

Beslutsärende – Årsrapport 2017 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2017 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

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

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

Rapporten i februari är en årsrapport för hela föregående år.

Bakgrund

Älvstranden Utvecklings årsrapport (Uppföljningsrapport 4) är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bilagor

Bilaga 1. Årsrapport 2017 för Älvstranden Utveckling AB.

Årsrapport 2017

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Sammanfattning | 4 |
| 2 | Verksamhetsanalys..... | 5 |
| 2.1 | Väsentliga händelser och bolagets utveckling..... | 5 |
| 2.2 | Viktiga framtidsfrågor | 6 |
| 2.3 | Resultaträkning..... | 6 |
| 2.4 | Investeringar | 8 |
| 2.5 | Utveckling inom personalområdet..... | 12 |
| 2.6 | Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag | 12 |
| 2.6.1 | <i>Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll</i> | <i>12</i> |
| 2.6.2 | <i>Sponsring.....</i> | <i>13</i> |
| 2.6.3 | <i>Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation.....</i> | <i>13</i> |
| 2.6.4 | <i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i> | <i>13</i> |
| 2.7 | Kommunala ändamålet och befogenheterna..... | 13 |
| 2.8 | Analys av strategiska framtidsfrågor..... | 14 |
| 3 | Uppföljning av kommunfullmäktiges budget..... | 15 |
| 3.1 | Kommunfullmäktiges mål | 15 |
| 3.1.1 | <i>Göteborg ska vara en jämlik stad.....</i> | <i>15</i> |
| 3.1.2 | <i>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter</i> | <i>15</i> |
| 3.1.3 | <i>Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.</i> | <i>15</i> |
| 3.1.4 | <i>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka</i> | <i>16</i> |
| 3.1.5 | <i>Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.....</i> | <i>16</i> |
| 3.1.6 | <i>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras</i> | <i>16</i> |
| 3.1.7 | <i>Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare.....</i> | <i>16</i> |
| 3.1.8 | <i>Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.....</i> | <i>16</i> |
| 3.1.9 | <i>Äldres livsvillkor ska förbättras</i> | <i>16</i> |
| 3.1.10 | <i>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.....</i> | <i>16</i> |
| 3.1.11 | <i>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</i> | <i>17</i> |
| 3.1.12 | <i>Det hållbara resandet ska öka.....</i> | <i>17</i> |
| 3.1.13 | <i>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka</i> | <i>17</i> |
| 3.1.14 | <i>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt</i> | <i>17</i> |
| 3.1.15 | <i>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.....</i> | <i>17</i> |
| 3.1.16 | <i>Tillgängligheten till kultur ska öka.....</i> | <i>17</i> |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.1.17 | <i>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra</i> | 17 |
| 3.1.18 | <i>Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar</i> | 17 |
| 3.2 | Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen | 18 |
| 3.3 | Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag | 18 |
| 3.3.1 | <i>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i> | 18 |
| 4 | Nyckeltalsredovisning | 19 |
| 5 | Bokslut | 21 |
| 5.1 | Sammanfattande analys | 21 |
| 6 | Årsredovisningar | 22 |

Bilagor

Bilaga 1: Förteckning Sponsring 2017

Bilaga 2: Utvärdering 2017

1 Sammanfattning

2017 pågick produktion av 1 168 bostäder där 712 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

Framdriften av bolagets stadsutveckling påverkas av att utvecklingen av stadens övergripande styrning av ekonomi och resurser inte nått tillräckligt långt, främst i de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet är avgörande för att nå ett positivt ekonomiskt resultat och för hur staden lyckas uppfylla Vision Älvstaden. Det handlar om ansvar för att hantera offentliga värden för stadens bästa i den form ägardirektivet anger.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Risk finns att värden förloras om för stor del av bolagets tillgångar används till egen verksamhet i avvaktan på att genomföra Älvstaden. Om stadsutvecklingen fördröjs behöver verksamhetens övriga delar följa med. Därför arbetar vi nu med strategier för att säkra löpande intäkter i bolaget.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Aktuella projekt

2017 pågick produktion av 1 168 bostäder varav 712 färdigställdes i Kvillebäcken, Örgryte Torp, Inre Sannegården och Västra Eriksberg.

2017 väntades detaljplaner för en stor del av Älvstadens byggbara yta bli antagna. Flera antaganden uteblev, vilket påverkar framdrift i Frihamnen och Masthuggskajen samt målen till 2021.

I kommunledningens uppföljningsrapport 3 2017 rapporteras att *”I övergången till genomförandeskedet övergår huvudansvaret för stadsutvecklingsprojekten till fastighetsnämnden respektive Älvstranden Utveckling AB. Den senaste tidens osäkerheter kring genomförandet av stora stadsutvecklingsprojekt i centrala staden är en indikation på att dessa inte är fullt ut rustade att ta över huvudansvaret för projekten.”* Denna analys av bolagets genomförandeförmåga är grovt felaktig. Det är utvecklingen av övergripande styrning av stadens leveranser som går för långsamt, vilket blir en begränsning i genomförandeförmågan när stadsutvecklingen i Göteborg ska växla upp.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Staden behöver skapa rätt förutsättningar för att stadsutveckling enligt Vision Älvstaden ska kunna ske i bolagets områden.

SLK har under året fått större ansvar för det gemensamma Älvstadenarbetet. Älvstranden Utveckling kommer därför framöver att ta en mer traditionell byggherreroll i samverkan inom staden.

Frihamnen

Under 2017 gjordes flera omtag. Geotekniska undersökningar medförde att planerad byggnation i Lundbybassängen utgår, vilket innebär att övriga Frihamnen måste ses över för att nå en positiv exploateringskalkyl. Dessutom påverkar placeringen av stråket, som ska binda samman staden mot Backaplan, byggbarhet, projektekonomi och framtida stadskvaliteter. Därför har kvarter justerats och kopplingen till Backaplan ses över. För att kunna starta genomförande och ändå lösa utmaningarna minskas etapp 1.

