

Beslutsärende – Årsrapport 2018 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2018 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige en sammanställd rapport om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från koncernbolagens 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 2018 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 1. Årsrapport 2018

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsanalys.....	4
2.1	Väsentliga händelser och bolagets utveckling	4
2.2	Analys av årets utfall	5
2.3	Investeringar	7
2.4	Utveckling inom personalområdet.....	11
2.4.1	<i>Personalvolym och lönekostnad.....</i>	<i>11</i>
2.5	Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget	11
2.5.1	<i>KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget.....</i>	<i>12</i>
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>12</i>
2.6.3	<i>Uppföljning av program för e-samhälle.....</i>	<i>13</i>
2.6.4	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	<i>14</i>
2.7	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	14
2.8	Analys av strategiska framtidsfrågor	14
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	15
3.1	Kommunfullmäktiges mål – tabell	15
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen	16
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag	16
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>16</i>
3.3.2	<i>Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.....</i>	<i>17</i>
4	Nyckeltalsredovisning	18
5	Bokslut.....	19

Bilagor

Bilaga 1: Årsredovisning Älvstranden Utveckling bifogas 31 januari

Bilaga 2: Rapport Utvärdering av system för styrning Älvstranden Utveckling

1 Sammanfattning

2018 pågick produktion av 2 477 bostäder varav 580 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

Utvecklingen av en övergripande styrning av Älvstaden och stadens leveranser har gått framåt under 2018. SLK leder samordningen av projektet och Färdplan Älvstaden antas nu i KF och ska följas upp inom ramen för stadens ordinarie uppföljning. Ett stadengemensamt system för projektstyrning ger också goda möjligheter till att samordna stadens leveranser. En avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande är att stadens involverade organisationer lyckas vara uthålliga och genomföra initierad utveckling fullt ut.

Under de fyra år som Göteborgs Stadshus har bedrivit sin verksamhet har det blivit tydligt att Älvstranden Utvecklings placering i lokalkoncernen, med Higab som moderbolag, inte är lämplig. Styrelsen för Älvstranden Utveckling samt Higabs och Stadshus ABs vd:ar är positiva till att inleda en process för att byta placering inom koncernen. Syftet är att möjliggöra och skapa rätt förutsättningar för bolagets funktion som strategisk resurs för Göteborgs Stad.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Aktuella projekt: 2018 pågick produktion av 2 477 bostäder varav 580 färdigställdes i Kvillebäcken, Örgryte Torp, Västra Eriksberg och Lindholmen.

Södra Älvstranden: 2018 blev detaljplanen för Masthuggskajen antagen och förhandlingarna om markfördelnings- och exploateringsavtal med konsortiet var intensiva under andra halvan av året. KF:s ställningstagande till Skeppsbrons ekonomi uteblev 2018, vilket påverkar projektets framdrift och bolagets framtida leveranser.

Frihamnen: Under 2018 har ett utredningsarbete av förutsättningarna för Frihamnen gjorts under namnet Kunskapsresan. Innan den första detaljplanen gick till granskning fanns behov av att göra en fördjupad genomlysning av ekonomi och genomförandefrågor i området. Kunskapsresan har genomförts i dialog med berörda förvaltningar och med akademi och bransch. Genom Kunskapsresan finns nu ett omfattande underlag som utvärderas och jämförs med tidigare arbete. Utvärderingen sker under ledning av stadsbyggnadskontoret.

Under hösten blev avtal klara som innebär start av 800 temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen.

Lindholmen: Produktion pågår i Lindholmshamnen där de första lägenheterna färdigställdes 2018. Markförsäljning genomfördes och första spadtaget togs för Geelys europeiska innovationscenter samtidigt som planarbete pågick.

Älvstaden: Utvecklingen av en övergripande styrning av Älvstaden och Stadens leveranser har gått framåt i och med att SLK har tagit grepp om ledningen av projektet, och att KF nu antar Färdplan Älvstaden som ska följas upp inom ramen för Stadens ordinarie uppföljning. Vidare innebär ett gemensamt system för projektstyrning (XLPM) mycket goda möjligheter till att samordna Stadens leveranser. Utifrån perspektivet att Stadens stadsutveckling inte ägs av någon nämnd eller bolag utan av KS och KF, är det en avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande att vi lyckas vara uthålliga i att utveckla dessa verktyg.

