som fastighetskontoret har avstått från att teckna avtal för bostäder för nyanlända. Arbete pågår med att ta fram olika scenarier för projektets framdrift.

I slutet av januari annonserades markanvisningen för Skeppsbrons kvarter ut via fastighetskontorets kanaler. Inlämning var i mitten på mars. Utvärdering pågår.

Som en partner i Business Region Göteborgs satsning på att marknadsföra regionen internationellt deltog bolaget med tre representanter på fastighetsmässan Mipim i Cannes. Syftet med deltagandet var att marknadsföra bolagets fastighetsbestånd, bemanna Göteborgsregionens monter med kompetens om Älvstaden (som var monterns huvudbudskap) samt omvärldsbevakning.

Under året förväntas 523 lägenheter byggstartas och 612 lägenheter färdigställas i bolagets konsortier där produktion pågår: Lindholmshamnen, Örgryte Torp, Kvillebäcken, Västra Eriksberg, samt i projekt med studentlägenheter.

2017 kommer också konsortium att starta för Skeppsbrons kvarter och tre mycket stora detaljplaner inom Älvstaden väntas vinna laga kraft så att genomförandet kan starta: Frihamnen etapp 1, Karlavagnsplatsen och Masthuggskajen.

SLK gör, på uppdrag av KS, en översyn av styrningen av Älvstaden-projektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.

Arbetet med att hitta en acceptabel lösning för problematiken på f d Cityvarvet pågår med en målsättning om att återigen ha igång en verksamhet på platsen inom 3–5 år.

## **2.1.5 Fastighets AB Rantorget**

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

Under perioden har inga väsentliga händelser inträffat utöver ordinarie verksamhet.

## **2.1.6 Myntolmen AB**

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

Under perioden har bolaget sålt det helägda dotterbolaget Qwigoberga Mark AB. Bolaget innehöll mark på Kvibergsområdet och såldes till Veidekke AB för bostadsexploatering. Försäljningen resulterade i en reavinst om 48 mnkr.

## 2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

### Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter								
Nettoomsättning	425 759	423 385	2 374	420 566	1 684 359	1 683 038	1 683 038	1 724 018
Övriga intäkter	43 907	3 176	40 731	12 558	66 612	20 371	20 371	324 347
<b>Summa intäkter</b>	<b>469 666</b>	<b>426 561</b>	<b>43 105</b>	<b>433 124</b>	<b>1 750 971</b>	<b>1 703 409</b>	<b>1 703 409</b>	<b>2 048 365</b>
Kostnader								
Material och tjänster	-144 764	-168 612	23 848	-149 173	-658 235	-648 908	-648 908	-651 592
Övriga kostnader	-47 470	-41 127	-6 343	-32 041	-185 826	-162 268	-162 268	-155 408
<b>Summa kostnader</b>	<b>-192 234</b>	<b>-209 739</b>	<b>17 505</b>	<b>-181 214</b>	<b>-844 061</b>	<b>-811 176</b>	<b>-811 176</b>	<b>-807 000</b>
Personalkostnader	-61 813	-67 572	5 759	-61 566	-266 241	-271 811	-271 811	-245 640
Avskrivningar	-75 311	-80 843	5 532	-74 933	-311 509	-327 709	-327 709	-303 281
Jämförelsestörande poster	-873	-3 000	2 127	-	-32 115	-50 000	-50 000	-12 090
<b>Rörelseresultat</b>	<b>139 435</b>	<b>65 407</b>	<b>74 028</b>	<b>115 411</b>	<b>297 045</b>	<b>242 713</b>	<b>242 713</b>	<b>680 354</b>
Finansiella intäkter	315	20	295	184	33	56	56	1 681
Finansiella kostnader	-36 419	-34 682	-1 737	-43 229	-129 887	-131 435	-131 435	-165 159
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>103 331</b>	<b>30 745</b>	<b>72 586</b>	<b>72 366</b>	<b>167 191</b>	<b>111 334</b>	<b>111 334</b>	<b>516 876</b>

### 2.2.1 Utfall till och med perioden

Utfallet för perioden januari till mars uppgår till 103 mnkr vilket är 73 mnkr högre än budgeterat för samma period om 31 mnkr.

Resultatökningen beror främst på en markförsäljning på Kviberg till Veidekke Bostads AB som såldes i bolagsform och som slutfördes i februari med en reavinst om 48 mnkr. I övrigt har Higab sålt tre fastigheter till fastighetskontoret, Parkeringsbolaget har rivit två anläggningar och Älvstranden har sålt en byggrätt.

Kostnaderna för material och tjänster uppgår till -145 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än

budgeterat och beror på ett antal mindre avvikelser fördelat på alla bolagen inom koncernen. Bolagen bedömer att avvikelsen kommer att avta under året.

Utfallets jämförelsestörande poster om -1 mnkr avser GöteborgsLokalers torguppdrag med en total budget om 50 mnkr.

## **2.2.2 Prognos**

Helårsprognosen per mars visar ett resultat om 167 mnkr vilket är 56 mnkr högre än budgeten om 111 mnkr. Det är främst genomförda försäljningar som utgör den största ökningen med reavinster och lägre avskrivningskostnader. GöteborgsLokaler har sedan budgeten för torguppdraget lades, utarbetat en tidsplan där 31 mnkr kommer belasta 2017 och resterande 18 mnkr genomförs 2018.

## 2.2.3 Higab AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	183 073	180 545	2 528	183 732	731 625	738 900	722 180	745 210
Förvaltningsintäkter	411	483	-72	413	1 825	2 003	1 931	1 807
Övriga intäkter	11 146	-	11 146	6 895	11 080	6 746	-	8 386
<b>Summa intäkter</b>	<b>194 630</b>	<b>181 028</b>	<b>13 602</b>	<b>191 040</b>	<b>744 530</b>	<b>747 649</b>	<b>724 112</b>	<b>755 403</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-7 722	-9 414	1 692	-9 266	-38 009	-38 742	-37 655	-38 343
Underhåll	-18 411	-18 182	-229	-22 787	-143 043	-170 591	-134 944	-154 748
Taxebundna kostnader	-23 950	-23 738	-212	-23 144	-72 103	-70 566	-70 877	-69 255
Risikkostnader och avgälder	-3 092	-2 975	-117	-2 385	-20 769	-12 726	-11 899	-13 865
Fastighetsskatt	-4 621	-4 624	3	-3 794	-484	-18 496	-18 498	-18 529
Övriga fastighetskostnader	3	-	3	-	-	-	-	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-57 793</b>	<b>-58 933</b>	<b>1 140</b>	<b>-61 376</b>	<b>-292 408</b>	<b>-311 121</b>	<b>-273 873</b>	<b>-294 740</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>136 837</b>	<b>122 905</b>	<b>14 742</b>	<b>129 664</b>	<b>452 122</b>	<b>436 528</b>	<b>450 239</b>	<b>460 663</b>
Övriga förvaltningskostnader	-28 797	-28 335	-462	-26 372	-116 619	-112 997	-113 337	-113 758
Avskrivningar	-33 483	-35 102	1 619	-33 841	-134 657	-136 082	-140 406	-138 065
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>74 557</b>	<b>58 659</b>	<b>15 898</b>	<b>69 451</b>	<b>200 846</b>	<b>187 469</b>	<b>196 497</b>	<b>208 840</b>
Räntenetto	-21 148	-19 785	-1 363	-26 119	-76 051	-96 307	-79 139	-96 853
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	3 400
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-21 148</b>	<b>-19 785</b>	<b>-1 363</b>	<b>-26 119</b>	<b>-76 051</b>	<b>-96 307</b>	<b>-79 139</b>	<b>-93 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>53 409</b>	<b>38 874</b>	<b>14 535</b>	<b>43 332</b>	<b>124 795</b>	<b>91 162</b>	<b>117 358</b>	<b>115 387</b>

### Utfall till och med perioden

Higabs resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 53,4 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 38,9 mnkr. Avvikelsen på +14,5 mnkr förklaras genom följande poster:

**Intäktssidan** beräknas totalt öka med 13,6 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hysesintäkter** avviker 2,5 mnkr vilket främst beror på att debiterade avgifter ökat. Anledningen är att ett antal hyreskontrakt inte var tecknade vid budgetgenomgången och osäkerhet rådde avseende hur mycket som skulle debiteras. Vidare har lämnade rabatter minskat vilket beror på fortsatta förhandlingar avseende Valands Konsthögskola.
- **Övriga intäkter** avviker med 11,1 mnkr och avser ej budgeterade reavinster vid försäljningarna av fastigheterna på Falkgatan och Rosengatan samt Alelyckan 1-7 till fastighetskontoret. Vidare har en del av Kviberg Kadetten avyttrats till Qwigoberga Mark AB för vidareförsäljning till Veidekke Bostads AB.

**Fastighetsskötseln** avviker med 1,7 mnkr. Orsaken är lägre kostnader för snöröjning och halkbekämpning samt att arbetena på den yttre miljön ännu inte kommit igång i någon större omfattning.

**Avskrivningarna** avviker med 1,6 mnkr. Orsaken är lokalanpassningar som inte slutförts och därmed inte har skrivits av på.

**Räntenettot** avviker med -1,3 mnkr trots lägre räntenivåer. Orsaken beror på att räntan avseende underhållsfonden, -1,6 mnkr, inte beaktades i budgeten.

### Prognos

Higabs prognos mars 2017 visar på ett resultat om +124,8 mnkr, vilket är 7,4 mnkr högre än budget. Nedan kommenteras väsentliga förändringar.

**Intäktssidan** beräknas totalt öka med 20,4 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hysesintäkter (9,2 mnkr)** Ökningen av intäkterna är främst på Ullevi och Gamla Ullevi där intäkterna ökat jämfört med budget, 4,2 mnkr, vilket beror på felaktiga ränteförutsättningar i budgetarbetet som påverkar kapitalkostnaderna i hyresavtalet. Vidare har hysesintäkterna ökat på Kviberg, 1,7 mnkr, vilket avser ett nu påskrivet hyreskontrakt med SDF Östra Göteborg som inte var beräknat i budget. På Stora Teatern beror ökningen, 2,2 mnkr, på en ökad omsättningshyra för 2016 och 2017 avseende restaurangen. Övriga avvikelser kan hänföras till nyuthyrningar samt indexuppräknningar.
- **Lämnade rabatter (2,2 mnkr)** Förändringen beror främst på Valands Konsthögskola, 2,5 mnkr, där förhandlingar fortfarande pågår. De beräknas vara klara vid halvårsskiftet.
- **Ersättning från hyresgäster (-8,1 mnkr)** Minskningen beror främst på en förskjutning



i den ändrade redovisningsprincipen avseende lokalanpassningarna, -5,5 mnkr. Vidare minskar ombyggnadstilläggen på Scandinavium och Frölundaborg på grund av sänkt kontolösningränta, -1,8 mnkr.

- **Övriga intäkter (+10,9 mnkr)** Ökningen avser realisationsvinster vid försäljningarna av Daghem Falkgatan, Daghem Rosengatan och Alelyckan 1-7 till fastighetskontoret samt del av Kviberg Kadetten till Qwigoberga Mark AB.

**Fastighetskostnaderna** beräknas öka med totalt 18,5 mnkr. De största förändringarna är:

- **Löpande underhåll (-2,8 mnkr)** Ökningen beror bland annat på en uttjänt larmanläggning på Kviberg som måste bytas, -0,4 mnkr samt byte av armaturer på Pedagogen, -0,2 mnkr. Vidare behöver en av fastigheterna vid Kallebäcks Källa renoveras efter att tidigare hyresgäst flyttat ut. Flertalet av åtgärderna är dock av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.

Det totala underhållet inklusive underhåll som aktiverats, 179,3 mnkr, ligger högre än budget 167,2 mnkr. Ökningen belastar balansräkningen (komponentbyte) om 12,9 mnkr. Detta beror på ökade insatser på Röhsska museet om 3,5 mnkr i samband med stängning samt ytterligare fasadrenovering på Kviberg Nedre Kaserngården om 5,1 mnkr på grund av dåligt skick.

- **Lokalanpassning (-5,5 mnkr)** Förändringen avser redan påbörjade lokalanpassningar under 2016 samt 2015 som därmed kostnadsförs likt tidigare princip.
- **Riskkostnader (-8,8 mnkr)** Ökningen avser sanering av fukt- och mögelskador på Kviberg Nedre Kaserngården och Gårdavägen 2.