Projektering pågår för att utveckla Magasin 113. Ambitionen är att avyttra fastigheten sommaren 2018.

60 000 personer har deltagit i aktiviteter i Jubileumsparken (20 000 fler än 2016).

Lindholmen

Produktion pågår i Lindholmshamnen, de första lägenheterna färdigställs 2018. Markarbeten för Karlastaden, åtta kvarter med 1 900 bostäder och verksamhetslokaler, startade och detaljplanen blev antagen.

I juni tecknades avsiktsförklaring med Geely om att förvärva mark för ett europeiskt innovationscenter med 3 500 arbetsplatser. Planarbete startade och förhandlingar om markköp pågick under hösten.

Skeppsbron

Skeppsbron är i genomförandeskede. Under året har byggrätter tilldelats och konsortium bildats. Diskussionen om Skeppsbrons exploateringsekonomi intensifierades när trafikkontorets genomförandestudie för allmän plats till slut blev klar och helheten kunde bedömas. Områdets totala kalkyl visar nu större underskott för staden än den gjorde vid antagande av planen. Frågan är uppe på den politiska agendan.

2.2 Viktiga framtidsfrågor

Externt

Det är av största vikt för framtida stadsutveckling att staden utvecklar en organisation för gemensam övergripande styrning. En övergripande styrning/planering/koordinering av ekonomi och stadens resurser ur ett helhetsperspektiv har avgörande betydelse för bolagets framgång. Målbilder måste vara gemensamma, konkreta och närvarande i samtliga berörda förvaltningars och bolags interna verksamhetsstyrning och uppföljning. Resultat uteblir om någon länk i kedjan är bristfällig.

Internt

Om stadsutvecklingen i bolaget bromsar upp behöver verksamhetens övriga delar följa med. Behov finns av att hushålla med resurserna i en tid när effekten väntas bli låg. Bolaget behöver säkra löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet.

2.3 Resultaträkning

| Tkr | Bokslut 2017 | Prognos oktober | Avvikelse | Budget 2017 | Bokslut 2016 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | | | | | |
| Hyresintäkter | 355 508 | 354 411 | 1 097 | 355 716 | 354 940 |
| Förvaltningsintäkter | – | – | – | – | – |
| Övriga intäkter | –30 816 | –25 544 | –5 272 | – | 157 414 |
| Summa intäkter | 324 692 | 328 867 | –4 175 | 355 716 | 512 354 |
| Kostnader | | | | | |
| Fastighetsskötsel | –26 403 | –25 721 | –682 | –23 423 | –25 634 |
| Underhåll | –21 462 | –16 488 | –4 974 | –21 587 | –13 408 |
| Taxebundna kostnader | –40 705 | –41 364 | 659 | –42 874 | –38 848 |
| Risikkostnader och avgälder | –7 600 | –6 062 | –1 538 | –3 680 | –4 357 |
| Fastighetsskatt | –20 179 | –19 956 | –223 | –17 948 | –17 912 |
| Övriga fastighetskostnader | –4 022 | –4 799 | 777 | –2 000 | –4 803 |
| Summa fastighetskostnader | –120 371 | –114 390 | –5 981 | –111 512 | –104 962 |
| Resultat före övriga kostnader | 204 321 | 214 477 | –10 156 | 244 204 | 407 392 |
| Övriga förvaltningskostnader | –145 372 | –145 025 | –347 | –143 460 | –115 700 |
| Avskrivningar | –112 991 | –113 896 | 905 | –117 591 | –107 915 |
| Jämförelsestörande poster | 1 518 | – | 1 518 | – | –11 037 |
| Rörelseresultat | –52 524 | –44 444 | –8 080 | –16 847 | 172 740 |
| Räntenetto | –53 176 | –53 000 | –176 | –48 700 | –62 962 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | – | – | – | – | – |
| Summa finansnetto | –53 176 | –53 000 | –176 | –48 700 | –62 962 |
| Resultat efter finansiella poster | –105 700 | –97 444 | –8 256 | –65 547 | –109 778 |

Utfall mot prognos oktober

På raden för övriga intäkter redovisas även fastighetstransaktioner och förändringar av avsättningar gällande tidigare fastighetsförsäljningar. Förändring mot föregående prognos avser ökade avsättningar på Västra Eriksberg samt försäljningsintäkter för Merkurtomten och Stenpiren. Det har även tillkommit intäkter i samband med att tidigare kostnadsförda kundförluster för åren 2016–2017 bokats bort i samband med en hyresgästuppgrörelse.

Underhållskostnaderna är 5,0 mnkr högre än prognos vilket främst förklaras av att alla åtgärder som är gjorda men ännu ej fakturerade inte har beaktats i prognosen.

Risikkostnader och avgälder överstiger prognos med 1,5 mnkr vilket förklaras av tillkommande kostnader för försäkringsskador.

Avskrivningarna är 0,9 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Ingen budgetering/prognos görs avseende nedskrivningar/reversering av nedskrivningar avseende fastighetsvärden. Älvstrandenkoncernen utför sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet. Årets nettointäkt från nedskrivningar/reverseringar uppgår till 1,5 mnkr. Karlavagnen (Sportexhuset) på Lindholmen har reverserats med 3 mnkr och Pumphuset Kvarnpiren i Inre Sannegården har skrivits ner med 1,5 mnkr.

Utfall mot budget

Posten övriga intäkter budgeteras ej. Utfallet består främst av resultatet för fastighetsförsäljningar där Merkurtomten och Stenpiren sålts och en total reservering för kostnadsökning på Västra Eriksberg om 20,3 mnkr påverkar 2017 års resultat samt att den sista byggrätten på Lindholmshamnen avyttrades i början av året med ett negativt resultat 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 och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. I övrigt består posten av intäkter som tillkommit i samband med att tidigare kostnadsförda kundförluster för åren 2016–2017 bokats bort i samband med en hyresgästuppgrörelse, intäkter vid försäljning av inventarier, försäkringsersättningar samt administrationsersättning från pågående konsortier.