Nöjda kunder: Bolaget har inom delen fastighetsförvaltning de senaste åren arbetat aktivt med kundtillfredsställelse vilket resulterat i att NKI har stabiliserat sig på höga värden. 2018 års mätning låg på 74.

Mer tillit i organisationen: I takt med att stadsutvecklingen i Göteborg går från planering till genomförande utvecklas och förändras kraven på Älvstranden Utveckling. Mot denna bakgrund har vi 2018 tagit ytterligare steg i vårt förändringsarbete och infört en ny ledningsmodell. Det är en modell som kan anpassas till Stadens föränderliga behov och som svarar mot den ökade tydlighet som nu präglar stadsutvecklingen i Göteborg som helhet. Den innebär också att bolagets ledare och medarbetare har fått ett delegerat och större mandat för att möjliggöra effektiv leverans.

Ytterligare en tillitsskapande modell som vi utvecklat under året är ett självstyrande team på en av avdelningarna. Det var ett test under 2018 som har gett många positiva effekter och som har permanentats i organisationen.

Viktiga framtidsfrågor

Internt: I takt med att byggrätter säljs ut och bolaget gör åtaganden i form av att bekosta utbyggnad av allmän plats m m kommer bolagets riskpaket att öka. Inom en snar framtid kommer Älvstranden Utveckling att ha åtaganden som uppgår till mycket

stora avsättningar (över 1 mdkr). Bolagets styrning behöver fokusera på att hantera och minimera dessa risker.

Externt: Göteborgs Stadshus AB har bedrivit sin verksamhet sedan 2014. Under perioden har det blivit tydligt att Älvstranden Utvecklings placering i lokalkoncernen, med Higab som moderbolag, inte är lämplig. Styrelsen för Älvstranden Utveckling samt Higabs och Stadshus ABs vd:ar är positiva till att inleda en process för att byta placering inom Stadshuskoncernen. Syftet är att möjliggöra bolagets funktion som strategisk resurs för Staden.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2018	Prognos oktober 2018	Avvikelse	Budget 2018	Bokslut 2017
Intäkter	377 041	377 954	-913	367 450	360 017
Reavinster sålda fastigheter	243 834	243 515	319	0	9 842
Fastighetskostnader	-135 972	-130 810	-5 162	-111 212	-120 371
Resultat före övriga kostnader	484 903	490 659	-5 756	256 238	249 488
Övriga förvaltningskostnader	-63 451	-63 218	-233	-84 169	-68 373
Personalkostnader	-84 457	-85 252	795	-94 036	-76 999
Avskrivningar & nedskrivningar	-133 043	-129 376	-3 667	-110 462	-111 473
Reaförluster sålda fastigheter	-6 930	-4 397	-2 533	0	-45 167
Rörelseresultat	197 022	208 416	-11 394	-32 429	-52 524
Finansnetto	-40 370	-41 000	630	-50 700	-53 176
Resultat efter finansiella poster	156 652	167 416	-10 764	-83 129	-105 700

Årets utfall mot prognos oktober

Fastighetskostnader överstiger prognosen med 5,2 mnkr vilket främst beror på tillkommande oförutsedda reparationsåtgärder som inte var kända vid prognostillfället, t ex fasadrenovering på M1:an samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör.

Avskrivningar och nedskrivningar har ett högre utfall än prognos på grund av nedskrivningar relaterat till den årliga värderingen av hela fastighetsbeståndet som sker i samband med årsbokslutet. Värderingen sker efter prognosen för oktober läggs och därför var kostnaderna inte kända i P10.

Posten reaförlust sålda fastigheter avviker från senaste prognosen på grund av att det i årsbokslutet har reserverats för saneringskostnader som Älvstranden ska stå för vid den sedan tidigare sålda fastigheten Smedjan, och för rivningskostnader av en pumpstation vid Pumpgatan föranlett av försäljningen till Geely. Dessa kostnader var inte kända när senaste prognosen lades i oktober.

Årets utfall mot budget

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfall reavinster sålda fastigheter avser främst försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium till fastighetskontoret. I årsbokslutet har också reserverats för saneringskostnader som Älvstranden ska stå för vid den sedan tidigare sålda fastigheten Smedjan, kostnader som inte var kända när senaste prognosen lades i oktober.