**Övriga förvaltningskostnader (-5,0 mnkr)** Ökningen avser förstudier och osäkra projekt på grund av tillkommande förstudier på Slakthuset och Kajskjul 207, -1,3 mnkr. Vidare har kostnaderna för inhyrda konsulter ökat, -1,3 mnkr. IT-kostnader ökar, -1 mnkr, på grund av nya system samt engångskostnader i samband med flytt av driften, vilket kommer att generera samordningsvinster inom koncernen på både kort och lång sikt.

**Personalkostnader (+1,7 mnkr)** Minskningen avser senareläggningar av nyanställningar där istället inhyrda konsulter kommer att nyttjas, se ovan.

**Avskrivningar (+ 5,7 mnkr)** Minskningen hänvisas främst till ändrad redovisningsprincip avseende lokalanpassningar.

**Finansnettot (+3,1 mnkr)** har minskat till totalt -76,0 mnkr. Den främsta orsaken är att kontolösningräntan har sänkts från 1,7 % till 1,5 %. Vidare har aktiverade räntor på investeringsprojekten ökat då de kommit igång i större omfattning än vad som är budgeterat.

## 2.2.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	40 354	40 655	-301	39 444	161 297	162 622	162 622	159 590
Förvaltningsintäkter	5 210	4 656	554	5 195	18 985	18 622	18 622	20 870
Övriga intäkter	5 863	5 985	-122	5 973	23 940	23 940	23 940	28 115
<b>Summa intäkter</b>	<b>51 427</b>	<b>51 296</b>	<b>131</b>	<b>50 612</b>	<b>204 222</b>	<b>205 184</b>	<b>205 184</b>	<b>208 575</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-3 738	-3 788	50	-3 725	-13 169	-12 720	-12 720	-13 686
Underhåll	-5 878	-5 522	-356	-6 330	-33 188	-33 550	-33 550	-34 357
Taxebundna kostnader	-7 522	-7 615	93	-8 141	-21 307	-22 481	-22 481	-22 719
Riskkostnader och avgälder	-292	-291	-1	-298	-1 165	-1 165	-1 165	-914
Fastighetsskatt	-1 485	-1 485	-	-1 385	-5 940	-5 940	-5 940	-5 948
Övriga fastighetskostnader	-13 128	-13 590	462	-11 076	-54 360	-54 360	-54 360	-53 801
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-32 043</b>	<b>-32 291</b>	<b>248</b>	<b>-30 955</b>	<b>-129 129</b>	<b>-130 216</b>	<b>-130 216</b>	<b>-131 425</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>19 384</b>	<b>19 005</b>	<b>379</b>	<b>19 657</b>	<b>75 093</b>	<b>74 968</b>	<b>74 968</b>	<b>77 150</b>
Övriga förvaltningskostnader	-7 967	-6 814	-1 153	-7 942	-27 258	-27 258	-27 258	-28 875
Avskrivningar	-7 043	-7 538	495	-7 355	-30 152	-30 152	-30 152	-29 132
Jämförelsestörande poster	-873	-3 000	2 127	-	-32 115	-50 000	-50 000	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 501</b>	<b>1 653</b>	<b>1 848</b>	<b>4 360</b>	<b>-14 432</b>	<b>-32 442</b>	<b>-32 442</b>	<b>19 143</b>
Räntenetto	-89	-175	86	-204	-250	-700	-700	-679
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-89</b>	<b>-175</b>	<b>86</b>	<b>-204</b>	<b>-250</b>	<b>-700</b>	<b>-700</b>	<b>-679</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 412</b>	<b>1 478</b>	<b>1 934</b>	<b>4 156</b>	<b>-14 682</b>	<b>-33 142</b>	<b>-33 142</b>	<b>18 464</b>

## Utfall till och med perioden

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 3,4 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 1,5 mnkr. Den positiva avvikelsen på 1,9 mnkr förklaras främst genom:

**Intäkterna** uppgick till 51,4 mnkr och avviker positivt mot budget med 0,1 mnkr. Hyresintäkterna avviker negativt med -0,3 mnkr. Förvaltningsintäkterna har en positiv avvikelse på 0,5 mnkr vilket främst avser vinstavräkning i marsbokslut för externförvaltande uppdrag. Övriga intäkter har mindre negativ avvikelse mot budget på -0,1 mnkr.

**Summa fastighetskostnader** uppgick i utfallet till -32,0 mnkr och har en positiv avvikelse på 0,2 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har underhållet en negativ avvikelse -0,4 mnkr samt en positiv avvikelse inom övriga fastighetskostnader på 0,5 mnkr. Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

**Övriga förvaltningskostnader** uppgick i utfallet till -8,0 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 1,1 mnkr.

Utfallet för **avskrivningarna** på -7,0 mnkr avviker positivt med 0,5 mnkr.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget som jämförelsestörande post och har ett upparbetat utfall på -0,9 mnkr vilket avviker positivt med 2,1 mnkr mot den periodisering vi gjorde i budget.

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

## Prognos

Resultat efter finansnetto prognostiseras till en förlust på -14,7 mnkr. För perioden var det budgeterat en förlust på -33,1 mnkr. Den positiva avvikelsen mot budget är 18,5 mnkr och förklaras enligt nedan:

**Intäkterna** uppgår i prognos till 204,2 mnkr och minskar i prognos jämfört med budget med -1,0 mnkr. Det beror främst på minskade hyresintäkter med -1,3 mnkr som avser dels ökat hyresbortfall med -0,3 mnkr, omräkning av hyrestillägg p g a lägre ränta med -0,2 mnkr, ökad reduktion med -0,3 mnkr för evakuering/skadestånd samt utgående ombyggnadstillägg -0,5 mnkr. Bolagets förvaltningsintäkter ökar med 0,3 mnkr vilket avser intäkter för fyra salutorg som förvaltningsmässigt gått över från Higab till GöteborgsLokaler. Övriga intäkter lika med budget.

**Summa fastighetskostnader** uppgår i prognos till -129,1 mnkr och minskar i prognos jämfört med budget med 1,1 mnkr och avser främst lägre taxebundna kostnader (värmekostnader p g a varm vinter).

**Övriga förvaltningskostnader** uppgår i prognos till -27,3 mnkr vilket är lika med budget.

**Avskrivningar** uppgår i prognos till -30,1 mnkr vilket är lika med budget.

GöteborgsLokaler har fått ett riktat uppdrag av Göteborgs Stad. 50 mnkr är avsatt för uppdraget och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen.

2017-04-19

Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och ingår i resultatet i budget 2017 som **jämförelsestörande post**. Bolaget har också justerat det egna kapitalet med motsvarande belopp i balansräkningen för budget 2017. Vi har i denna prognos periodiserat dessa 50 mnkr över 2017-2018 och justerar därmed denna post med +17,9 mnkr som flyttas till 2018.

Bolagets **räntenetto** minskar i prognos med 0,5 mnkr jämfört med budget beroende på lägre kostnadsränta på våra lån.

## 2.2.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	37 739	37 048	691	40 064	157 926	154 494	154 494	165 511
Förvaltningsintäkter	72 775	66 457	6 318	67 677	288 795	284 801	284 801	295 420
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	134 278
<b>Summa intäkter</b>	<b>110 514</b>	<b>103 504</b>	<b>7 010</b>	<b>107 741</b>	<b>446 721</b>	<b>439 295</b>	<b>439 295</b>	<b>595 209</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-15 804	-17 576	1 772	-16 325	-66 196	-70 251	-70 251	-64 052
Underhåll	-1 083	-1 050	-33	-2 624	-17 776	-23 965	-23 965	-11 696
Taxebundna kostnader	-1 554	-1 678	124	-2 232	-6 091	-6 712	-6 712	-6 797
Risikkostnader och avgälder	-23 109	-21 763	-1 346	-23 749	-97 487	-96 109	-96 109	-106 206
Fastighetsskatt	-2 379	-1 668	-711	-1 786	-9 519	-6 467	-6 467	-9 977
Övriga fastighetskostnader	-1 637	-3 567	1 930	-289	-3 214	-4 392	-4 392	-1 282
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-45 566</b>	<b>-47 302</b>	<b>1 736</b>	<b>-47 005</b>	<b>-200 283</b>	<b>-207 896</b>	<b>-207 896</b>	<b>-200 010</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>64 948</b>	<b>56 202</b>	<b>8 746</b>	<b>60 736</b>	<b>246 438</b>	<b>231 399</b>	<b>231 399</b>	<b>395 199</b>
Övriga förvaltningskostnader	-31 973	-28 736	-3 237	-22 714	-129 478	-114 228	-114 228	-105 402
Avskrivningar	-3 564	-5 713	2 149	-3 728	-20 782	-27 192	-27 192	-15 340
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-1 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29 412</b>	<b>21 753</b>	<b>7 659</b>	<b>34 295</b>	<b>96 178</b>	<b>89 979</b>	<b>89 979</b>	<b>273 456</b>
Räntenetto	-22	6	-28	4	-3	23	23	127
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-22</b>	<b>6</b>	<b>-28</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>29 390</b>	<b>21 758</b>	<b>7 632</b>	<b>34 300</b>	<b>96 175</b>	<b>90 002</b>	<b>90 002</b>	<b>273 584</b>

## Utfall till och med perioden

Resultatet från perioden är 29,3 mnkr. Utfallet är 7,6 mnkr högre än budget.

**Intäkterna** är 7,0 mnkr högre än budget beroende på ökade intäkter från besöksparkeringen, senarelagd rivning av Åkareplatsen och att VGR önskade några veckors förlängning av det av dem uppsagda avtalet.

**Fastighetskostnaderna** är 1,7 mnkr lägre än budgeterat. De främsta avvikelserna från budget är:

- Kostnaderna för fastighetsskötsel är lägre än budgeterat på grund av att införandet av ett nytt telefonparkeringssystem har sänkt kostnaderna för betalsystem.
- Kostnaderna för avgälder har ökat då de förändras i korrelation till ökade parkeringsintäkter hos våra uppdragsgivare.
- Övriga fastighetskostnader är lägre än budgeterat. Detta beror på att avyttringskostnaden för att riva en parkeringsanläggning blev lägre än beräknat.

**Övriga förvaltningskostnader** är 3,2 mnkr högre än budgeterat på grund av utveckling av tjänster kopplat till Parkering Göteborg, bland annat telefonparkering.

**Avskrivningskostnaden** är 2,5 mnkr lägre än budgeterat vilket i huvudsak beror på att inköp har skjutits fram.

## Prognos

Resultat för prognosen är 6,2 mnkr högre än budget.

**Intäkterna** är 7,4 mnkr högre än budget beroende på högre hyresintäkter för lokaler och högre parkeringsintäkter för uppdragsgivare.

## Fastighetskostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel är 4,0 mnkr lägre än budgeterat på grund av att införandet av ett nytt telefonparkeringssystem har sänkt kostnaderna för betalsystem.

Kostnaderna för underhåll är 6,2 mnkr lägre än budgeterat på grund av omflyttning till investering.

**Övriga förvaltningskostnader** är 15,2 mnkr högre än budgeterat på grund av tjänsteutveckling kopplat till Parkering Göteborg.