Kostnaderna för fastighetsskötsel överstiger budget med 3,0 mnkr på grund av ny upphandling avseende yttre markskötsel. Risikkostnader och avgälder överstiger budget med 3,9 mnkr på grund av tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras.

Avskrivningarna understiger budget med 4,6 mnkr vilket främst förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Utfall mot utfall föregående år

Övriga intäkter är markant lägre än föregående år på grund av de fastighetsförsäljningar som skedde under 2016.

Övriga förvaltningskostnader överstiger utfall föregående år och kostnadsökningen består främst av ökat antal anställda, ökade kostnader för ej avdragsgill moms samt tillkommande FoU-projekt t ex Fusion Point Gothenburg. I avvikelsen ingår även utranteringskostnader, främst i samband med rivning av de tillfälliga undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia. Det har

också tillkommit kostnader för utrangering av de bullerplank som togs fram inom projektet Tysta Offentliga Rum. Bolaget har beslutat att verksamheten inte har någon användning för dessa efter testperiodens slut.

Utfall mot budget nästa år

Hyresintäkterna har budgeterats till 367,5 mnkr för 2018. Nettoökning mot 2017 års utfall uppgår till 11,9 mnkr och förklaras främst av tilläggsavtal och tillkommande hyra för de färdigställda idrottshallarna i Santos, Brasilia och Begonia som tillkommer för hela 2018 jämfört med bara delar av 2017. Ökningen härrör även från nyuthyrningar i Kajskjul 107, återköp av fastigheten Örnen från Chalmersfastigheter samt ökad fastighetskatt för flera byggnader till följd av omtaxering som belastar hyresgästerna. De ökade intäkterna motverkas dock av att flera hyresgäster i Frihamnen och Gullbergsvass är uppsagda då deras lokaler ska rivras eller byggas om i takt med att områdena exploateras samt försäljning av bland annat Kville saluhall till Göteborgs-Lokaler.

Övriga förvaltningskostnader har budgeterats till totalt 84,2 mnkr 2018 och personal-kostnader till 94,0, totalt 178,2 mnkr. Det innebär att budgeten 2018 överstiger utfall 2017 med 32,8 mnkr. Det finns flera förklaringar. Det har budgeterats för högre personalkostnader 17 mnkr för nyrekrytering av ett antal projektledare, miljöstrateg, fastighetsutvecklare (transaktioner) samt controller. De som rekryterats under 2017 är nu också budgeterade för ett helt år. Befintlig personals lönekostnad är uppräknad med 2,3 % enligt budgetinstruktion. I övriga förvaltningskostnader tillkommer kostnader för Volvo Ocean race och levande bottenvåningar i budget 2018, 9,1 mnkr. Kostnader för konsulter är något högre, 1,9 mnkr, där bland annat processutvecklingskonsult och konsulter inom hållbarhet tillkommer. IT-kostnaderna är 1,2 mnkr högre i budgeten 2018 på grund av ökade kostnader för tjänster från Framtidens IT och Intraservice. Momskostnaden avseende vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen ökar i och med att kostnadsbasen ökar, 1,7 mnkr.

2.4 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

| Nettoutgifter, mnkr | Utfall 2017 | Budget 2017 | Utfall 2016 | Budget 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Nyinvesteringar | 293 | 386 | 281 | 1 252 |
| Reinvesteringar | 7 | 32 | 13 | 17 |
| SUMMA INVESTERINGAR | 300 | 418 | 294 | 1 269 |

I 2017 års budget ingick markförvärv som inte blev genomförda.

Projektredovisning

| Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt år, kvartal |
|---|--------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Frihamnen | | | | |
| Detaljplan etapp 1 | 88,3 | 51,4 | 88,3 | 2018, Q4 |
| Genomförande etapp 1 | 21,8 | 2,6 | 21,8 | 2027, Q4 |
| Inre Sannegården | | | | |
| Infrastruktur mot avsättning 2009–2014 | 89,0 | 91,5 | 92,5 * | 2018, Q1 |
| Västra Eriksberg | | | | |
| Infrastruktur mot avsättning 2006 | 476,0 | 453,8 | 499,1 ** | 2020, Q1 |
| Sannegården | | | | |
| Celsiusgatan/Säterigatan | 108,5 | 40,3 | 108,5 | 2026, Q4 |
| Lindholmen | | | | |
| Lindholmshamnen mot avsättning 2016 | 204,2 | 66,5 | 204,2 | 2022, Q4 |
| Södra Älvstranden | | | | |
| Skeppsbron, genomförande del 1 | 30,0 | 22,4 | 22,4 | 2018, Q1 |
| Masthuggskajen, detaljplan | 38,4 | 25,9 | 38,4 | 2018, Q2 |
| Örgryte Torp | | | | |
| Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014 | 125,0 | 94,3 | 125,0 | 2019, Q2 |
| Nybyggnad Fastigheter | | | | |
| Frihamnen | | | | |
| Temporära bostäder | 70,0 | 47,8 | 70,0 | 2019, Q4 |
| Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen | 16,5 | 6,5 | 16,5 | 2018, Q4 |
| Badkultur | 19,1 | 17,3 | 19,1 | 2018, Q1 |
| Urban basics | 11,8 | 9,7 | 11,8 | 2018, Q1 |
| Ombyggnad Fastigheter | | | | |
| Lindholmen | | | | |
| Idrott i Santos | 87,0 | 71,4 | 87,0 | 2018, Q2 |
| lordningställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium | 18,0 | 2,8 | 18,0 | 2018, Q2 |

| Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr | Plan 2017 | Plan 2018 | Plan 2019 | Beräknas färdigt år |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Frihamnen Temporära bostäder | – | 25,0 | – | 2019 |
| Frihamnen Magasin 113 | – | 25,0 | – | 2018 |
| Frihamnen Jubileumsparken | – | 15,0 | – | 2020 |
| Frihamnen marksanering etapp 1 | – | 10,0 | – | 2018 |
| Skeppsbron sanering kvartersmark | – | 14,5 | – | 2020 |
| Skeppsbron programledning | – | 12,5 | – | 2026 |
| Masthuggskajen dpl Järnvägsgatan etapp 1 | – | 10,0 | – | 2018 |

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.*

***Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.*

Under Kommande projekt redovisas endast projektvolymen över 10 mnkr och ej projekt som redovisas mot gjorda avsättningar.