Fastighetskostnaderna överstiger budget med 24,8 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande kostnader i och med tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr och ränta om 1,0 mnkr till hyresgästen samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör. I övrigt förklaras avvikelser av högre taxebundna kostnader på grund av det kalla vädret under första och sista kvartalet 2018 samt tillkommande kostnader för fastighetsskötsel samt kostnader för väderskador och skadegörelse.

Övriga förvaltningskostnader är 20,7 mnkr lägre än budget vilket främst avser kommunikationsåtgärder som evenemang, fotografering och utställningsproduktion som inte har utförts. Utöver detta är konsultkostnaderna lägre på grund av uteblivna aktiviteter. I övrigt har FoU-projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat på grund av förskjutningar i flera tidplaner.

Avskrivningar och nedskrivningar är 22,6 mnkr högre än budget. Detta beror främst på högre avskrivningar då Idrottshallarna i Santos färdigställts och aktiverats. Projektet klassificeras som hyresgästanpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket genererar högre avskrivningskostnader. Det tillkommer också nedskrivningar om -7,1 mnkr i samband med den årliga värderingen av hela fastighetsbeståndet. Nedskrivningar är en post som inte budgeteras.

Årets utföll mot utfall föregående år

Den största avvikelser mot föregående år avser reavinster och reaförluster fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely leder till ett högre positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna är 17,0 mnkr högre än utfall föregående år där den största förklaringen är att idrottshallarna i Santos färdigställdes i början av år 2018 och började generera intäkter.

Kostnaderna för avskrivningar och nedskrivningar är 21,6 mnkr högre än föregående år vilket främst förklaras av högre avskrivningar då Idrottshallarna i Santos färdigställts och aktiverats. Projektet klassificeras som hyresgästanpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket genererar högre avskrivningskostnader. Det har också tillkommit nedskrivningar i samband med den årliga värderingen av hela fastighetsbeståndet är högre än 2017.

Reaförluster sålda fastigheter är 38,2 mnkr lägre än föregående år. Detta förklaras av att det 2017 gjordes reservering av kostnader för infrastruktur/allmän plats på Västra Eriksberg samt försäljning av de sista byggrätterna på Lindholmshamnen vilket påverkade resultatet negativt föregående år.

Årets utfall mot nästa års budget

Budgeterade fastighetskostnader 2019 är 22,6 mnkr lägre än utfall 2018. Detta förklaras främst av att 2018 års utfall innehåller tillkommande kostnader i och med tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr och ränta om 1,0 mnkr till hyresgästen samt reservering för eventuella tillkommande kostnader i samband med ersättningskrav från en leverantör. Även driftskostnaderna är lägre 2019 vilket dels förklaras av att kostnader för väderskador och skadegörelse inte budgeteras samt att ett antal fastigheter sålts och därför inte genererar några kostnader.

Budgeterade övriga förvaltningskostnader är 12,2 mnkr högre än utfall 2018 vilket bl a förklaras av nytillkomna FoU-projekt och FoU-projekt som fått sina tidsplaner förskjutna från 2018 till 2019. Utöver detta tillkommer också ökade konsultkostnader inom främst stadsutveckling och hållbarhet.

Budgeterade personalkostnader 2019 är 11,9 mnkr högre än utfall 2018 vilket förklaras av budgeterade löneökningar och rekrytering av vakanta tjänster.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2019
Nyinvesteringar	130	1 252	293	689
Reinvesteringar	7	17	7	15
SUMMA INVESTERINGAR	137	1 269	300	704

I budget nyinvesteringar ingick markförvärv om 860 mnkr som inte genomfördes under 2018. För investeringar exklusive markförvärv är utfallet avsevärt lägre än budget till största delen beroende på framskjuten överdäckning ramper Götatunneln, framskjuten marksanering Frihamnen och Skeppsbron och framskjuten satsning på Bad 2021 i Frihamnen. Investeringstakten Temorära bostäder i Frihamnen var lägre p g a väntan på vattendom och satsningar på Magasin 113 uteblev.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Portfölj Utveckla hållbar stad				
Projekt mot avsättning, affärer avräknade				
Västra Eriksberg				
Infrastruktur	476,0	469,0	499,1 *	2020 Q2
Inre Sannegården				
Infrastruktur	89,0	92,2	92,3 **	2019 Q1
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering	125,0	95,9	125,0	2019 Q4
Lindholmen				
Lindholmshamnen	204,2	85,7	204,2	2022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade				
Lindholmen, Pumpgatan Skola	9,2	7,4	9,2	2019 Q2
Sannegården				