**Avskrivningar** är 6,4 mnkr lägre än budgeterat beroende på att inköp har skjutits fram.

## 2.2.6 Älvstranden Utveckling AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	92 979	88 929	4 050	88 259	349 576	355 716	355 716	354 940
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-13 711	-	-13 711	553	-13 711	-	-	157 414
<b>Summa intäkter</b>	<b>79 268</b>	<b>88 929</b>	<b>-9 661</b>	<b>88 812</b>	<b>335 865</b>	<b>355 716</b>	<b>355 716</b>	<b>512 354</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-5 423	-5 856	433	-6 211	-23 263	-23 423	-23 423	-25 634
Underhåll	-2 492	-5 397	2 905	-3 629	-21 587	-21 587	-21 587	-13 408
Taxebundna kostnader	-14 052	-15 011	959	-11 513	-42 924	-42 874	-42 874	-38 848
Riskkostnader och avgälder	-2 105	-920	-1 185	-1 628	-4 090	-3 680	-3 680	-4 357
Fastighetsskatt	-4 499	-4 487	-12	-4 007	-17 948	-17 948	-17 948	-17 912
Övriga fastighetskostnader	-1 706	-500	-1 206	-834	-2 636	-2 000	-2 000	-4 803
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-30 277</b>	<b>-32 171</b>	<b>1 894</b>	<b>-27 822</b>	<b>-112 448</b>	<b>-111 512</b>	<b>-111 512</b>	<b>-104 962</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>48 991</b>	<b>56 758</b>	<b>-7 767</b>	<b>60 990</b>	<b>223 417</b>	<b>244 204</b>	<b>244 204</b>	<b>407 392</b>
Övriga förvaltningskostnader	-38 650	-35 865	-2 785	-28 548	-147 531	-143 460	-143 460	-115 700
Avskrivningar	-27 879	-29 398	1 519	-26 814	-114 207	-117 591	-117 591	-107 915
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-11 037
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17 538</b>	<b>-8 505</b>	<b>-9 033</b>	<b>5 628</b>	<b>-38 321</b>	<b>-16 847</b>	<b>-16 847</b>	<b>172 740</b>
Räntenetto	-14 196	-13 991	-205	-15 933	-51 000	-48 700	-48 700	-62 962
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-14 196</b>	<b>-13 991</b>	<b>-205</b>	<b>-15 933</b>	<b>-51 000</b>	<b>-48 700</b>	<b>-48 700</b>	<b>-62 962</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-31 734</b>	<b>-22 496</b>	<b>-9 238</b>	<b>-10 305</b>	<b>-89 321</b>	<b>-65 547</b>	<b>-65 547</b>	<b>109 778</b>

## Utfall till och med perioden

**Hyresintäkter:** Avvikelsen beror till största del på en periodiseringseffekt av medieintäkterna och avflyttningar under året då budgeten är rakt fördelad på årets 12 månader.

**Övriga intäkter:** Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under perioden avyttrades den sista byggrätten i Lindholmshamnen vilket medförde ett negativt resultat år 2017 om -8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder, som infrastruktur, medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. Övriga transaktionskostnader avser kommande försäljningar.

**Underhåll:** De flesta planerade underhållsarbeten har inte startat ännu då det fortfarande är tidigt på säsongen.

**Taxebundna kostnader:** Främst lägre uppvärmningskostnader p g a varm vinter.

**Riskkostnader och avgifter:** Försäkringsskador och skadegörelse som inte är budgeterade.

**Övriga fastighetskostnader:** Reserverade kundförluster som inte är budgeterade.

**Övriga förvaltningskostnader:** Kostnader framför allt hänförligt till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia och tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015. Besparingar på personalkostnader då projektledare är svårrekryterade.

**Avskrivningar:** Största förklaringen till avvikelsen är projekt som blivit försenade (Santos och Idrottshallarna).

## Prognos

**Hyresintäkter:** Prognosen på helåret sänks med -6,1 mnkr, främst på grund av att byggnationen av idrottshallarna i Santos är försenad.

**Övriga intäkter:** Prognosen avspeglar utfall t o m mars. Under perioden avyttrades den sista byggrätten i Lindholmshamnen vilket medförde ett negativt resultat år 2017 om -8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder som infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. Övriga transaktionskostnader avser kommande försäljningar.

**Övriga fastighetskostnader:** Prognosen justerad med utfallet på kundförluster.

**Övriga förvaltningskostnader:** Kostnader framförallt hänförligt till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia,



tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015. Besparingar på personalkostnader då projektledare är svårrekryterade.

**Avskrivningar:** Största förklaringen till avvikelsen är projekt som är försenade (Santos och Idrottshallarna).

**Räntenetto:** I budget var inte hänsyn taget till att vi kommer att gå in i kontolösningen hos Göteborgs Stad med delar av lånen.

## 2.2.7 Fastighets AB Rantorget

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	5 103	5 096	7	5 379	21 346	21 591	20 384	21 158
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 103</b>	<b>5 096</b>	<b>7</b>	<b>5 379</b>	<b>21 346</b>	<b>21 591</b>	<b>20 384</b>	<b>21 158</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-82	-72	-10	-73	-273	-273	-289	-273
Underhåll	-2	-75	73	-150	-930	-1 000	-650	-732
Taxebundna kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Riskkostnader och avgälder	-106	-99	-7	-99	-395	-395	-395	-395
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	-289	-289	-	-289	-1 156	-1 156	-1 156	-1 156
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-479</b>	<b>-534</b>	<b>55</b>	<b>-611</b>	<b>-2 754</b>	<b>-2 824</b>	<b>-2 490</b>	<b>-2 556</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>4 624</b>	<b>4 562</b>	<b>62</b>	<b>4 768</b>	<b>18 592</b>	<b>18 767</b>	<b>17 894</b>	<b>18 602</b>
Övriga förvaltningskostnader	-	-	-	-2	-	-	-	-
Avskrivningar	-1 307	-1 307	-	-1 307	-5 229	-5 229	-5 229	-5 229
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 317</b>	<b>3 254</b>	<b>62</b>	<b>3 459</b>	<b>13 361</b>	<b>13 538</b>	<b>12 665</b>	<b>13 373</b>
Räntenetto	-649	-716	67	-790	-3 131	-3 222	-2 863	-3 146
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-649</b>	<b>-716</b>	<b>67</b>	<b>-790</b>	<b>-3 131</b>	<b>-3 222</b>	<b>-2 863</b>	<b>-3 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 668</b>	<b>2 539</b>	<b>129</b>	<b>2 669</b>	<b>10 230</b>	<b>10 316</b>	<b>9 802</b>	<b>10 227</b>

## Utfall till och med perioden

Resultatet för årets tre första månader följer budgeten med mindre avikelser.

Räntenettot avviker med 67 tkr vilket avser sänkt räntenivå på kontolösningsräntan om 0,2 %.

## Prognos

Fastighets AB Rantorgets prognos mars för 2017 visar på ett resultat om +9,3 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 mnkr jämfört med budget.

## Fördjupad analys av budgeten

**Hysesintäkter (-0,8 mnkr)** Då hyresavtalet är självkostnadsbaserat påverkas hyresintäkterna av att kontolösningsräntan har minskat.

**Räntenettot (+0,3 mnkr)** minskar vilket beror på ändrad kontolösningsränta, från 1,7 % till 1,5 %.

Att hyresintäkterna i självkostnadsavtalet påverkas mer än fastighetskostnaderna och räntenettot beror på att den kapitalgrundande delen i hyran är högre än befintligt lån i bolaget. Resterande förvärvslån är bokfört i Higab AB.

## 2.2.8 Myntholmen AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hysesintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	47 968	-	47 968	-	47 968	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	-	-
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-	-	-	-	-	-	-	-
Underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxebundna kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Risikkostnader och avgälder	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	-	-
Övriga förvaltningskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-10
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	<b>47 968</b>	-	-	<b>-10</b>
Räntenetto	-1	-	-1	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>47 967</b>	-	<b>47 967</b>	-	<b>47 968</b>	-	-	<b>-10</b>

## **Utfall till och med perioden**

Övriga intäkter avser försäljning av dotterbolaget Qwigoberga Mark AB till ett av Veidekke Bostads AB helägt dotterbolag som inte var budgeterad.

## **Prognos**

Myntholmen ABs prognos mars för 2017 visar på ett resultat om +48 mnkr, som avser försäljningen av bolaget Qwigoberga Mark AB som inte var budgeterad.

## 2.3 Investeringar

### 2.3.1 Investeringar i materiella, immateriella samt finansiella anläggningstillgångar

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	74	1 030	926
Reinvesteringar	96	221	188
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	170	1 251	1 114

#### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Prognos 2017
Summa investeringar	

### 2.3.2 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)

## 2.3.3 Higab AB

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	73	513	550
Reinvesteringar	15	82	69
<b>Summa investeringar</b>	<b>88</b>	<b>595</b>	<b>619</b>

### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos 2017
<b>Summa investeringar</b>	

### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Samlokalisering Kretslopp och vatten	485	45	485	2019 , Q1
Kulturhus Bergsjön	115	3	115	2020 , Q2
Projekt Högvakten	410	131	410	2018 , Q2
Skeppsbron 4	64	7	64	2018 , Q4
Scandinavium	90	1	90	2017 , Q4
Frölundaborg	180	0	180	2020 , Q4
Ringön spårvagnshallar	1 193	0	1 193	2021 , Q4

Projekt Ringön spårvagnshallar är en definierad investering som ännu inte är tagen i styrelsen. Prognosen på 1 193 mnkr är satt av trafikkontoret men en ny prognos som tagits fram pekar på en väsentligt högre slutkostnad för projektet.

## 2.3.4 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	-	-	-
Reinvesteringar	16	100	80
<b>Summa investeringar</b>	16	100	80

Budgeterade investeringar för 2017 ligger på 80 mnkr.

Prognos (mars) investeringar för 2017 ligger på 100 mnkr. Här ingår att byggnation för Selma Stad startar i höst (om allt går som planerat med lantmäteri, fastighetstilldelning, bygglov och upphandlingar m m).

### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Selma Stad	425	30	425	2 019 , Q2
Ombyggnad Hammarkullebadet	43	1	43	2 018 , Q2
Påbyggnad Engelbrektsgatan	170	2	170	2 020 ,Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsg	34	1	34	2 021 ,Q4

GöteborgsLokalers sammanställning av långsiktiga investeringsplaner för kommande period 2017-2027:

Utvecklingen av Selma Stad pågår.

Vi ser idag att det blir en förskjutning på Hammarkullebadet som beräknas starta Q4-2017 och färdigställs först april 2018.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 170 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta.

I januari 2017 fick vi planbesked för Lorensbergsgatan att produktionsplan planeras till år 2020

Projektet beräknas ha byggstart först sent 2017 för Selma Stad och Hammarkullebadet, 2018 för Engelbrektsgatan och 2021 för Lorensbergsgatan



## 2.3.5 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	36	93	70
Reinvesteringar	-	-	-
<b>Summa investeringar</b>	36	93	70

Budgeterade och prognostiserade investeringar avser enbart beslutade projekt. Ej beslutade prognostiserade investeringar uppgår till 45 mnkr och avser bland annat åtgärder för tillfälliga parkeringslösningar samt mobilitetsprojekt. Ytterligare inköp av biljettautomater beräknas ske under året. Beslut om det kompletterande inköpet väntas ske under april.

Kajgarage Skeppsbron är beslutat av KF.

### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling:	-	-	-	-
Kajgarage Skeppsbron	628	38	628	2 020,4
Flytt av P-arken	30	27	30	2 017,2
Övrig:	-	-	-	-
Inköp av biljettautomater	40	28	40	2 017,4

*Budgeterade och prognostiserade projekt avser hela projektperioden.*

I ovan tabell är enbart strategiskt viktiga projekt som är beslutade redovisade. P-arken är nu flyttad från Skeppsbron till Lilla Bommen och väntas tas i bruk i maj. Skeppsbroprojektet följer plan och den norra rampen är under byggnation.

## 2.3.6 Älvstranden Utveckling AB

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	22	386	386
Reinvesteringar	7	32	32
<b>Summa investeringar</b>	<b>29</b>	<b>418</b>	<b>418</b>

### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling:				
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	60,0	40,3	60,0	2 017 Q4
Inre Sannegården				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	86,6	90,6 *	2 018 Q1
Västra Eriksberg				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	421,0	452,0	2 019 Q4
Kvillebäcken				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2010	64,0	57,4	76,0 **	2 020 Q2
Interna kostnader mot avsättning 2010	21,0	16,7	24,3 **	2 020 Q2
Lindholmen				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	50,6	204,2	2 022 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomförande	30,0	10,2	30,0	2 026 Q4
Järnvågsgatan, detaljplan	28,0	17,7	28,0	2 017 Q4
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	87,5	125,0	2 019 Q2
Nybyggnad Fastigheter:				
Frihamnen				
Temporära bostäder	70,0	22,0	70,0	2 018 Q4

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Badkultur	19,1	16,9	19,1	2 017 Q4
Urban Basics	11,8	9,5	11,8	2 017 Q4
Lindholmen				
Urban Cribs	26,0	25,4	26,0	2 017 Q2
Ombyggnad Fastigheter:				
Lindholmen				
Idrott i Santos	70,0	18,6	70,0	2 018 Q1
Citadellet anpassning vårt kontor	20,0	20,0	20,0 ***	2 017 Q2
Västra Eriksberg				
Eriksbergs pirar	10,0	10,0	10,0	2 017 Q2

*\*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

#### Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete med planhandlingarna tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att beslut om granskning skall kunna tas i maj. Tidsplanen för Etapp 1 visar stor risk för att utbyggnad av infrastruktur och allmän plats försenar start av kvartersbyggnation. Strukturplanen Etapp 1 har omarbetats utifrån alternativ med starkare koppling mot Backaplan. Denna ligger till grund för pågående utredningar och slutlig plankarta.

#### Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidsplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidsplanen 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. Trafikkontorets återstående arbete med utbyggnad allmän plats kommer att delas upp i tre etapper med beräknat slutförande under våren 2020.

## Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och Peab, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå. Möten angående Älvkantsskydd har hållits med fastighetskontoret och trafikkontoret och där förankrar de nu frågan internt.

## Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet och i januari publicerades den öppna markanvisningen av etapp 2. Trafikkontoret har påbörjat sin genomförandestudie för utbyggnad allmän plats. Parkeringsbolaget har handlat upp entreprenad för parkeringsanläggningen och i februari startades bygget av norra rampen. Arbete pågår med etablering av ny projektorganisation och implementering av XLPM projektmodell. Ny kalkyl för denna exploatering planeras tillsammans med berörda förvaltningar under Q3 2017.

Projekt Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet och arbetet fortgår med samrådsredogörelse, kvalitetsprogram, ansökan vattendom m.m. Plankartans utformning är inte färdig, granskning planeras under juni. Genomförandestudie pågår tillsammans med trafikkontoret och Trafikverket gällande överdäckning av ramper samt påverkan på Götatunneln.

## Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Till sommaren startar en förskola upp sin verksamhet i området. Under vår och sommar kommer stora delar av grönytorna att färdigställas. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

## Nybyggnad fastigheter

### Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

### Badkultur

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.

## **Urban Basics**

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 och skyltning.

## **Urban Cribs**

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.

## **Ombyggnad fastigheter**

### **Idrott i Santos**

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 Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt 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. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q1 2018.

### **Eriksbergs pirar**

Eriksbergs pirar avser färdigställande av pirar på Eriksberg inför Göteborgs fyrahundraårsjubileum. Arbetet innefattar upprustning av pirarna med bl.a. sittbänk, belysning och vindskyddande utsiktsplatser. Projektet planeras vara klart Q2 2017.

## 2.4 Utveckling inom personalområdet

I samband med implementering av och/eller uppgradering till den nya föreskriften från arbetsmiljöverket AFS 2015:4 har Higab och GöteborgsLokaler utbildat chefer och skyddsombud i början på 2017.

Bolagen arbetar med kartläggning av processer i samband med olika ISO-certifieringar och upplever både engagemang och samarbete bland medarbetarna.

Olika samarbeten pågår, bland annat för att ge unga och nyanlända möjlighet till meningsfulla jobb. GöteborgsLokaler samarbetar med ICA-skolan och Parkeringsbolaget deltar i projektet Det stegvisa jobb- och kunskapslyftet i Göteborgs Stad.

Utbildning i offentlighet och sekretess står åter på agendan i bolagen.

### 2.4.1 Higab AB

#### Utveckling inom personalområdet

För att implementera den nya föreskriften från arbetsmiljöverket om organisatorisk och social arbetsmiljö (AFS 2015:4) har utbildning för chefer och skyddsombud genomförts.

Under våren kommer alla medarbetare att få en halvdagsutbildning i "Offentlighet och sekretess".

Arbete med bolagets tre operativa mål 2017 i perspektivet Medarbetare pågår och engagerar medarbetare i olika arbetsgrupper och sammanhang. Målen rör bland annat hälsofrämjande åtgärder och förbättrad kommunikation.

I bolagets pågående kvalitetsarbete kartläggs samtliga processer. Kartläggningen görs i samarbete mellan verksamhetsutvecklare och medarbetare.

Flera rekryteringar av projektledare pågår. De avser huvudsakligen ersättningsrekryteringar där vi under en längre tid täckt upp med inhyrda konsulter. Tjänsterna kommer nu åter att bemannas av fast personal.

### 2.4.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Utveckling inom personalområdet

Bolaget har tidigare i år genomfört en utbildning i arbetsmiljö för chefer och skyddsombud. Den omfattade dels grundläggande arbetsmiljö, med bland annat repetition av AFS 2001:1, dels en uppdatering av nyare föreskrifter som rör området hälsa och arbetsmiljö.

Under april månad kommer chefer, gruppleddare och skyddsombud att delta i en fortsättningsutbildning inom ämnet alkohol och droger.

Medarbetarna har möjlighet att delta i olika former av aktiviteter som främjar en god hälsa.

Inom bolaget pågår ett arbete med uppgradering av certifieringen i kvalitet från ISO 9001:2008 till ISO 9001:2015. I det arbetet omprövas ledningssystemet och processerna

förfinas. Arbetet engagerar ett antal medarbetare vilket leder till ett ökat samarbete inom bolaget.

Arbetet med att öka digitaliseringen och därmed även effektiviteten pågår i projekt inom det nya intranätet med bland annat diarie och ärendehantering. Detta kommer att leda till ett ökat behov av kunskaper inom området "offentlighet och sekretess".

För många presumtiva medarbetare betyder engagemanget kring miljö mycket när man söker arbete. GöteborgsLokaler kommer därför under hösten att starta arbetet med att genomföra en certifiering i miljö enligt ISO 14001:2015.

En attraktiv arbetsgivare är en arbetsgivare med en god arbetsmiljö. För att bekräfta det goda arbetet kommer bolaget under året inleda certifieringen mot kommande standard ISO:45001 - systematiskt arbetsmiljöarbete.

För att minska stressen för medarbetare pågår ett arbete med ytterligare digitalisera felanmälan. Både medarbetare och hyresgäster efterfrågar en ökad tillgänglighet i form av fler möjligheter att felanmäla.

I samarbete med ICA-skolan har ett arbete påbörjats i syfte att öka möjligheterna för unga som inte fullt ut lyckats i skolan att få arbete.

### **2.4.3 Göteborgs Stads Parkerings AB**

#### **Utveckling inom personalområdet**

Bolaget har låga sjuktal och ett högt NMI. Vi satsar på hälsoaktiviteter, utveckling av våra anställda samt att uppmärksamma de riskfaktorer som kan påverka arbetsmiljön negativt.

Bolaget är sedan tidigare diplomerat i strategisk kompetensförsörjning och vi arbetar strategiskt med utveckla vårt arbetsgivarvarumärke och att vara en attraktiv arbetsgivare för både våra medarbetare och för dem vi önskar förstärka organisationen med framöver.

För att förverkliga bolagets affärsplan har ett antal strategiska rekryteringar gjorts under första kvartalet 2017, som affärsutvecklare, stadsutvecklare, hållbarhetsstrateg, byggprojektledare, jurist, controllers och upphandlingskompetens. Kommande rekryteringar är marknadskommunikatör, utvecklingsresurser inom IT och byggprojektledare.

De senaste chefsrekryteringarna har gjort att andelen chefer födda utanför Norden har ökat.

Bolaget arbetar medvetet med att underlätta för kvinnor och män att förena förvärvsarbete med föräldraskap. Under de senaste åren har andelen anställda, både kvinnor och män, som har utnyttjat möjligheten till föräldradighet ökat.

Lönerevision 2017 är klar med utfall enligt stadens budgetindex.

I samarbete med Framtiden, Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildning deltar vi i projektet Det stegvisa jobb- och kunskapslyftet i Göteborgs Stad. Ett projekt för att skapa arbete för nyanlända. Arbetet går in i en urvalsprocess där ett antal nyanlända ges möjlighet till jobb med planerad start till sommaren.

## **2.4.4 Älvstranden Utveckling AB**

### **Utveckling inom personalområdet**

Älvstranden Utveckling har under en lång period haft svårt att rekrytera till tjänster inom projektledning. Det medför högre belastning på befintliga resurser med en ansträngd situation i hela projektorganisationen. Bolaget tvingas därför anlita många konsulter med högre kostnader som följd.

För att lösa situationen långsiktigt planerar vi förändringar i rekryteringsprocessen – förändringar som tar tid innan de når effekt.

Bolagets NMI-mätning gav ett förbättrat resultat 2016 jämfört med året före. HME-resultatet ligger på en stabil nivå.

För att ytterligare höja nivån arbetar bolaget kontinuerligt med både team- och ledarutveckling för att bearbeta svaga punkter i NMI-undersökningen.



## 2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Higab fick 2014 ett uppdrag från KF att i nära samverkan med dotterbolagen renodla förvaltningsuppdrag och överlåta/avveckla fastigheter som inte behövs för att uppfylla ägardirektivet eller som inte ryms inom den kommunala kompetensen. Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-02 att bemyndiga bolagen inom koncernen att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med det förslag som presenterades. Vid mötet beslutades även om ett tilläggsyrkande från M, L, KD där bolagen inom koncernen gavs i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i koncernens samlade avvecklingsplan. Genomlysning pågår och kommer upp i Higabs styrelse under våren för att därefter skickas för vidare behandling i Stadshus styrelse, KS och KF.

### 2.5.1 Higab AB

#### Uppdrag från KF

##### Genomlysning av fastighetsbestånd

Higab fick 2014 ett uppdrag från KF att i nära samverkan med dotterbolagen renodla förvaltningsuppdrag och överlåta/avveckla fastigheter som inte behövs för att uppfylla ägardirektivet eller som inte ryms inom den kommunala kompetensen. Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-02 att bemyndiga bolagen inom koncernen att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med det förslag som presenterades. Vid mötet beslutades även om ett tilläggsyrkande från M, L, KD där bolagen inom koncernen gavs i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i koncernens samlade avvecklingsplan. Genomlysning pågår och kommer upp i Higabs styrelse under våren för att därefter skickas för vidare behandling i Stadshus styrelse, KS och KF

Parkeringsbolagets och Älvstrandens fastigheter finns inte med i denna utredning då samtliga deras fastigheter redovisades i den förra utredningen.

##### Långsiktigt hållbar hyressättning

Uppdraget om långsiktigt hållbar hyressättning behandlades i kommunfullmäktige i januari 2017. Ett antal av de principer som föreslogs godkändes av KF: Principer för hyressättning till kommersiella kunder, lokaler runt stadsdelstorgen, exploateringsfastigheter samt lokaler med unik användning.

Ett antal principer återremitterades: Principer för hyressättning av lokaler som hyrs av kommunen, omfattande ny- eller ombyggnad för kommunal verksamhet och beslutsmandat kring begreppet koncepthus. Koncernen arbetar nu med att utreda de föreslagna principerna i nära samverkan med SLK utifrån ett kommunövergripande stadenperspektiv. En ny modell/princip ska också tas fram för bolagets hyressättning till föreningsliv och kulturverksamhet för beslut i kommunfullmäktige.

### 2.5.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler har av Göteborgs Stad fått i uppdrag att genomföra insatser för att rusta upp de lokala torgen, vilket ska genomföras under mandatperioden.

”Det finns ett behov av att rusta upp torgen runt om i staden. Därför satsa brett på att göra torgen mer **funktionella** och **attraktiva**.”

Nuläge för uppdraget: Vi har en intern organisation och kontaktpersoner hos samarbetspartners som TK och PoN på plats med kontinuerliga förankrings- och arbetsmöten. Kommunikationsplan inklusive aktivitetsplan är framtagen där vi använt oss av Göteborgs Stads mallar. Budgeten på 50 mnkr är fördelad på bolagets 20 torg i större och mindre projekt vilka kommer genomföras under 2017 och 2018. Största delen av budgeten är lagd på de torg som ligger i av Göteborgs Stad prioriterade områden. I möjligaste mån utgår vi från redan genomfört dialogarbete och "trygg-i"-arbeten.

*”Vi kommer göra allt från att sätta upp ny belysning och konst till att förbättra tillgängligheten och bygga om hela centrumtréer – olika uppdrag på olika torg. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg. Besök vår hemsida och följ oss på Facebook och Instagram för att se hur vi ger ännu mer omtanke till göteborgarnas torg. #torguppdraget”*

### **2.5.3 Göteborgs Stads Parkerings AB**

Bolaget har inget att rapportera.

### **2.5.4 Älvstranden Utveckling AB**

Älvstranden Utveckling har arbetat med fastighetsuppdrag enligt beslut i KF.

Några fastighetsförsäljningar till extern part har redan skett, i flera fall väntar vi av olika skäl på detaljplan innan avyttring sker. I ett fall kommer en markanvisning att ske vid ett senare tillfälle och i ett fall har vi en pågående markanvisning som beräknas bli klar under våren.