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med SLK för att kunna dela detaljplanen för Etapp 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2018. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomin och frågor kring hantering av stadens över-skottsmassor utreds. Park- och naturförvaltningen förväntas påbörja arbetet med Jubileumsparken där bolaget bär 50 % av investeringen.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats. Inre Sannegården färdigställs Q1 2018 och på Västra Eriksberg pågår utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter.

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen möjliggör bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB 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.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskede. Genomförandestudien kring allmän plats som utförts av trafikkontoret har påvisat kostnadsökningar och att det finns behov av ett nytt inriktningsbeslut för Skeppsbron. I december 2017 fick därför KS en lägesrapport kring status för Skeppsbron.

Det pågår en utredning som görs gemensamt av SLK, ÄU, TK och Göteborg Stads

Parkering kring vilka kostnader och intäkter i programmet Skeppsbron som är möjliga att påverka. Älvstranden som är utsedda till programledare koordinerar arbetet. KS ska informeras igen i mars 2018. Beslut kring den fortsatta inriktningen för Skeppsbron tas i KF i april 2018.

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskede. Detaljplan Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Beslut om planen i byggnadsnämnden förväntas i början på 2018.

Utökad budget för Masthuggskajens detaljplaneskede godkändes av styrelsen i oktober 2017. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018. Det innebär att Masthuggskajen förväntas gå in i genomförandeskede under 2018.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Förskolan startade sin verksamhet i augusti 2017. 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

Frihamnen

Temporära bostäder

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

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var gjorda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar göras nu.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen, som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, har en budget på 19,1 mnkr inklusive tilläggsbudgeten. Denna avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och, på grund av det stora allmänna intresset, en wc-anläggning med vattentoiletter, färdigställd bro, komplettering av rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

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

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Idrott i Santos har en budget om 87 mnkr för ombyggnad av SVTs gamla lokaler i

byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar med planerad inflyttning Q2 2018.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18 mnkr för flytt av media (el, värme, vatten) utanför tomtgräns vid Utvecklingsgatan/Kunskapsgatan som ska iordningsställas till byggklar tomt för att sedan säljas till fastighetskontoret. Arbetet innefattar även att gå igenom en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk som måste åtgärdas och säkras. Projektet beräknas vara klart Q2 2018.

2.5 Utveckling inom personalområdet

Personalvolym och lönekostnad

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kostnader för konsultarvode | 3 671 | 5 262 | 2 613 |
| Lönekostnad exkl arvoden | 46 314 | 42 396 | 37 473 |
| Arbetad tid (årsarbetare) | 80 | 77 | 67 |
| Lönekostnad per årsarbetare | 582 | 551 | 559 |

Konsultkostnaderna minskar i takt med att rekryteringarna ökar.

Lönekostnad. Vi ser en ökning i utfall per årsarbetare mot föregående år. Grunden i detta är att vi rekryterat fler nya medarbetare vilket genererar högre lönekostnad totalt.

Grunden i höjningen ligger fler rekryterade medarbetare vilket genererar fler arbetade timmar.

Övrig utveckling inom personalområdet

Bolaget har en ökning av antalet medarbetare under 2017. Det årliga antalet har stigit varje år de senaste åren. Bakom siffrorna finns bolagets behov av att dels nyrekrytera roller som vi behöver för att klara uppdraget, dels förstärka med fler liknande roller inom bland annat projektstyrning.

Bolaget är ett utvecklingsbolag till sin natur och vi kommer se en kontinuerlig rörelse inom personalstyrkan även under 2018.

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Älvstranden Utveckling bedömer sig ha en tillräckligt effektiv och säker hantering inom samtliga områden. Bolaget arbetar aktivt med att öka effektiviteten genom att införa en projektmetodik för systematisk hantering av projekten samt att förbättra och förenkla den interna beslutsstrukturen och tydliggöra bolagets processer.

Se detaljerade svar i Bilaga 1. Utvärdering 2017.

2.6.2 Sponsring

Älvstranden Utveckling förnyade 2017 sitt samarbetsavtal med Göteborgsvarvet fram till 2021. Tack vare samarbetet med Göteborgsvarvet får vi hjälp med flöden till Älvstranden tillsammans med vår barnsatsning i Frihamnen på ett sätt som vi inte skulle klara själva till samma pris.

Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kr per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kr per år i iordningställande före och efter Göteborgsvarvet.

2.6.3 Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation

Med vår interna kommunikation vill vi skapa kännedom om stadens mål, hur vi som medarbetare bidrar till de tjänster och den service som staden erbjuder och hur vi genom vårt arbete gör Göteborg till en attraktiv stad att bo och verka i, besöka och återvända till.

Mål för den interna kommunikationen 2016–2019

Vår interna kommunikation ska bidra till att våra medarbetare:

- Förstår hur de bidrar till stadens och verksamhetens mål och känner sig delaktiga i Göteborgs Stads utveckling.
- Känner delaktighet, engagemang och samhörighet på arbetet.
- Får ökad kunskap om Älvstaden genom internutbildning som tagits fram.
- Får kunskap om värdegrundsarbetet genom internutbildning som tagits fram.
- Kan skriva klarspråk. Utbildning har genomförts med alla medarbetare.

Mål för vår externa strategi

Vår strategi för den externa kommunikationen är att vi kommunicerar Älvstaden, inte Älvstranden Utveckling. Målet för vår externa kommunikation är därför att i all kommunikation bidra till Vision Älvstaden.