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Celsiusgatan/Säterigatan	87,1	40,3	87,1	2025 Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	128,3	61,8	128,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	21,8	5,8	21,8	2027 Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	0,0	15,0	2021 Q4
Temporära bostäder	70,0	48,2	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	22,5	14,5	22,5	2019 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	40,0	34,1	40,0	2019 Q1
Masthuggskajen, detaljplan	40,1	38,5	40,1	2019 Q1
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	50,0	0,7	50,0	2020–2022
Gullbergsvass				
Gullbergsvass, program	34,5	18,0	34,5	2019 Q4
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen				
Idrott i Santos	97,0	90,4	97,0	2019 Q1
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	6,2	6,6	2020 Q4
Portfölj Försäljning av förvaltningsfastigheter				
Magasin 113	30,0	28,4	30,0	2021 Q4
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Beräknas färdigt år
Enligt rapporterad budget, inkl projekt mot avsättningar försäljning byggrätter.	771,0	809,0	527,0	

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

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

Kommentarer till projekten

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd. Exploateringen av dessa båda områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 i Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Området beräknas färdigställas helt under år 2019. Trafikkontoret kommer att utföra de sista större arbetena i området som avser infartsrondell och ytskikt gator. Efter genomförd upphandling kan prognos för färdigställande göras mer tillförlitlig. Baserat på kända fakta i dagsläget beräknas budget hållas.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnad av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen är upphandlad och pågår. Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut i april 2018. Den del av fastigheten som avser verksamhet är avyttrad till Geely för etablering av innovationscenter och på kvarstående del fortskrider framtagande av detaljplan.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. Detaljplanen Celsiusgatan möjliggör att Hamnbanan förläggs i en tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator. Planen för Säterigatan har vunnit laga kraft medan Celsiusgatan är överklagad och vi inväntar dom från mark- och miljödomstolen. Prognosen är att planen vinner laga kraft under Q1 2019.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanarbetet under 2019. Parallellt startar arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket där styrelsen tagit beslut om investering i detaljplan. Området håller sig inom budget enligt styrelsens beslut.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder 2019 och arrendeavtal är tecknat med beräknad påbörjad inflyttning under 2019.

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 utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Styrelsebeslut finns för genomförande av dessa kompletterande åtgärder.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

KF beslutade i februari 2018 att SLK skulle se över totalekonomin i Skeppsbron. I juni 2018 beslutade KS att återremittera ärendet till SLK. Skeppsbron har varit uppe för beslut i KS i november och december 2018 samt 16 januari 2019, men har bordlagts vid samtliga tillfällen. När KS fattat beslut om Skeppsbron går ärendet vidare till KF. Efter beslutet i KF kommer ett nytt äskande att göras till Älvstrandens styrelse för Älvstrandens del i genomförandet av Program Skeppsbron.

Masthuggskajen

I februari 2018 godkände byggnadsnämnden detaljplanen och i juni 2018 antogs detaljplanen i KF. I april 2018 fattade styrelsen beslut om budget för genomförandestudie allmän plats samt för utredningar och projektering inför överdäckning av Götatunneln. I maj 2018 undertecknades genomförandeaftalet mellan Älvstranden och fastighetsnämnden. I maj 2018 fattade styrgrupp Älvstaden beslut om att tillsätta en för staden gemensam genomförandeorganisation. Älvstranden utsågs till programägare och ansvarar därmed för att tillsätta programledare. Nuvarande budget avseende detaljplanearbetet beräknas hållas. Budget för genomförande för program Masthuggskajen äskas i Älvstrandens styrelse när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar oss som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv skall bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. Styrelsen har också fattat beslut om hyresgäst Anpassningar i Terminalbyggnaden som ännu inte påbörjats.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Ombyggnationen är färdigställd och innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. Styrelsen har fattat beslut om ett tilläggsäskande och huvudparten av investeringen är aktiverad. Resterande aktiveras under 2019 när slutlig investering är fastställd.

Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium

Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställande av en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk.