Ännu är ingen fastighetsöverlåtelse klar – olika åtgärder har startat eller planeras inom kort.

För en mer detaljerad statusrapport för uppdraget, se bilaga 1.

## 2.6 Nyckeltalsredovisning

### Nyckeltal

	Utfall perioden 2017	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd lokalyta kvm	1 109 502	-	-	1 405 533	1 445 008	1 757 971
Uthyrningsgrad	92 %	-	-	92 %	92 %	93 %
Förvaltade p-platser	42 039	-	-	41 845	42 427	39 850
<b>Medarbetare</b>						
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	179 347	72 259	680 354	549 127	309 641	136 240
Rörelsemarginal	39 %	25 %	40 %	24 %	18 %	8 %
Resultat efter fin poster	103 331	51 763	516 876	516 876	580 912	-241 199
Nettomarginal	23 %	18 %	30 %	23 %	33 %	-14 %
Kassalikviditet	29 %	-	-	27 %	35 %	41 %
Soliditet	19 %	-	-	18 %	16 %	11 %
Eget kapital	2 052 240	-	-	1 935 435	1 649 970	1 192 125

#### Förvaltd lokalyta

Älvstranden ser över sitt fastighetsregister och ingår inte i periodens utfall.

Parkeringsbolaget har sedan koncernen bildades valt att låta GöteborgsLokaler förvalta deras lokalytor. Lika så har Rantorget valt att Higab förvaltar bolagets enda fastighet.

#### Förvaltade p-platser

Parkeringsbolaget har sedan koncernen bildades även fått i uppdrag från övriga bolag inom koncernen att förvalta deras p-platser, antingen helt eller till största delen.

## 2.6.1 Higab AB

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/mål värde för perioden	Budget/mål värde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
NKI	-	-	-	61	-	67
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd lokalyta kvm	673 502	-	-	672 625	672 019	674 048
Uthyrningsgrad	94 %	-	-	93 %	94 %	94 %
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Parkerings- bolaget	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
NMI	-	-	-	62	-	61
HME	-	-	-	77	-	78
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	74 557	58 659	196 497	208 840	163 668	-13 735
Rörelsemarginal	38 %	32 %	27 %	28 %	23 %	negativ
Resultat efter fin poster	53 409	38 874	117 358	115 387	71 545	-105 743
Nettomarginal	27 %	21 %	16 %	15 %	10 %	negativ
Kassalikviditet	5 %	-	-	2 %	6 %	5 %
Soliditet	23 %	-	-	23 %	22 %	14 %
Eget kapital	1 558 935	-	-	1 509 038	1 354 537	1 190 941

## 2.6.2 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/mål värde för perioden	Budget/mål värde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
NKI	Ny mätning 2017	-	-	-	71	-
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltda lokalyta kvm	436 000	-	435 000	432 000	435 000	478 000
Uthyrningsgrad	90 %	-	91 %	90 %	89 %	91 %
Förvaltade p-platser	1 747	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
NMI	Ny mätning 2017	-	-	59	-	-
HME	Ny mätning 2017	-	-	71	-	-
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	3 501	1 653	-32 442	19 143	20 422	34 380
Rörelsemarginal	7 %	3 %	9 %	9 %	10 %	18 %
Resultat efter fin poster	3 412	1 478	-33 142	18 464	18 470	30 654
Nettomarginal	7 %	3 %	8 %	9 %	9 %	16 %
Kassalikviditet	51 %	-	82 %	59 %	69 %	88 %
Soliditet	52 %	-	50 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	418 793	-	443 130	419 532	420 074	431 529

Förvaltade p-platser: i antalet förvaltade p-platser ingår besöksplatser, bilplatser, kallgarage och varmgarage för både egna fastigheter samt fastigheter som externförvaltas åt fastighetskontoret.

## 2.6.3 Göteborgs Stads Parkerings AB

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/mål värde för perioden	Budget/mål värde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
NKI	79	-	-	80	83	65
<b>Verksamhet</b>						
Förvalttad lokalyta kvm	Förvalttas av Göteborgs- Lokaler	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad	100 %	-	-	100 %	100 %	100 %
Förvalttade p-platser	40 292	-	-	41 845	42 427	39 850
<b>Medarbetare</b>						
NMI	-	-	-	64	65	-
HME	-	-	-	78	78	-
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	29 412	21 753	89 979	273 456	178 200	143 647
Rörelsemarginal	27 %	21 %	20 %	46 %	39 %	37 %
Resultat efter fin poster	29 390	21 758	90 002	273 584	177 872	143 806
Nettomarginal	27 %	21 %	20 %	46 %	39 %	37 %
Kassalikviditet	573 %	-	289 %	320 %	237 %	224 %
Soliditet	88 %	-	76 %	78 %	73 %	67 %
Eget kapital	977 243	-	944 232	954 341	706 482	593 160

Under perioden har 1 553 parkeringsplatser utgått för Parkering Göteborg. Det beror i huvudsak på att avtalet med Västfastigheter upphört, därmed utgår bland annat Östra sjukhuset och Högbo sjukhus. Dessutom minskar antalet platser på grund av exploatering på Norra Älvstranden och att Åkareplatsens P-hus har rivits för att ge plats för bussterminal. Uthyrningsgraden redovisar hur mycket yta som är uthyrt av bolagets kommersiella lokaler. Dessa förvalttas av GöteborgsLokaler.

## 2.6.4 Älvstranden Utveckling AB

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/mål värde för perioden	Budget/mål värde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
NKI	ej utförd	ej utförd	67	62	ej utförd	ej utförd
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltda lokalyta kvm	-	-	300 000	300 908	337 989	605 923
Uthyrningsgrad	-	-	95 %	94 %	90 %	94 %
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Parkerings- bolaget	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
NMI	ej utförd	ej utförd	65	63	56	65
HME	ej utförd	ej utförd	ej utförd	75	70	76
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	-17 538	-8 505	-16 847	172 740	391 449	81 500
Rörelsemarginal	Negativ	Negativ	Negativ	20 %	32 %	11 %
Resultat efter fin poster	-31 734	-22 496	-65 547	109 778	324 280	-8 100
Nettomarginal	Negativ	Negativ	Negativ	13,0 %	26 %	Negativ
Kassalikviditet	88 %	-	27 %	88 %	116 %	127 %
Soliditet	22 %	-	24 %	22 %	22 %	12 %
Eget kapital	861 580	-	946 800	890 152	823 112	511 600

Arbete pågår att se över fastighetsregistret LEB (fastighets- och kundreskontrasystem) för att säkerställa korrekt information avseende yta, vakansgrad och hyresvärde. Därtill pågår ett arbete med att se över klassificeringen av hyresobjekten. På grund av detta arbete utgår tills vidare förvaltda lokalyta samt uthyrningsgrad.

## 2.6.5 Fastighets AB Rantorget

### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/mål värde för perioden	Budget/mål värde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
<b>De vi är till för</b>						
NKI	Mäts ej	-	-	-	-	-
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltnad lokalyta kvm	Förvaltas av Higab	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Parkerings- bolaget	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	3 317	5 096	20 384	13 373	10 069	13 672
Rörelsemarginal	65 %	64 %	62 %	63 %	56 %	60 %
Resultat efter fin poster	2 668	2 539	9 802	10 227	9 098	9 726
Nettomarginal	52 %	50 %	48 %	48 %	51 %	43 %
Kassalikviditet	30 %	-	-	26 %	30 %	23 %
Soliditet	2 %	-	-	1 %	1 %	1 %
Eget kapital	4 060	-	-	1 359	1 808	1 782

*Bolaget har inga anställda medarbetare.*



## 2.7 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

### Datum för styrelsemöte

Datum för beslut	2017-02-14
------------------	------------

### 2.7.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

Datum för beslut	2016-11-28
------------------	------------

### 2.7.2 Göteborgs Stads Parkerings AB

#### Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

Datum för beslut	2016-11-24
------------------	------------

### 2.7.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

Datum för beslut	2016-11-25
------------------	------------

**PROTOKOLL (8) fört vid styrelsesammanträde i Higab AB, org.nr 556104-8587  
2017-02-14, på Higabs kontor i Göteborg**

Närvarande:	Stefan Kristiansson	Ordförande
	Jöran Fagerlund	Förste vice ordförande
	Margita Björklund	Andre vice ordförande
	Anders Sundberg	Ledamot
	Mats Arnsmar	Ledamot
	Virpi Ring	Suppleant, tjänstgörande §§ 1-25
	Susanne Zetterberg Jensen	Suppleant, tjänstgörande §§ 1-25
	Rikard Andersson	Suppleant
	Fredrik Biörnerud	Suppleant
	Stefan Lundqvist	Tillförordnad vd
	Fredrik Setterberg	Ekonomichef
	Kicki Johanson	Sekreterare
	Sven R Andersson	Lekmannarevisor, t o m § 8
	Torbjörn Rigemar	Lekmannarevisor, t o m § 8
	Magnus Gréen	Stadsrevisionen, t o m § 8
	Bror Frid	PwC, t o m § 8
	Helen Olsson Svärström	PwC, t o m § 8
Ej närvarande:	Catrin Bengtsson	Ledamot
	Ingela Tuvegran	Ledamot
	Gunilla Almgren	Ledamot, Företagarna
	Lasse Nilsson	Suppleant, Företagarna
	Morgan Johansson	Unionen

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade sammanträdet öppnat.  
På ordförandens fråga om jäv förelåg under någon punkt på mötet anmäldes inget sådant.

**§ 1 FASTSTÄLLELSE AV DAGORDNING**

Dagordningen fastställdes i enlighet med förslaget.

**§ 2 VAL AV JUSTERARE**

Styrelsen uppdrog åt Margita Björklund att jämte ordföranden justera protokollet från dagens sammanträde.

**§ 3 VAL AV SEKRETERARE**

Styrelsen uppdrog åt Kicki Johanson att föra protokollet vid dagens styrelsesammanträde.

**§ 4 GODKÄNNANDE AV FÖREGÅENDE MÖTES PROTOKOLL**

Föregående mötes protokoll har varit utsänt. Protokollet lades till handlingarna utan anmärkning.

**§ 5 UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE**

Styrelsen genomförde utvärdering av det egna styrelsearbetet.

Informationen antecknades till protokollet.

**§ 6 UTVÄRDERING AV VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE**

Styrelsen genomförde utvärdering av den tillförordnade verkställande direktörens arbete.

Informationen antecknades till protokollet.

**§ 7 FÖRSLAG TILL BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2016**

Tillförordnad vd redovisade uppföljning av verksamhetens operativa mål 2016 varefter ekonomichefen föredrog bokslut för verksamhetsåret 2016 i enlighet med utsända handlingar.

**Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till årsredovisning 2016 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.**

**§ 8 REVISIONSRAPPORT OCH GRANSKNINGSRAPPORT**

De auktoriserade revisorerna redogjorde för revisionsrapporten, vilken bifogas detta protokoll, och lekmannarevisorerna redogjorde för utsänd granskningsrapport.

**Styrelsen beslutade att anteckna rapporten från PwC samt Stadsrevisionens granskningsredogörelse till protokollet.**

**§ 9 VD:s LÄGESRAPPORT**

Under denna paragraf informerade tillförordnad vd styrelsen i enlighet med utdelat bildmaterial och redogjorde för områden enligt nedan.

### **Särskild information om Selma stad**

- Jan Wigarts, Göteborgs Lokaler informerade om Selma stad.

### **Kund**

- Första spadtag genomfört för Samlokalisering kretslopp och vatten vid Alelyckan.
- Förstudien för Konstmuseets om- och tillbyggnad överlämnad till kulturförvaltningen den 9 februari.

### **Medarbetare**

- Medarbetarundersökning genomförd i december 2016. Resultatet kommer månadsskiftet februari/mars.