Göteborgs Stads riktlinjer för kriskommunikation

Inom kriskommunikation har vi tagit fram befattningskort som beskriver de olika funktionerna som finns i en krisledningsorganisation.

Vi har tillsatt en krisledningsgrupp, där kommunikatör och kommunikationschef ingår. Vi har påbörjat anpassningen till stadens riktlinjer.

Övningar är planerade fram till 2019.

2.6.4 Övriga beslut och/eller uppdrag

Inga övriga beslut och/eller uppdrag att rapportera.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolaget har bedrivit sin verksamhet efter sitt nuvarande ägardirektiv och kommer att bedriva sin verksamhet enligt det nya ägardirektivet som Higabs styrelse har godkänt och som nu ska vidare till dels Stadshus, dels KF för ställningstagande 2018.

Bolagets uppdrag

Älvstranden Utvecklings övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av visionen, som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena.

Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som

byggherre. SLK har det övergripande ansvaret att leda och styra projekt Vision Älvstaden och leder styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i KF. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Affärsmässig samhällsnytta

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. När uppdraget är slutfört har bolaget inget självständigt behov av resurser och kapital. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshuskoncernen.

Ägardirektivet i övrigt

Ägardirektivet i övrig innehåller bland annat:

- Hållbar utveckling
- Samverkan
- Rollen som dotterbolag

2.8 Analys av strategiska framtidsfrågor

Då övergripande styrsystem för stadens samlade åtaganden inte till fullo är utvecklat påverkas möjligheterna att nå ett positivt resultat i stadens (och bolagets) exploateringar. I förlängningen får det effekter även på hur långt staden lyckas nå i ambitionen att förverkliga Vision Älvstaden.

För att säkra löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet behöver bolaget senarelägga idag planerade större fastighetstransaktioner.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål

3.1.1 Göteborg ska vara en jämlik stad

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ Viss |
|-------------------------------------|--------|

3.1.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

Vi har samverkat med näringsliv och stadens förvaltningar för att utveckla arbetssätt som möjliggör alla gruppers lika rätt till den centrala staden utifrån kön, könsidentitet, sexuell läggning, barn-, ungdoms- och äldre perspektiv, religion, etnisk bakgrund, funktionsvariation och socioekonomisk bakgrund.

Exempel på detta är bland annat projektet Vattenvana i samverkan med GKSS Accessibility center: kostnadsfri träning i Jubileumsparken i Frihamnen genom segling med accessjollar och simträning i parkens utomhuspool. Aktiviteterna har inneburit träning i vattenvana, möten och ömsesidig integration för barn och unga som är asylsökande, nyanlända eller är etablerade svenskar. Under året har nästan 600 tagit del av Vattenvanas aktiviteter.

Idéslussen är en samverkansmetod med SDF Lundby som pågått sedan 2015. Idéslussen var planerad att utvecklas vidare ihop med arbetet med temporära bostäder i Frihamnen, men på grund av ändrad inriktning för bostädernas målgrupp har detta inte genomförts under 2017.

I samverkan med fastighetskontoret, har stadsnära odling och kommersiell stadsnära odling genomförts. I samverkan med miljöförvaltningen har Pedagogiskt odlingsprojekt genomförts i Frihamnen. 2017 var drygt 100 personer aktiva i odlingarna.

Genom IOP med Passalen har Älvstranden Utveckling möjliggjort kostnadsfria aktiviteter i Jubileumsparken som ett sätt att skapa en socialt blandad mötesplats för stadens medborgare. Unga vuxna har anställts för att fortsätta utveckla en ny sorts drift av en stadspark belägen i Frihamnen. Detta görs med och av unga. Fokus har varit på social blandning av unga och rekrytering från alla tio stadsdelar har skett. 31 unga vuxna har arbetat i parken under 2017 varav flera med olika funktionsvariationer. 2017 tog hela 60 938 personer del av de kostnadsfria aktiviteterna i Jubileumsparken.

3.1.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.


| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

Arbete sker kontinuerligt i löpande verksamhet, vid lönerevision och föräldraledighet. Inga diskrimineringar identifierade.

Medarbetare: Alla kvinnor och män ges samma förutsättningar till föräldraledighet och vård av barn.

Invånare: Vi arbetar kontinuerligt för att belysa genusperspektivet i planerings-sammanhang – via konsortiesamarbete, stadsutvecklingsarbete i staden och genom remissvar. Under 2017 har även en insats gjorts för att förstå maktstrukturen av stadsutvecklingen genom en analys av arbetet på Masthuggskajen.


3.1.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

| | |
|-------------------------------------|---|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse |  God |
|-------------------------------------|---|

I samtliga stadsutvecklingsprocesser verkar vi för att ge röst och inflytande till grupper som vanligtvis inte hörs i stadsutvecklingsammanhang.

Platsbyggnad är som metod byggd på aktivt deltagande från medborgarna.


3.1.5 Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse |  Viss |
|-------------------------------------|--|

3.1.6 Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse |  Viss |
|-------------------------------------|--|

3.1.7 Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse |  Viss |
|-------------------------------------|--|

3.1.8 Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential

Målet är inte relevant för bolaget.

3.1.9 Äldres livsvillkor ska förbättras

Målet är inte relevant för bolaget.

3.1.10 Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse |  Viss |
|-------------------------------------|--|

Mål 1: Inkludera krav på livscykelanalyser (LCA) på utvalda byggmaterial i minst en markanvisning. Bolaget har inte haft lämplig markanvisning för LCA under 2017.

Mål 2: Påbörja arbetet med en handlingsplan med syfte att minimera klimatpåverkan. Arbetet är påbörjat, bland annat genom att med övriga aktörer i staden säkerställa syftet med klimatfärdplan.

Mål 3: Utveckla och implementera konceptet Älvstadsleveransen för Frihamnen pågår enligt plan. Behovsbild och juridiska aspekter är identifierade.

Mål 4: Sammanfatta vårt arbete med att styra energianvändning i byggprojekt och identifiera de mest effektiva åtgärderna. Inga applicerbara byggprojekt 2017 – därför har målet inte nåtts.