Portfölj Försäljning av förvaltningsfastigheter

Frihamnen

Magasin 113

Genom Magasin 113 i Frihamnen fortsätter Älvstranden Utveckling arbetet att utveckla Vision Älvstaden. Byggnaden blir ett kreativt och kulturellt centrum i den framväxande stadsparken nära vattnet, där idéer kan utvecklas för och av medborgarna. Säkerställande av innehåll och strategisk utveckling av byggnaden sker med utgångspunkt från det befintliga och att låta näringsliv och kulturliv samsas och mötas. Ett ramverk för gestaltning och program för konceptualisering och uthyrning tas fram parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för bygglov. Genom en påbyggnad i tre våningar på befintlig byggnad kan Magasin 113 komma att omfatta ca 16 700 kvm BTA.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad

	2018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode	3 394	3 671	5 262
Lönekostnad exkl arvoden	50 804	46 314	42 396
Arbetad tid (årsarbetare)	84	80	77
Lönekostnad per årsarbetare	605	582	551

Den totala lönekostnaden i bolaget har ökat under 2018. Detta är en logisk följd av att vi dels har blivit fler medarbetare, dels att lönekostnaden per årsarbetare ökat. Bakomliggande faktorer till att lönekostnaden per årsarbetare ökar ligger i att bolaget rekryterat mer lönekostnadsintensiva yrkesgrupper vilket påverkar genomsnittslönen i bolaget

Övrig utveckling inom personalområdet

Sett till könsfördelning så har bolaget en större andel kvinnliga medarbetare. För chefer är det fråga om en sned könsfördelning då kvinnor är markant överrepresenterade.

Sett till bolagets kompetensförsörjning mot tidigare år märks att en liten ökning av nya medarbetare har skett utifrån bolagets behov att tillsätta rätt kompetens. Där kommer dock kurvan att plana ut framgent.

Bolagets sjukfrånvaro ligger på en normal nivå där inga större avvikelser noteras.

2.5 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
KF Kommunfullmäktige uppdrag - Byggnadsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Grefab samt Miljö- och Klimatnämnden att - ta fram fler båtplatser i enlighet med Motionen från Hampus Magnusson (m) och Axel Josefsson (m)	<input type="checkbox"/> Ej påbörjad	Älvstranden Utveckling
<i>Från 2016</i>		

2.5.1 KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
KF Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Älvstranden Utveckling AB Uppdrags att - värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higab:s samlade avvecklingsplan, på kort och lång sikt, som svar på tilläggsyrkandet från M, L, och KD. Från 2016 Riktas till klusterbolag Higab AB	✓ Avslutad	Higabs styrelse beslutade 2017-04-24 att föreslå en utredning och därefter en försäljning av fastigheterna RÖD 135:1 och Styrso 3:183 samt att överlämna rapporten till Stadshus Stadshus styrelse beslutade 2017-06-12 att godkänna Higabs rapport samt att överlämna rapporterna till KS. KS 2018-08-22 Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S, MP och V den 22 augusti 2018 som förslag till beslut i kommunfullmäktige: att Higab AB ges i uppdrag att inte sälja fastigheterna Styrso 3.183 och Röd 135 KF 2018-09-13 beslutar enligt kommunstyrelsens förslag:
KS Uppdrag att för 2018 och framåt höja friskvårdsbidraget med 300 kr så att det uppgår till 1500 kr per person och år Kompletteringsbudget hösten 2017 Riktat till samtliga nämnder och bolag	✓ Avslutad	Beslutat i budget

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiv med avseende på att vi är ett utvecklingsbolag och inte ett förvaltande bolag.

Arbete kvarstår för att dels få ett systematiskt arbete i att planera och följa upp ett "Nöjd Samarbets Index", dels att arbeta med åtgärdsplan för gemensamma risker över program och projektgränser.

Se också separat bilaga.

2.6.2 Sponsring

Älvstranden Utveckling har haft två sponsringsåtaganden under 2018:

1. Samarbetsavtal Göteborgsvarvet. 100 000 kronor per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kronor per år i iordningställande före och efter Göteborgsvarvet.
2. Volvo Ocean Race stop over 2018 (14–22 juni). 1,6 mnkr, exklusive moms och skatt.

Genom att delta bidrar vi till KFs mål (91 KF15) att öka göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad – Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.