### **Fastighet**

- Sjöfartsmuseet förvärvades den 13 januari 2017. Investeringsbeslut för tillbyggnad under mark i parken kommer troligtvis under våren.
- Akademiska hus och Svea-Nor har framfört ett tydligt intresse av att förvärva Odontologen i samband med att de nya detaljplanerna för Medicinarebergets utveckling tas fram.
- Investering Spårvagnsdepå Ringön. Styrelsen har tidigare informerats om projektet vid möten under 2011-2014. Kommunfullmäktige kommer att ge Higab i uppdrag att uppföra spårvagnsdepå på Ringön. Fastigheten bör troligen flyttas över till eget bolag och uppföras i det. Det kan finnas en läsning av investeringsvolym till [REDACTED]. Ny kalkyl från Trafikkontoret (2016) visar dock på en kostnad om [REDACTED]. Övergripande styrgrupp kommer att utgöras av presidierna i Västra Götalandsregionen, Göteborgs Spårvägar AB, Trafikkontoret och Higab.
- Kulturhuset Bergsjön. Utvärdering av fyra utställda tävlingsförslag har gjorts av olika referensgrupper. Förslagen har även ställts ut bland annat på Stadsbiblioteket, där allmänheten kunnat ta del av dem. Tävlingsjuryn sammanställer gruppernas utvärdering under februari och mars. Preliminär tid för att utse vinnare är mars/april. Trafikkontoret har resursmässigt ansträngd situation, men prioriterar Kulturhuset.
- Fastighetslista i enlighet med uppdrag från KF 2 juni 2016: Higab "får i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higabs samlade avvecklingsplan". Ärendet återkommer för fastställande vid aprilmötet.
- Barken Viking kommer att kunna ligga kvar vid Lilla Bommen under byggnation av nya Göta Älv-bron.

### **Ekonomi**

- Nytt ägardirektiv.
- Uppdrag att tillsammans med stadsledningskontoret ta fram modell/princip för hyressättning mot föreningsliv och kulturverksamheter samt en gemensam hyressättningsprincip för staden.

- *E-förslag har införts i staden. Medborgare kan lägga förslag och om detta stöds av minst 200 personer går det vidare till berörd nämnd/styrelse för utvärdering/beslut.*

Informationen antecknades till protokollet.

**Styrelsen beslutade att ge presidiet i uppdrag att, då tjänsteutlåtande finns framme med förslag till KS-beslut rörande ny spårvagnsdepå på Ringön, kontakta Johan Nyhus för ett möte med Trafiknämndens presidium för information kring projektets finansiering.**

**§ 10 ÅRSRAPPORT 2016**

Tillförordnad vd föredrog årsrapporten i enlighet med utsända handlingar.

**Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till årsrapport 2016 för Higab AB.**

**§ 11 FINANSIELL RAPPORT**

Tillförordnad vd föredrog ärendet i enlighet med utsända handlingar.  
Noterades att räntebindningstid på lån hos Kommuninvest förlängts till 3,6 år till en ränta om 0,61 %.

**Styrelsen beslutade att fastställa finansiell rapport i enlighet med förslag.**

**§ 12 UTHYRNINGSLÄGET**

Tillförordnad vd föredrog uthyrningsrapporten i enlighet med utsänd handling.

Informationen antecknades till protokollet.

**§ 13 PERSONALDATA FÖR BOLAG TILL ÅRSREDOVISNING 2016**

Tillförordnad vd föredrog ärendet i enlighet med utsänd handling.

**Styrelsen beslutade att fastställa Personaldata för Bolag till Årsredovisning 2016 enligt förslag.**

**§ 14 ANSÖKAN OM AVSTEG FRÅN ANSLUTNING TILL KOMMUNGEMENSAMMA TJÄNSTER**

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

**Styrelsen beslutade att fastställa förslag till skrivelse avseende, Ansökan om avsteg från anslutning till kommungemensamma tjänster med omedelbar justering.**

**§ 15 MOTION – STÄRKA TRYGGHETEN INOM VALLGRAVEN**

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling och presenterade ett från Göteborgs Stads Parkerings AB önskat tillägg.

**Styrelsen beslutade att efter omformulering och med tillägg från Göteborgs Stads Parkerings AB fastställa svar på motion - Stärka tryggheten inom vallgraven.**

**§ 16 INVESTERING – STATION CENTRAL**

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

**Styrelsen beslutade att ge vd i uppdrag att påbörja investering genom framtagande av upphandlingsunderlag i samverkan med Västtrafik AB för uppförande av Station Centralen för ett belopp om högst 5,5 mnkr samt att återkomma till styrelsen med fullständigt underlag för slutlig investering innan upphandling av entreprenör för slutligt entreprenadgenomförande.**

**§ 17 UTÖKAD INVESTERING – SCANDINAVIUM HUVUDEL 2**

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

**Styrelsen beslutade att ge vd i uppdrag att utöka investeringen för Scandinavium utveckling huvuddel 2, till ett belopp om högst 90,7 mnkr. (Ersätter tidigare beslut om 76,3 mnkr som togs 2016-09-27).**

**§ 18 AVYTTRING DEL AV FASTIGHET KVIBERG 741:27**

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsända handlingar.

**Styrelsen beslutade att ge vd i uppdrag att avyttra del av Kviberg 741:27, ej detaljplanelagd mark nordost, för ett pris om 19,6 mnkr.**

**§ 19 VAL AV OMBUD FÖR ÅRSSTÄMMOR**

**Styrelsen beslutade att utse ombud vid bolagsstämmor under 2017 enligt förslaget nedan**

- Förvaltnings AB GöteborgsLokaler - Margita Björklund
- Älvstranden Utveckling AB - Stefan Kristiansson
- Göteborgs Stads Parkerings AB - Jöran Fagerlund
- Fastighets AB Rantorget - Margita Björklund
- Myntholmen AB - Margita Björklund

att som generell instruktion ge ombuden i uppdrag att vid årsstämma 2017 besluta om

- a. (I förekommande fall) Fastställande av bolagsordning och ägardirektiv.
- b. Fastställande av resultat- och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkning.
- c. Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- d. Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören.
- e. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna, med tillämpning av Arvoden och gruppindelning för de kommunala bolagen.
- f. Anteckna Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
- g. Anteckna Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa.
- h. Val av revisionsbolag i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

## § 20 ÄRENDE TILL ÅRSSTÄMMAN

Tillförordnad vd informerade om två ärenden som kommer upp på årsstämman, dels nytt ägardirektiv för Higab AB och dels ny bolagsordning för Higab AB.

## § 21 JUSTERING LÖN VICE VD

Tillförordnad vd föredrog ärendet i enlighet med utsänd handling.

**Styrelsen beslutade att justera lönen för vice vd från den 12/9 - 2016 till dess att ny vd träder i arbete, med hälften av mellanskillnaden mellan förutvarande vd:s lön och vice vd:s ordinarie lön.**

## § 22 ÖVRIGA FRÅGOR

I föregående protokoll noterades felaktigt styrelsens strategidagar till 3-6/9, korrekt datum är 3-5/9.

Talarstatistik enligt KF:s budget 2017 ska ske minst tre gånger. Förslagsvis förs statistik på styrelsemöte i april, september och oktober.

## LOKALKLUSTRET

## § 23 GÖTEBORGSLOKALER – INVESTERING ENGELBREKTSGATAN 69-71

GöteborgsLokalers styrelse tog 2017-02-07 investeringbeslut om [REDACTED] för om- och tillbyggnad av Engelbrektsgatan 69-71. Projektet avser påbyggnad med tre våningar samt renovering.

5/2  
6 (7)  
[Handwritten signatures]

**§ 24 EKONOMIRAPPORT**

Ekonomichefen föredrog ärendet.

Informationen antecknades till protokollet.

**§ 25 ÖVRIGA FRÅGOR**

Vid aprilmötet kommer Rune Arnesen, Älvstranden Utveckling och projektledare för Skeppsbron, och presenterar en helhetsbild av ekonomin i Skeppsbroprojektet.

Dag som ovan



Kicki Johanson

Justeras:



Stefan Kristiansson



Margita Björklund



## **PROTOKOLL (8/2016)**

Fört vid sammanträde med styrelsen för  
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler  
2016-11-28

Tid: 10:00 – 12:00

Plats: Bolagets lokaler, Ävägen 40

Närvarande:

Lage Rahm	ordförande
Lisbeth Boëthius	vice ordförande
Bertil Lidfeldt	ledamot
Arne Heldtander	ledamot
Anders Meuller	suppleant tj.g
Sverker Cassberg	suppleant
Robert Hörnquist	VD
Michael Bäckegren	vice VD
Christer Henriksson	It –chef §§6-7
Bo Säljö	säkerhetschef §§ 8-10
Pia Johnson	marknadschef §§8-11
Johan Hörnberg	sekreterare

---

### **1 § Sammanträdets öppnande**

Lage Rahm öppnade sammanträdet. Det antecknas att Eva Nilsson anmält förhinder att närvara.

Lage Rahm väckte frågan om jäv i samband med styrelsearbete. Styrelsen förde en diskussion och antecknade informationen.

### **2 § Fastställande av dagordningen**

Dagordningen fastställdes enligt nedan.

### **3 § Val av protokolljusterare**

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Lisbeth Boëthius.

#### **4 § Föregående mötes protokoll**

Det anmäldes och antecknades att protokoll från föregående styrelsemöte den 26 oktober 2016 förelåg justerat.

#### **5 § VD -rapport**

- *Uthyrningssituationen per november 2016:* Den reella vakansen var per november 1,5 % för GöteborgsLokalers egenägda fastigheter och 1,7 % för den totala förvaltade ytan. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.
  
- *Tuve torg:* De första rapporterna från nattens bilbränder (involverade bl.a. hemtjänstfordon) på Tuve torg indikerar på rökskadade fasader i bolagets fastigheter. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.
  
- *Projekt Selma:* Bolaget har nu tecknat avsiktsförklaring med stadsdelen genom Lokalsekretariatet avseende huskropp A. Avtalsförhandlingar mellan byggherrarna pågår kring parkeringar i huskropp B.
  
- *Projekt Frihamnen och Skeppsbron:* Planeringarna som bolaget är involverade i avseende Frihamnen och Skeppsbron fortlöper.
  
- *Hammarkullen:* Parkleken i Hammarkullen som är färdigställd och välbesökt.

#### **6 § Stadsrevisionens rapport angående kartläggning av IT-system**

Christer Henriksson gav information om bolagets åtgärder med hänsyn till Stadsrevisionens rapport angående kartläggning av IT-system. Styrelsen förde en diskussion och Christer Henriksson svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **7 § Stadsrevisionens rapport angående informationssäkerhet i FAST2**

Christer Henriksson gav information om bolagets åtgärder med hänsyn till Stadsrevisionens rapport avseende informationssäkerhet i FAST2. Styrelsen förde en diskussion och Christer Henriksson svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **8 § Risk och Sårbarhetsanalys 2016 (uppföljning)**

Bo Säljö gav en uppföljningsrapport avseende risk och sårbarhetsanalys för 2016 (uppföljning) i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Bo Säljö svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **9 § Risk och Sårbarhetsanalys 2017**

Bo Säljö redogjorde för förslag till risk och sårbarhetsanalys för 2017 i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Bo Säljö svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen beslutade att godkänna risk och sårbarhetsanalys för 2017 enligt förslaget.

### **10 § Dialog och samarbete – Ett samlat program för Göteborgs Stads trygghetsfrämjande och brottsförebyggande arbete**

Bo Säljö och Pia Johnson gav information kring ”Dialog och samarbete – Ett samlat program för Göteborgs Stads trygghetsfrämjande och brottsförebyggande arbete” i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Bo Säljö svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **11 § Torguppdraget – Projektlista**

Pia Johnson redogjorde för förslag till projektlista med de inledande idéskisserna avseende Torguppdraget från kommunfullmäktige i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Pia Johnson, Michael Bäckegren samt Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen godkände inriktningen på projektlistan för Torguppdraget enligt förslaget.

### **12 § Uppföljningsrapport 3 (UR3)**

Michael Bäckegren redogjorde för Uppföljningsrapport 3 (UR3) i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **13 § Prognos helår oktober**

Michael Bäckegren redogjorde för Prognos helår oktober i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Michael Bäckegren svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **14 § Försäljning del av fastigheten Hjällbo 37:40 "Hammarbadet"**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till försäljning del av fastigheten Hjällbo 37:40 "Hammarbadet" i enlighet till kallelsen bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

### **Styrelsen beslutade**

**att** godkänna en försäljning del av fastigheten Hjällbo 37:40 "Hammarbadet" till Göteborgs stad, Fastighetskontoret, till en köpeskilling motsvarande den upparbetade kostnaden för renovering av byggnaden på tillträdesdagen.