3.1.11 Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

2017 har bolaget fokuserat på dialog med bostadsintressenter kopplat till socialt blandat boende. Dialog har förts med exempelvis bostadsministern, riksdagspolitiker, näringsdepartementet, boverket och hyresgästföreningen.

Syftet har varit att förankra modellen och synliggöra problematiken runt prisrimlighet i nyproduktion.

3.1.12 Det hållbara resandet ska öka

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ Viss |
|-------------------------------------|--------|

3.1.13 Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ Viss |
|-------------------------------------|--------|

3.1.14 Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

Bolaget har under 2017 verkat för en strukturerad samverkan för forskning och tillämpad innovation via samarbete med akademi, näringsliv och andra aktörer vilket dagligen tillämpas i pågående FoU-projekt, exempelvis inom Fusion Point, Decode och Closer.

Mål: Frågeställningar inom två delområden, Centrala Lindholmen och Masthugget, har analyserats och därefter lyfts på workshops tillsammans med representanter från akademi och praktik. Nio delprojekt är avropade och startade inom samarbetet i Chalmers-avtalet.

3.1.15 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ Viss |
|-------------------------------------|--------|

3.1.16 Tillgängligheten till kultur ska öka

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

3.1.17 Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

3.1.18 Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Bedömning av uppnådd måluppfyllelse | ■ God |
|-------------------------------------|-------|

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

| Uppdrag från kommunfullmäktige | Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts. |
|---|--|
| Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv. | Nej. Till stor del färdig. Analysdelen färdig, en jämställdhetsplan färdig. Ska paketeras i "en" plan januari-februari. |
| Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll. | Ja |
| Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. | Inget vi aktivt följer upp och mäter; diskrimineringslagstiftningen säger tydligt att detta inte får mätas och kartläggas. |
| Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet. | Ja |
| Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person. | Nej. Kommer att ske under 2018. |

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

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

Vi arbetar på tre fronter med att röja undan hinder i våra publika lokaler och på allmän platsmark:

- I våra egna fastigheter genom att rent praktiskt på plats inspektera och åtgärda. Men också informera våra hyresgäster om vikten av framkomlighet.
- I Älvrummet. En publik plats vi månar om ska erbjuda högsta tänkbara tillgänglighet. Något som aktualiserades 2017 med flytten till Lindholmen och nya lokaler.
- I alla våra stadsbyggnadsprojekt där tillgänglighet finns med i Vision Älvstaden och därför ska gå från ord till handling.

Sammanfattningsvis för vi en kontinuerlig dialog om publika ytor med både hyresgäster och andra fastighetsägare/aktörer. Vi bevakar också att alla våra intressenter följer överenskommelser för tillgänglighet.

4 Nyckeltalsredovisning

Enhetsanpassad anvisning

Rörelseresultat = Resultat efter avskrivningar

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Omsättning

Resultat efter finansiella poster = Rörelseresultat med tillägg för finansiella kostnader och intäkter

Nettomarginal = Resultat efter finansiella poster / Omsättning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Soliditet = Justerat eget kapital / Balansomslutning

I justerat eget kapital (inkl minoritet) ingår obeskattade reserver minskat med uppskjuten skatt.

Anvisning

NKI = Rapporteras det året mätningen genomfördes (ej det året vi mottog resultatet).

Förvaltd lokalyta = Alla m2 bolaget förvaltar.

Uthyrningsgrad = Antal % uthyrt av bolagets bestånd, även det som förvaltas av andra bolag.

Förvaltade p-platser = Antal p-platser bolaget förvaltar.

NMI och HME = Rapporteras det året mätningen genomfördes (ej det året vi mottog resultatet).

Rörelseresultat = Resultat efter avskrivningar

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Omsättning

Resultat efter finansiella poster = Rörelseresultat med tillägg för finansiella kostnader och intäkter

Nettomarginal = Resultat efter finansiella poster / Omsättning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Soliditet = Justerat eget kapital / Balansomslutning

(I justerat eget kapital (inkl minoritet) ingår obeskattade reserver minskat med uppskjuten skatt.)

Siffran "0" får gärna bytas ut med tecknet "-" och beloppen behöver inte rapporteras med decimaler.

Komplettera gärna tabellen med eventuella förklaringar och kommentarer till nyckeltalen.

| | Utfall 2017 | Budget/målvärde 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 | Utfall 2014 |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
| De vi är till för | | | | | |
| NKI | 72 | 67 | 62 | - | - |
| Verksamhet/ Processer | | | | | |
| Förvaltnad totalyta, kvm | 340 000 | 300 000 | 300 908 | 337 989 | 605 923 |
| Uthyrningsgrad, % | 94 % | 95 % | 94 % | 90 % | 94 % |
| Förvaltade p-platser, antal | Förvaltas av Parkerings bolaget | - | Förvaltas av Parkerings bolaget | - | - |
| Medarbetare/ Personal | | | | | |
| NMI | - | 65 | 63 | 56 | 65 |
| HME | - | - | 75 | 70 | 76 |
| Ekonomi/ägare | | | | | |
| Rörelseresultat | -52 524 | -16 847 | 172 740 | 391 449 | 81 500 |
| Rörelsemarginal | Negativ | Negativ | 20,4 % | 32 % | 11 % |
| Resultat efter finansiella poster | -105 700 | -65 547 | 109 778 | 324 280 | -8 100 |
| Nettomarginal | Negativ | Negativ | 13 % | 26 % | Negativ |
| Kassalikviditet | 56 % | 27 % | 88 % | 116 % | 127 % |
| Soliditet | 22 % | 24 % | 22 % | 22 % | 12 % |
| Eget kapital | 847 259 | 946 800 | 890 152 | 823 112 | 511 600 |

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Lokalkoncernens bolag bifogar årsredovisningarna som bilagor till Årsrapporten, vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

6 Årsredovisningar

Bifogas separat.