Sponsrings-aktivitet	Besluts-dag/ Diariernr. avtal	Sponsring -period	Sponsrings-åtagande 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 för jordningställande 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.
Volvo Ocean Race stop over 2018	2018-02-09 0037/18	14–22 juni 2018	1,6 mnkr, exklusive moms och skatt. Vi hyr ut aktuell mark till Göteborg & Co och har rustat upp delar av ytan (klottersanering, asfaltläggning etc). Vi var en del av Göteborgs Stads stads-paviljong och hade en monter/container på plats med Älvstadens budskap + publika seminarier.	Aktiv exponering av Älvstaden/Älvstranden Utveckling med möjlig- het att dels sprida kunskap om vår verk- samhet och stärka våra relationer med omvärlden, dels möta göteborgarna och prata stadsutveckling. Det finns även en tydlig koppling till vår verksamhet, eftersom evenemanget ägde rum på vår mark i Frihamnen.

2.6.3 Uppföljning av program för e-samhälle

Att den digitala servicen ska vara så enkel, öppen och effektiv som möjligt för boende, besökare, företagare och medarbetare är en självklarhet och vi arbetar kontinuerligt för att förbättra den. Exempel:

- Älvstadens och Älvrummets webbplats för medborgare och investerare.
- Stadsutvecklingsinformation och filmer.
- Älvstrandens webbplats för bland annat medborgare, hyresgäster, investerare och arbetssökande.
- Smartsigns för hyresgäster och besökare – bolagsinformation och filmer.
- E-faktura som är enkelt och miljövänligt för oss och våra kunder.
- Ärendehantering och kommunikation med hyresgäster sker med hjälp av ett digitaliserat ärendehanteringssystem. Det har bidragit till att NKI ökat från 72 till 74.
- Markanvisningar publiceras alltid på fastighetskontorets webbplats vilket bidragit till att investerare upplever en väg in till Stadens mark.

Bolagets interna arbetsflöden har sedan 2014 setts över och succesivt har IT-system ändrats eller bytts ut för att stödja en effektiv och välskött helhet. Exempelvis har ett portfölj- och projektsystem införts (Antura) gemensamt med övriga stadsutvecklingsorganisationer inom Göteborg Stad. Även en plattform för all intern kommunikation är under uppbyggnad för att det ska vara lätt att göra rätt samt transparens över expertområden. Systemet har möjliggjort att flera interna processer kunnat digitaliseras.

Nyttan för samtliga intressenter är att informationen är transparent och lätt att hitta, vilket bidrar till tillit och öppenhet. För våra medarbetare möjliggör digitaliseringen att vi nu kan jobba mobilt.

2.6.4 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen Göteborg, framförallt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs stad direkt genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på båda sidor Göta Älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med hjälp av bolagets spetskompetens inom hållbar stadsutveckling förädlas/utvecklas Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med vision Älvstaden.

Befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets delområden. Genom modellen omvandlas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram. Den ekonomiska styrningen måste balansera ekonomin över tid så bolagets ekonomiska resurser utnyttjas maximalt för att uppnå mesta möjliga av vision Älvstaden.

SLK har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Vision Älvstaden och 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.

Under 2018 har Älvstrandenkoncernen bl a avyttrat fastigheter och byggnader, genomfört en fördjupad genomlysning av ekonomi och genomförandefrågor i Frihamnen, tecknat genomförandeavtal med Göteborgs stad avseende detaljplaneområdet vid Masthuggskajen, startat upp strategiskt detaljplanearbete på Centrala Lindholmen, drivit programmet Fusion Point Gothenburg som är ett forskningsprogram med praktisk inriktning inom arkitektur och stadsbyggnad.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av 3§ i bolagsordningen.

2.8 Analys av strategiska framtidsfrågor

Älvstranden Utveckling bedriver verksamhet som har stora effekter på förutsättningarna för Stadens och regionens utveckling och är därmed av stor strategisk vikt för Göteborgs Stad.