### **15 § Avtal om förvaltning av Kärra Centrum**

Robert Hörnquist gav information om avtal om förvaltningen av Kärra Centrum i enlighet med till dagordningen bilagd handling. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist samt Lage Rahm svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **16 § Pågående fastighetsutvecklingsprojekt**

Robert Hörnquist gav information om hur bolagets pågående fastighetsutvecklingsprojekt fortlöper i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen antecknade informationen.

### **17 § Remiss säkra cykelparkeringar**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till beslut avseende remiss säkra cykelparkeringar i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion.

Styrelsen beslutade att tillstyrka motionen kring att ta fram om en inventering och plan för utbyggnaden av säkra cykelparkeringar enligt förslaget.

### **18 § Remiss ang att säkra detaljhandeln i Göteborg**

Robert Hörnquist redogjorde för förslag till beslut avseende remiss angående att säkra detaljhandeln i Göteborg i enlighet med till dagordningen bilagda handlingar. Styrelsen förde en diskussion och Robert Hörnquist svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen beslutade att tillstyrka motionen kring att ta fram en handelsstrategi men med en regional inriktning samt att förbättra möjligheten till att åka kollektivt till olika köpcentran enligt förslaget.

### **19 § Övriga frågor.**

Det antecknas att inga övriga frågor förelåg.

### **20 § Utvärdering av styrelse och VD**


Styrelsen antecknade att sedan tjänstemännen lämnat möteslokalen genomförde styrelsen en utvärdering av sitt egna och VD:s arbete i enlighet med utsänd handling.

### **21 § Nästa sammanträde.**

Det antecknades att nästa styrelsesammanträde äger rum onsdagen den 7 februari 2017 i bolagets lokaler.

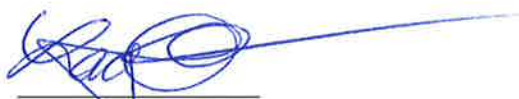
Ordföranden avslutade mötet.

Dag som ovan



Johan Hörnberg

Justeras:



Lage Rahm



Lisbeth Boëthius

Göteborg den 24 november 2016

## Utvärdering av styrelsens arbetsformer och vd 2016

### PROTOKOLL (10)

Fört vid sammanträde med styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Datum 2016-11-24  
Tid Klockan 13.00 – 15.00  
Plats: Parkeringsbolagets kontor, Ävägen 17 J

Närvarande:

#### Ledamöter

Joakim Larsson (MP), ordförande – ~~meddelat förhinder~~  
Gertrud Ingelman (V), förste vice ordförande  
Mirzet Tursunovic (M), andre vice ordförande  
Emelia Freed (M),  
Olof Lindgärde (L) – anmält förhinder  
Parisa Rezaeivar (S)

#### Ersättare

Lennart Sjöstedt (S) – tjänstgörande ersättare  
Hayder Al-Kattan (M) – tjänstgörande ersättare  
Annika Odmyr (S) – anmält förhinder

#### Övriga

Maria Stenström, vd, § 123-137, 139  
Maria Berntsson, sekreterare, § 123-137, 139  
Ann-Marie Lindell, strategisk stadsutvecklare, § 123-138,  
140  
Lis Nilsson, chef Administration, § 123-137, 139  
Ann-Marie Ramnerö, Trafikkontoret § 123-128  
Sara Brunqvist, Stadsbyggnadskontoret § 123-128

#### Arbetstagarrepresentant

Anita Johansson, Unionen, § 123-137, 139

### **§ 138            Utvärdering av styrelsens arbetsformer och vd**

Styrelsen genomför utvärdering av styrelsens arbetsformer och vd när närvarande tjänstepersoner lämnat rummet.

Styrelsen anser att den har ett bra samarbete med bolagsledningen. En förbättring i arbetsformerna är att anteckningar från presidiummötet skickas ut tidigare än innan vilket är bra för informationsspridningen i styrelsen.

Styrelsen konstaterar att då det kommer två nya ledamöter och en ny ersättare den närmaste tiden är därför viktigt att Stadshus AB även nästa år anordnar grundläggande styrelseutbildning.

Styrelsen ser att många frågor som diskuteras är kopplade till framtida strategiska frågor och att det finns utvecklingsmöjligheter vad gäller ägardialogen med moderbolaget för att få till en bra ledning och styrning.

Rätt intygar

Eva Holmberg

Registrator

Göteborgs Stads Parkerings AB



## Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB 2016-11-25

### Närvarande ledamöter

Bosse Parbring  
Håkan Hallengren, tjänstgörande för Hanna Alexandersson  
Lennart Duell  
Magnus Nylander, vice ordförande

### Ej närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande  
Hanna Alexandersson  
Glenn Johannesson, personalrepresentant Unionen

### Närvarande suppleant

Martin Hellström  
Håkan Hallengren

### Ej närvarande suppleant

Babak Khosravi

### Övriga närvarande

Lena Andersson, vd § 1–16  
Marika Ogrelius, vice vd § 1–16  
Joel Fingal, adjungerad, avgående personalrepresentant Saco § 1–16  
Manilla Shillingford, ny personalrepresentant Saco § 1–8  
Lena Lundblad, projektchef Älvstaden § 8  
Peter Junker, projektchef Älvstaden § 9

### Protokollförare

Ulf Johansson, vikarierande styrelsesekreterare § 1–16

## § 1 Mötets öppnande

Vice ordföranden öppnade mötet och hälsade alla välkomna, speciellt Manilla Shillingford som nu inträder i styrelsen som ny arbetstagarrepresentant.

Manilla Shillingford är utsedd av SACO att efterträda Joel Fingal som arbetstagarrepresentant enligt lag (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda och bolagets avtal med arbetstagarorganisationerna.

### **Beslut**

Styrelsen beslutade att adjungera Joel Fingal till dagens styrelsemöte.



## § 2 Fastställande av dagordning

Styrelsen fastställde utsänd föredragningslista.

## § 3 Utseende av justerare

Styrelsen utsåg Håkan Hallengren att tillsammans med vice ordförande Magnus Nylander justera protokollet.

## § 4 Fråga om jäv

### Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte föreligger för någon av föredragningslistans övriga punkter.

## § 5 Föregående protokoll

### Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28
- styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28
- styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28

## § 6 Ekonomiska scenarier för Älvstranden Utveckling de kommande tio åren

Styrelsen beslutade att bordlägga frågan till nästa styrelsesammanträde eftersom föredragande economichefen Mi Mathiessen inte var närvarande.

## § 7 Styrande dokument

Vice vd Marika Ogrelius redogjorde för de styrande dokument som ska gälla för 2017 enligt Styrelsehandling 8 inklusive bilaga 1.

## § 8 Lägesrapport för exploateringskalkyl och mastertidplan för Älvstaden

Projektchef Älvstaden – Lena Lundblad – anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Lena gav en statusrapport för arbetet kring Älvstaden med tyngpunkt på exploateringskalkyl och mastertidplan enligt Styrelsehandling 9.

Lena Lundblad och Manilla Shillingford lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

## § 9 Ramexploateringsavtal Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden

Projektchef Älvstranden – Peter Junker – anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Peter gav en statusrapport kring arbetet med ett ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden enligt Styrelsehandling 10.

Peter Junker lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

## § 10 Bokslut per 2016-10-31

Vice vd Marika Ogrelius gick igenom resultatsammandraget för Älvstranden-koncernen perioden januari–oktober 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-10-31 enligt Styrelsehandling 11 inklusive bilaga 1 och 2.

### Beslut

- Styrelsen godkänner periodbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 20160101–21061031.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2016.
- Styrelsen ger vd fullmakt att avge periodbokslutet för perioden 20160101–20161031.

## § 11 Rapportering – Uppföljningsrapport 3

Vd Lena Andersson gick igenom uppföljningsrapport 3 för Älvstranden-koncernen enligt Styrelsehandling 12.

### Beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB med följande tillägg till punkt 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling sist i stycket ”Nya arbetssätt krävs”: ”En generellt hög arbetsbelastning i projekten tillsammans med frustration hos medarbetare för trögt och beslutshämmat samarbete med stadens övriga förvaltningar utgör stor risk för att medarbetare tröttnar och byter arbetsgivare utanför Göteborgs Stad.”

## § 12 Risk- och Internkontrollplan 2017

Vice vd Marika Ogrelius redogjorde för Risk- och Internkontrollplanen för 2017 enligt Styrelsehandling 13 inklusive bilaga 1.

### Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna Risk- och Internkontrollplanen för 2017.

### Uppdrag

- Vd får i uppdrag att uppdatera riskplanen inför nästa Styrelsesammanträde.

### § 13 Övervakningsplan 2017

Vice vd Marika OGRELIUS redogjorde för Övervakningsplanen för 2017 enligt Styrelsehandling 15 inklusive bilaga 1.

### Beslut

- Styrelsen godkänner Övervakningsplan 2017 för Älvstranden Utveckling enligt Bilaga 1 men med ett tillägg: ”Arvoden och ersättningar för förlorad arbetsförtjänst” ska läggas till som en punkt.

### § 14 Vd-rapport

Vd Lena Andersson rapporterade om koncernens och bolagens verksamhet enligt Styrelsehandling 17 inklusive bilagor.

Följande antecknades:

- Enligt tidigare uppdrag redovisade vd tidigare kostnader för Mipim.
- Stadshus AB kallade tidigare i år presidierna för Higab och Älvstranden Utveckling till en extra ägardialog den 7 november. Från Älvstranden Utveckling deltog vd, ordförande och vice ordförande på ett konstruktivt, öppet och bra möte.
- Under punkten ”Hantering av illegala bosättningar” väckte styrelsen frågan om Älvstranden Utveckling kontaktar stadsdelsnämnden Lundby och Individ och familjeomsorgen vid illegala bosättningar utöver Social resursförvaltning. Vd lovade återkomma med svar på nästa styrelsesammanträde.
- Vd lyfte att vi nu rekryterat en ny fastighetschef internt efter en lång rekryteringsprocess: Annica Tisell.

### § 15 Övriga frågor

- Styrelsen tackade genom Magnus Nylander såväl Martin Hellström som Joel Fingal för deras arbete i styrelsen. Både Martin och Joel avslutar nu sitt arbete i styrelsen.
- Nästa vecka skickar styrelsekreteraren Ulf Johansson ut en digital enkät till styrelsen för att varje enskild ledamot ska utvärdera bolaget.

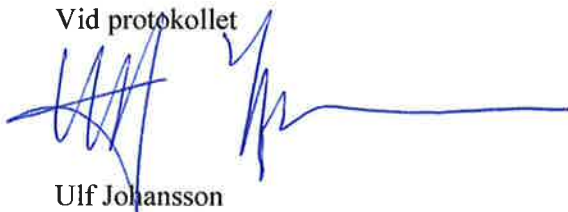
- Magnus Nylander avslutade den ordinarie delen av styrelsesammanträdet med att rikta ett stort och varmt tack till alla medarbetare på Älvstranden Utveckling för deras engagemang och hårda arbete under stundtals stark motvind. Magnus passade på att önska såväl styrelse som medarbetare en god jul och ett gott nytt år.
- Nästa styrelsesammanträde fredagen den 10 februari 2017, 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

## § 16 Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd

Styrelsen utvärderade sitt eget arbete och vd.