Bilaga Förteckning över sponsring 2017

| Nämnd/bolag: Älvstranden Utveckling AB | | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|--|--|
| Sponsrings- aktivitet | Beslutsdag/ Diariernr avtal | Sponsring- period | Sponsringsåtagande inkl ev belopp | Mottagarens motprestation |
| Samarbetsavtal Göteborgsvarvet | 2017-11-24 0914/17 | 2018-2021 | Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kronor per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kronor per år i iordning- ställande före och efter Göteborgsvarvet. | Tack vare samarbetet med Göteborgsvarvet får vi hjälp med flöden till Älvstranden tillsammans med vår barnsatsning i Frihamnen på ett sätt som vi inte skulle klara själva till samma pris. |
| | | | | |
| | | | | |

Rapport - Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Ett stöd till stycket 2.5.1 i Årsrapport 2017
Älvstranden Utveckling AB

| | |
|--|----------|
| 1 Anvisning..... | 3 |
| 1.1 Utgångspunkter..... | 3 |
| 1.2 System och förhållningssätt..... | 3 |
| 1.3 Effektivitet..... | 4 |
| 1.4 Påståenden i mallen..... | 4 |
| 1.5 Arbetsgång..... | 4 |
| 2 Kommentarer till Frågor..... | 5 |
| 2.1 Kultur..... | 5 |
| 2.2 Planering och uppföljning..... | 5 |
| 2.3 Riskbaserad styrning..... | 6 |
| 2.4 Åtgärder och förbättringsarbete..... | 6 |
| 3 Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten..... | 7 |

Anvisning

Denna rapport är avsedd som stöd och underlag för förvaltningens/nämndens och bolagets/styrelsens egen utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll (§24). Enligt anvisning i Årsrapport 2017 ska ni sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering. Stadsledningskontorets utvärderingsmall med frågor som stöd har lagts in i en ny meny för checklistor i Stratsys. I avvaktan på att menyn färdigställs har vi skapat en rapport som hämtar in frågorna. Svaren som anges i rapporten sparas som historik i checklistan inför nästa års utvärdering. Vi kommer att informera mer om den nya menyn för checklistor under våren 2018.

Färgerna som svarsalternativ är en del av checklistefunktionen i menyn. Ni kan välja att ta bort färgerna manuellt efter export till word.

Har ni frågor kring rapporteringsfunktionen ta kontakt med process- och systemförvaltare på intraservice

1.1 Utgångspunkter

Anvisning

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll ställer krav på att nämnd/bolagsstyrelse årligen lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt. I en organisation där beslutanderätt och arbetsfördelning delegeras inom verksamheten innebär betryggande styrning, uppföljning och kontroll att nämnden/styrelsen kan förlita sig på att det system som finns för att planera, genomföra, följa upp och utveckla verksamheten ger en rättvisande och tillförlitlig bild. Nämnden/styrelsen kan då utan att själv delta i handläggning eller beslut ha kontroll över verksamheten.

Riktlinjen fastställer också att nämnder och styrelser årligen ska utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten. Denna bedömningsmall är ett stöd för utvärderingen som ska kompletteras med iakttagelser från andra interna och externa uppföljningar och granskningar.

§24: Respektive nämnd/bolagsstyrelse ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I detta arbete ingår att nämnd/bolagsstyrelse erhåller information och rapportering avseende resultat av såväl genomförda interna uppföljningar och utvärderingar som iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn.

Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt ska respektive nämnd/bolagsstyrelse i samband med årsrapportens upprättande rapportera resultatet från utvärdering samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

1.2 System och förhållningssätt

Anvisning

System i det här sammanhanget är det ramverk av systematik, struktur och kultur som nämnden och förvaltningen eller styrelsen och bolaget använder sig av för att styra mot måluppfyllelse och fullgörande av uppdrag. Generellt sett brukar ramverk ha ett antal beståndsdelar som:

Ledstjärnor för det som ska uppnås t.ex. vision, policy, mål, strategi, planer

- Arbetsätt, arbetsformer, processer
- Organisationsstruktur
- Roller och ansvar, delegeringsordning och beslutsvägar
- Rutiner, arbetsbeskrivningar
- Mätssystem och mått
- Stödsystem (IT, kompetensförsörjning, ekonomistyrning m.fl.)
- Organisationskultur, värderingar, gemensamma förhållningssätt

Den sista punkten är särskilt viktig. Systemet för styrning, uppföljning och kontroll är helt beroende av organisationens och i synnerhet högsta ledningens förhållningssätt till det. Ledningens agerande måste stödja efterlevnaden av överenskomna arbetsätt och korrekt agerande överlag. Att motverka oegentligheter är en självklarhet.

Anvisning

Det finns inte en allena rådande förklaring av vad ett effektivt system är. Denna bedömningsmall grundar sig på synen att ett effektivt system stärker organisationens förmåga att

- identifiera och prioritera det mest väsentliga (aktiviteter för måluppfyllelse, utvecklingsbehov, brister, risker)
- agera åtgärdsinriktat och komma tillrätta med grundorsaker till problem
- hålla en stringent linje i styrningen
- återföra information på ett effektivt sätt genom organisationens olika nivåer

1.4 Påståenden i mallen

Anvisning

Riktlinjen förenar krav från områdena intern styrning och kontroll och systematisk kvalitetsledning i den reguljära verksamhetsstyrningen. Bedömningsmallen omfattar ett antal påståenden som speglar dessa tre områden.

Varje påstående har tre svarsalternativ: styrka, tillräckligt effektiv hantering och förbättringsområde. Tillräckligt effektiv hantering syftar på att systemet med rimlig säkerhet ska säkerställa olika värden (se mer i riktlinjen) och att ambitionsnivån ska avvägas utifrån kostnad och nytta.