För att maximera utkomsten från bolaget behöver ägaren Göteborgs Stad vara aktiv i och arbeta tätt ihop med bolaget som ett strategiskt verktyg. Om man från ägarens sida inte nyttjar bolaget som en strategisk resurs riskerar Göteborg att hamna snett i stora framtidsfrågor vilket kan innebära att man går miste om stora värden och missar leveranser i enlighet med Vision Älvstaden.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål – tabell

Mål	Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ Viss	
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter	■ God	
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra	■ God	
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper	■ God	
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ Viss	
Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare	■ Viss	
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential		Ej relevant för bolaget
Äldres livsvillkor ska förbättras		Ej relevant för bolaget
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ Viss	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ Viss	
Det hållbara resandet ska öka	■ Viss	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	
Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt	■ God	
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ God	
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktiges budget	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.	Ja
Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs Stads lokaler står oanvända.	Ja, vakansgraden är nästan noll för tillfället.
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Nej. Vi har kontaktat nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning. Nämnden återkommer om vi kan bidra med insatser. Vi deltar i projektet "På rätt plats". En person har under 2018 fortsatt arbeta i bolaget i en projektanställning.
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Inte genomfört.
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Ja, arbetas med när möjlighet ges, dvs vid rekrytering av ny chef.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Ja, bolaget har fler kvinnliga chefer än manliga.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag

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

Vi tillgänglighetsanpassar bolagets fastigheter och tomtmark kontinuerligt via en underhållsplan. Med andra ord är det inbyggt i vår arbetsprocess. Vid större ombyggnader följer vi regelverken runt tillgänglighet.

Frihamnen är ett så kallat planlöst område och är därmed inte enligt definition allmän platsmark. Vi har dock i de publika ytorna (Jubileumsparken) genomfört följande åtgärder:

- Park 113 har anpassade toaletter.
- Roller derby banan har "mjuka kanter" att rulla över.
- Berget står på en mjuk matta som är lätt att ta sig upp på. Bergets regngardin och experimentvägg är tillgängliga.
- Playan har två ramper upp på trädäcket. Inne på badkultur tar man sig fram på de små vägarna.
- Det finns inga trösklar till någon anläggning. Det finns stora och rymliga toaletter.
- Bastun och badet har en hiss.
- Bryggan ner till seglingen är anpassad precis som segelbåtarna vi använder. På plats hjälper instruktören de seglande att komma i båten.

3.3.2 Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.

På Älvstranden Utveckling har vi delat våra erfarenheter från IOP-upphandlingen i Frihamnen till SDN Västra Göteborg.

Bolaget har under flera år arbetat med Passalen som har skött delar av jubileumsparken. Dialogansvarig för bolaget är Chef Urban Planering. I området dialog ingår att samarbeta med civilsamhället. Som regel gör vi det via stadsdelarna, till exempel Lundby för Frihamnen. Det är något bolaget gör som en naturlig del av flera av våra processer, till exempel platsbyggnadsprocessen som används i Frihamnen. Här är det processledaren som samarbetar med civilsamhället.

4 Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/m ålvärde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
NKI	74	75	72	62	-
Verksamhet/ Processer					
Förvaltda totalyta, kvm	319 000	285 000	340 000	300 908	337 989
Uthyringsgrad, %	96 %	96 %	94 %	94 %	90 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget
Medarbetare/ Personal					
NMI	Inget resultat 2018	65	63	63	56
HME	Ingen mätning 2018	76	77	75	70
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	197 022	-32 429	-52 524	172 740	391 449
Rörelsemarginal	52,3 %	Neg	Neg	20 %	32 %
Resultat efter finansiella poster	156 652	-83 129	-105 700	109 778	324 280
Nettomarginal	42 %	Neg	Neg	13 %	26 %
Kassalikviditet	99,6 %	36 %	56 %	88 %	116 %
Soliditet	25 %	15 %	22 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 019 144	731 500	847 259	890 152	823 112

5 Bokslut

Se bilaga årsredovisning.

Rapport – Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1 Anvisning.....	4
1.1 Utgångspunkter.....	4
1.2 System och förhållningsätt.....	4
1.3 Effektivitet.....	5
1.4 Påståenden i mallen.....	5
1.5 Arbetsgång.....	5
2 Kommentarer till Frågor.....	6
2.1 Kultur.....	6
2.2 Planering och uppföljning.....	7
2.3 Riskbaserad styrning.....	8
2.4 Åtgärder och förbättringsarbete.....	8
3 Sammanfattande bedömning – Till Årsrapporten.....	10

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 2018 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 hösten 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 Anvisning

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 måloppfyllelse 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
 - Arbetssätt, 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 arbetssätt och korrekt agerande överlag. Att motverka oegentligheter är en självklarhet.