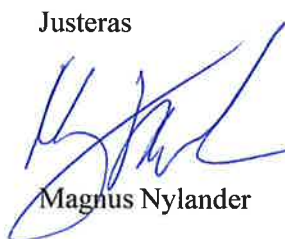
Vice ordförande förklarade styrelsesammanträdet avslutat. Det pågick 13.00–17.00 med paus 14.15–15.30.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Magnus Nylander



Håkan Hallengren

# Effektivering av KF beslut

Beslut i KF 2016-06-02

Fastighet Överlåtelse inom lokalklustret	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<p><b>NYTT UPPDRAG som KF tog beslut om 2 juni-16</b> Gå igenom fastigheter som ej finns på listorna och återrapportera motiv till varför de ska behållas.</p> <p><i>(återrapportering ska ske till KF - Vi undersöker om det även ska via till Stadshuset eller om det kan gå direkt till KS och därefter KF).</i></p>	<p>Maritha Enström, Higab Jan Wigartz, Gbg-Lokaler</p>		<p>För beslut i Higabs styrelse 24 april-17</p>
<p><b>Skeppsbron 4 Inom Vallgraven 50:1</b> Överlåtelse från Älvstranden till Higab</p>		<p><b>Klart 2015-11-30</b></p>	
<p><b>Torgplatserna – Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget - Utvecklas av GöteborgsLokaler</b></p>		<p><b>Klart våren 2016</b></p>	
<p><b>Stora Saluhallen – Inom Vallgraven 72:1</b> Utveckla handelsplatserna Higab och GöteborgsLokaler</p>	<p>Johan Carlsson, Higab Jan Wigartz, GöteborgsLokaler</p>	<p><b>Klart – våren 2016</b></p>	
<p><b>Feskekörka, – Inom Vallgraven 70:1</b> Utveckla handelsplatserna Higab och GöteborgsLokaler Gå vidare med samma upplägg som för Saluhallen</p>	<p>Johan Carlsson, Higab Jan Wigartz, GöteborgsLokaler</p>	<p>Pågår</p>	
<p><b>Briggen – Masthugget 3:12</b> Utveckla handelsplatserna Higab och GöteborgsLokaler Gå vidare med samma upplägg som för Saluhallen</p>	<p>Johan Carlsson, Higab Jan Wigartz, GöteborgsLokaler</p>		
<p><b>Kville Saluhall, Brämregården 78:1</b> Överlåtelse från Älvstranden till GöteborgsLokaler</p>	<p>Ulrika Palmblad, Älvstranden Jan Wigartz, GöteborgsLokaler</p>	<p>Pågår</p>	<p>Överlåtelse under 2017, ambitionen är före halvårsskiftet mht hyresavtal</p>

Fastighet Överlåtelser inom lokalklustret	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<p><b>Ullevi, Heden 48:2</b> P-bolaget ges möjlighet att utveckla parkeringsverksamheten: Nytt hyresavtal krävs med GotEvent</p>	<p>Fredrik Setterberg &amp; kundansvarig Annika Jansson för Higab Johan Olofsson Katharina Granell för P-bolaget</p>	<p>Ärendet påbörjat i februari-17</p>	
<p><b>Pedagogen, Inom Vallgraven 71:2</b> P-bolaget ges möjlighet att utveckla parkeringsverksamheten: (Gemensamhetsanläggning med FK) Utveckla befintligt avtal</p>	<p>Fredrik Setterberg &amp; kundansvarig Anders Thulin för Higab Johan Olofsson Katharina Granell för P-bolaget</p>	<p>Ärendet påbörjat i februari-17</p>	
<p><b>Santos, Lindholmen 6:9</b> Överlåtelse del av fastighet från Älvstranden till Higab</p>	<p>Ulrika Palmblad, Älvstranden Stefan Lundqvist, Higab</p>	<p>Pågående</p>	<p>Ansökan om avstyckning inlämnad till Lantmäteriet, ev krävs dp-ändring</p>
<p><b>Kajskjul 8 &amp; 8½, Packhusplatsen, Nordstaden 38:1, 35:1</b> Överlåtelse av fastighet från Älvstranden till Higab</p>	<p>Ulrika Palmblad, Älvstranden Stefan Lundqvist</p>	<p>Pågående</p>	<p>Överlåtelse av Kajskjul 8, ev kvarstår 81/2 som delvis rivs pga VL.</p>
<p><b>Pirarna – överlåtelse av byggnader</b> - <b>River Café</b>, restaurang - <b>Pumphuset - Kvarnpiren</b>, restaurang - <b>Röda Bolaget</b> Överlåtelse av byggnader från Älvstranden till Higab genom nyttjanderättsavtal</p>	<p>Ulrika Palmblad, Älvstranden Stefan Lundqvist</p>	<p>Pågående</p>	<p>Ulrika tar kontakt med FK</p>



Fastighet Överlåtelse inom koncernen Stadshus	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
Före detta Hjällbobostadens kontor <b>Bergsgårdsgärdet 80</b> Del av <b>Hjällbo 60:3</b> Överlåtelse från GöteborgsLokaler, del av fastighet till Poseidon	Jan Wigartz, GöteborgsLokaler	Pågår	
<b>Minutgatan 2, Kortedala 17:1</b> Överlåtelse från GöteborgsLokaler till Poseidon alternativt Bostadsbolaget	Jan Wigartz, GöteborgsLokaler	Pågår	
<b>Kalendervägen 22, Kortedala 51:14</b> Överlåtelse från GöteborgsLokaler till Familjebostäder	Jan Wigartz, GöteborgsLokaler	<b>Klart 2016-10-01</b>	
Förskola samt outhyrd yta, <b>Uddeholmsgatan 5, Sävenäs 66:2</b> Överlåtelse från GöteborgsLokaler till Bostadsbolaget	Jan Wigartz, GöteborgsLokaler	Påbörjat	
<b>Fjärrkyla, Lindholmsallén 15, Lindholmen 2:13</b> <u>Möjligtvis</u> överlåtelse från Älvstranden till Göteborg Energi Byggnaden på ofri grund men inte fastigheten. Möjligtvis ska anläggningen flyttas och då sker avveckling till extern part.	Ulrika Palmblad, Älvstranden		Kvarstår fram till dess förutsättningarna för området är klara

Fastighet Överlåtelse till Fastighetsnämnden	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Sankt Sigfridsgatan 85, Skår 44:3</b> Från Higab	Fredrik Setterberg, Higab	Klart ?	
<b>Mark Arendal 764:9</b> Från Higab	Fredrik Setterberg, Higab	Pågår	
Mark, vatten, brygga, <b>Älvsborg 855:304</b> Från Higab	Fredrik Setterberg, Higab	Pågår	
<b>Exploateringsmark</b> del av <b>Kviberg 741:27</b> Från Higab	Fredrik Setterberg, Higab	Pågår	
<b>Förskola Rosengatan 6, Olivedal 10:6</b> Från Higab	Fredrik Setterberg, Higab	<b>Klart 2017-02-01</b>	
<b>Förskola Falkgatan 3-5, Olskroken 24:1</b> Från Higab		<b>Klart 2017-02-01</b>	
<b>Vårdanläggning Alelyckan 1-7, Gamlestaden 67:3</b> Från Higab		<b>Klart 2017-02-01</b>	
<b>Badanläggning, Del av Hjällbo 37:40</b> Hammarkulletorget 61 Överlåtelse från GöteborgsLokaler, en byggnad. Tidigare tre fastigheter som slagits samman. Återreglering kan genomföras	Jan Wigartz, GöteborgsLokaler	Pågår	

Fastighet Överlåtelse från <u>Älvstranden</u> till Fastighetsnämnden	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Pirarna</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sannegården 28:17, Dockepiren,</li> <li>○ Sannegården 28:18, Sörhallskajen, exploateringsmark/byggrätter</li> <li>○ Sannegården 28:19, Sörhallskajen, exploateringsmark/byggrätter</li> <li>○ Sannegården 28:20, Sörhallskajen,</li> <li>○ Sannegården 28:20, Sörhallskajen,</li> <li>○ Sannegården 28:21, Bogserpiren,</li> </ul>	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Byggnader överlättes till Higab. Ulrika tar kontakt med FK
<b>Lindholmen 6:9</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Göta, Lärdomsgatan 5,</li> <li>○ Äran, Diagonalen 6,</li> <li>○ Atle, Tankegången 4,</li> <li>○ Anglia, Diagonalen 4,</li> <li>○ Tolken, Tankegången 1,</li> <li>○ Brasilia, Plejadgatan 3,</li> <li>○ Begonia, Plejadgatan 1,</li> <li>○ Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium)</li> </ul>	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Ulrika tar kontakt med FK. Vad gäller exploateringsmarken för LTG pågår arbete med överlåtelsen i annan ordning.
<b>Packhuskajen, Nordstaden 35:1</b> Del av fastighet överlätts för tillbyggnad av Göteborgsoperan	Ulrika Palmblad, Älvstranden		Ny DP ej klar.
<b>Inom kvartersmark Sannegården 734:13</b> <i>Mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter</i> Del av fastighet, kajer och gatumark överlätts	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Ulrika tar kontakt med FK
<b>Stenpiren Resecentrum: Inom Vallgraven 75:1</b>	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Ej klart ännu. FK och Västtrafik ska komma överens om avtal

Fastighet: <u>Ägs av Higab</u> Avveckling till Extern part	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Odontologen, Änggården 718:1</b>	Stefan Lundqvist, Higab		<b>Självkostnadsavtal</b> Upprättat 1991 -01-01 Kontrakt tom. 2016-12-31 Nytt avtal 2019-03-31
<b>Annedal Seminariet &amp; Mediehuset</b> <b>Annedal 20:4</b> Under förutsättning att fastighetsdelning kan göras så att trädgården kvarstår i stadens ägo	Stefan Lundqvist, Higab & kundansvarig: Anders Thulin	Ansökan Lantmäteriet?	<b>Självkostnadsavtal</b> <i>Seminariet</i> Upprättat 2004-01-01 Kontrakt tom 2018-12-31 <i>Mediehuset</i> Upprättat 2007-05-15 Kontrakt tom. 2017-03-31

Fastighet: <u>Ägs av Älvstranden</u> Avveckling till Extern part	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Lindholmen 39:3,</b> Del av <b>Lindholmen 735:491</b> Karlavagnstornet	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Klart – 160628	Sålt till Serneke
<b>Lindholmshamnen</b> Två fastigheter på Lindholmen <b>735:408 735:491</b> och del av Lundbyvassen 4:6	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Klart – Kv 2,3,4,5 160331 Kv 1 - 170215	Sålt till HSB, PEAB och Skanska 2016. Kvarvarande kv till Riksbyggen 2017
<b>Lott S - Kvillebäcken: 738:627</b> Gamla Tuvevägen 16	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Förhandlingar pågår med Ivar Kjellberg Fast AB

Fastighet: <u>Ägs av Älvstranden</u> Avveckling till Extern part	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Inom Vallgraven: 49:4-5</b> Surbrunnsgatan 3	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Markansvisas senare
<b>Inom Vallgraven: 51:2-3</b> Skeppsbron, Surbrunnsgatan, Bryggaregatan, Badhusgatan	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Pågående markanvisning, tilldelning planeras till styrelsemöte 170421.
<b>Nordhemsgatan Snipan</b> <b>Masthugget: 30: 7-8</b> Avyttras till bildat konsortium inom fem år	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Avyttras när detaljplanen vinner laga kraft
<b>Masthugget, tunneltaket, Andregatan</b> <b>Masthugget: 31:6</b> Avyttras till bildat konsortium inom fem år	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Avyttras när detaljplanen vinner laga kraft
<b>Masthamnsgatan, Pirogen</b> <b>Masthugget: 33: 1-2</b> Avyttras till bildat konsortium inom fem år	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Avyttras när detaljplanen vinner laga kraft

Fastighet: <u>Ägs av Älvstranden</u> Avveckling till Extern part	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
---	---------------------	-------------------------------	-----------

**Ej inom Älvstadenområdet** Behålla rådighet till dess områdena är detaljplanelagda.  
**Avyttras inom 5 år**, kan också bli aktuella för bytesaffärer med strategiska fastigheter.

Östra Eriksbergsgatan, Sannegården 54:1 och 734:135	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Tillhör DP Celsius/Säterigatan
Celsiusgatan, Sannegården 734:132, 734:130	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Granskning avslutad. Nästa fas antagande i BN/KF.
Nordviksgatan, Lidaverken, Sannegården 734:130	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Förhandling med Trv angående Hamnbanan
Östra Eriksbergsgatan, Sannegården 54:1	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Tillhör DP Celsius/Säterigatan
Säterigatan, Monsungatan, Sannegården: 5:3	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	BN beslutade 161122 att skicka vidare planen för antagande i KF

Fastighet: <u>Ägs av Älvstranden</u> Avveckling till Extern part	Arbetar med ärendet	Aktuell status februari-17	Kommentar
<b>Lundbyvassen 4:6</b> Götaverksgatan 10 Anders Carlssons gata, Bror Nilssons gatan, Therese Svenssons gata	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Ska styckas av. <b>Avyttras inom fem år</b> Planbegäran inlämnad på delar av området.
<b>Plejadgatan 1, Lindholmen 6:9</b>	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Klart - 160707	Avyttrat till SGS för byggnation av studentbostäder
<b>Tankegången 2, Lindholmen 6:9</b>	Ulrika Palmblad, Älvstranden	Pågående	Byggnad rivs för att ge plats åt Lindholmens nya tekniska gymnasium och bostäder. Del av fastighet avyttras inom fem år