1.5 Arbetsgång

Anvisning

Nämnden/styrelsen är ansvarig för att utvärderingen görs och att resultatet rapporteras i årsrapporten. Eftersom nämnden/styrelsen förlitar sig på systemet för styrning, uppföljning och kontroll som förvaltning och bolag använder sig av, behöver förvaltnings-/bolagsledning ta huvudansvaret för att bedöma dess effektivitet i förhållande till påståendena. Avstämningen inför beslut i årsrapporten ger en möjlighet till dialog mellan nämnd/förvaltningsledning och styrelse/bolagsledning om hur systemet fungerar.

2 Kommentarer till Frågor

Bilaga 1

Anvisning

Frågorna i utvärderingsmallen är ställda till förvaltnings-/bolagsledning respektive nämnd/styrelse.

Kommentarer till respektive fråga utgör underlag för förvaltningens och bolagets egen utvärdering på nämnd/styrelsenivå.

Svarsalternativ och kommentarer till frågorna sparas i en checklista/utvärderingsmall som kommer att aktiveras för kontaktperson på förvaltnings och bolagsnivå som stöd för fortsatt utvärdering.

2.1 Kultur

| Frågor | Svarsalternativ och kommentar |
|---|--|
| Ledningen på samtliga nivåer visar med sitt personliga agerande att efterlevnad av förhållningssätt, regelverk och överenskomna arbetssätt är en självklarhet. | Generellt tillräckligt effektiv hantering, men ett kritiskt förbättringsområde är en förenklad struktur för beslutsordning för att säkra en effektiv organisation. |
| Ledningen på samtliga nivåer har arbetssätt för att identifiera och skapa en medvetenhet om situationer där risk föreligger för oetiskt eller i övrigt oönskat beteende och har vidtagit åtgärder för att reducera risken för att sådana händelser inträffar. | Generellt tillräckligt effektiv hantering med en tydlig värdegrund, men ett förbättringsområde är att införa näringslivets kod mot mutor. |
| Ledningen på samtliga nivåer verkar för att det ska finnas ett kommunikativt klimat i organisationen och uppmuntrar till tidig och öppen dialog. Återkoppling som är betydelsefull för medarbetarnas arbete och förståelse för sammanhanget har en självklar plats i kommunikationen. | Generellt tillräckligt effektiv hantering i och med införande av kvartsamtal och värdegrund. Detta behöver dock kontinuerligt arbetas med och ett förbättringsområde är att införa situationsanpassat ledarskap. |

2.2 Planering och uppföljning

| Frågor | Svarsalternativ och kommentar |
|---|---|
| Arbetssätt finns på plats för att nämnden/styrelsen ska erhålla relevant information för att kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten. | Tillräckligt effektiv hantering. Styrelsens årliga utvärdering tyder även på detta. |
| Organisationen har systematiska arbetssätt för att identifiera och ta hänsyn till behov och förväntningar hos dem verksamheten riktar sig till. Informationen och insikterna arbetas in i planeringen för nästa period. | Tillräckligt effektiv hantering. Görs via NKI, Nöjd SamarbetsIndex, Styrelsens utvärdering samt årliga affärs- och verksamhetsplaneringen |

2.3 Riskbaserad styrning

Bilaga 1

| Frågor | Svarsalternativ och kommentar |
|---|---|
| Ledningen på samtliga nivåer arbetar aktivt med riskhantering utifrån lagar, verksamhetens mål, skyldigheter och uppdrag. Högsta ledningen har urskilt verksamhetens viktigaste risker och tagit fram en samlad riskbild. | Generellt tillräckligt effektiv hantering och struktur, men kommer succesivt att förbättras när projektrisker kan eskaleras på ett mer strukturerat sätt. Sker i och med införandet av projektmodell. |
| Utifrån den samlade riskbilden har organisationen upprättat en internkontrollplan. Den innehåller ett relevant urval områden, processer, moment för att granska och bekräfta att redan beslutade åtgärder eller kontroller fungerar som det är tänkt. | Säker. |
| Utifrån den samlade riskbilden har organisationen upprättat en åtgärdsplan som innehåller konkreta och realistiska åtgärder (utifrån vad som är påverkbart och vad som går att fullfölja inom befintliga ramar) för att hantera väsentliga risker. | Säker. |

2.4 Åtgärder och förbättringsarbete

| Frågor | Svarsalternativ och kommentar |
|--|--|
| Organisationen har förankrade arbetssätt för att utan skäligt dröjsmål hantera allvarliga avvikelser och brister. Brister och avvikelser som uppstår rapporteras t.ex. omgående till närmast överordnad eller motsvarande. | Generellt tillräckligt effektiv hantering, men ett förbättringsområde är att säkra systematik i avvikelshantering. |
| Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att organisationen analyserar brister och problem för att förstå och åtgärda grundorsaken till att de uppstått. Högsta ledning säkerställer att de som är särskilt allvarliga, återkommande eller som förekommer inom flera verksamheter hanteras i förbättringsarbetet. | Generellt tillräckligt effektiv hantering på de processer som är på plats. Övriga hanteras enligt förbättringsplan. |
| Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att förbättringsarbete och verksamhetsutveckling bedrivs utifrån behov och upplevelser hos dem verksamheten riktar sig till. | Generellt tillräckligt effektiv hantering, men genom att skapa en portfölj för pågående och framtida verksamhetsutveckling för hela bolaget kommer detta att effektiviseras. |
| Uppföljning sker av beslutade och genomförda åtgärder (förebyggande, korrigerande eller förbättrande) för att fastställa om de har fått avsedd effekt och vid behov agera genom kompletterande åtgärder. | Säker i och med stickprover, NMI, NKI och NSI. |

3 Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten

Bilaga 1

Anvisning

Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik. (Anvisning i Årsrapport 2017)

Texten kopieras och klistras in under rubriken i Årsrapporten.

Bolaget bedömer sig ha en tillräckligt effektiv hantering till säker hantering inom samtliga områden. Förbättringsområden som bolaget arbetar aktivt med för att öka effektiviteten är att införa en projektmetodik för systematisk hantering av projekten samt att förbättra och förenkla den interna beslutsstrukturen och tydliga bolagets processer. Idag upplevs den byråkratisk och oklar.