1.3 Effektivitet

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

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

Ledningen på samtliga nivåer visar med sitt personliga agerande att det är en självklarhet att följa förhållningssätt, regelverk och överenskomna arbetssätt.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Ledningen på samtliga nivåer har arbetssätt för att identifiera och skapa medvetenhet om situationer där risk föreligger för oetiskt eller oönskat beteende och vidtar åtgärder för att minska risken för att sådana händelser inträffar.

- Styrka, tack vare kontinuerliga dialoger kring uppförandekod
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för att det ska finnas ett kommunikativt klimat i organisationen. Det som är betydelsefullt för medarbetarens arbete och förståelse för sammanhanget har en självklar plats i återkopplingen från ledningen.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov:
Resultatet på NMI-frågan ”Min bolagsledning fångar upp viktig information från medarbetarna” var 2017 3,3 på en 5 gradig skala. Insatser har gjorts 2018 och nya åtgärder tas fram om resultatet kvarstår vid 2018 års NMI-mätning.

2.2 Planering och uppföljning

Arbetsätt finns på plats för att nämnden/styrelsen ska erhålla relevant information för att kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Organisationen har systematiska arbetsätt 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.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov:
Behöver utveckla modell för ett strukturerat arbete med att förbättra samarbetsindex (NSI) med konsortie- och samverkansparter inom Göteborg Stad. Dvs på likartat sätt som NKI.

Uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt för att bedöma måluppfyllelse och förmåga att utföra grunduppdrag. Rapporteringen från uppföljningen från samtliga nivåer förmedlar på ett tydligt sätt de viktigaste slutsatserna.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov:
Pågår ett arbete att förbättra och standardisera att likartade program och projekt rapporterar likartad på till exempel avvikelser.

Organisationen håller en stringent linje i planering, genomförande, uppföljning och utveckling och påbörjar ny cykel med slutsatser och lärdomar från perioden innan.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

2.3 Riskbaserad styrning

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.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en åtgärdsplan som innehåller konkreta och realistiska åtgärder (utifrån vad som är påverkbart och vad som går att åstadkomma inom befintliga ramar) för att hantera väsentliga risker.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en internkontrollplan. Den innehåller ett urval områden, processer och moment som är viktiga att granska för att kunna bekräfta att redan beslutade åtgärder eller kontroller fungerar som det är tänkt.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

2.4 Åtgärder och förbättringsarbete

Arbetsätt för att hantera allvarliga avvikelser och brister utan dröjsmål är väl förankrade hos medarbetare och chefer. Brister och avvikelser som uppstår rapporteras t.ex. omgående till närmast överordnad eller motsvarande.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket:
Bolaget har i dagsläget inget generellt systematiskt sätt att hantera avvikelser. I vissa processer (till exempel förvaltning och uthyrning, kränkande särbehandling) finns tydliga rutiner för avvikelshantering. Liknande arbetsätt skulle behövas på ett bredare plan för att säkra effektivitet.

Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att organisationen analyserar brister och problem för att förstå och åtgärda grundorsaken till att de uppstår. Högsta ledningen ser till att brister och problem som är särskilt allvarliga, återkommande eller som förekommer inom flera verksamheter tas om hand i förbättringsarbetet.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov:
Projektrisker måste få ett mer standardiserat arbetsätt och hur dessa aggregeras till bolagsnivå. Är under arbete.

Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att förbättringsarbete och verksamhetsutveckling bedrivs utifrån behov och upplevelser hos dem verksamheten riktar sig till.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

Organisationen följer uppmärksamt utvecklingsarbete och förbättringar för att effekterna ska bli som det är tänkt. Syftet är att snabbt kunna justera eller komplettera åtgärderna för att få ut större nytta, men också att avsluta det som inte visar sig fungera så snart som möjligt.

- Styrka _____
- Tillräckligt effektiv hantering _____
- Förbättringsbehov, beskriv vilket _____

3 Sammanfattande bedömning – Till Årsrapporten

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.

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling vara tillräckligt effektiv med avseende på att vi är ett utvecklingsbolag och inte ett förvaltande bolag.

Arbete kvarstår i att dels få ett systematiskt arbete i att planera och följa upp ett "Nöjd Samarbets Index", dels att arbeta med åtgärdsplan för gemensamma risker över program och projektgränser.