

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0037/20
2020-02-07
Handläggare:
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning

Informationsärende – Slutrapport Affärs- och Verksamhetsplan

Sammanfattning

Av Verksamhetsplanens två prioriterade KF-mål och uppdrag 2019 bedömer vi att:

- 1 är uppnådd.
- 1 är delvis uppnådd.

Av Verksamhetsplanens 14 önskade positioner bedömer vi att:

- 10 är uppnådda.
- 2 är delvis uppnådda.
- 2 ej uppnådda.

Majoriteten av de kvarvarande aktiviteterna för att nå 2019 års Verksamhetsplan är på god väg att bli uppnådda under kvartal 1 och övriga senast kvartal 2, 2020.

Resultat utifrån definierade mål- och nyckeltal

- Inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet (BR = Bostadsrätt, HR = Hyresrätt, Ä = Äganderätt, SL = Studentlägenhet):
 - Bostäder i produktion 2019: 1 947 (1 005 BR, 587 HR, 0 ÄR, 355 SL)
varav färdigställdes 2019: 302 (160 BR, 54 HR, 0 ÄR, 88 SL).
 - Påbörjade bostäder 2019: 258 (122 BR, 91 HR, 0 ÄR, 45 SL).
- Ovan innebär att det under 2019 inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet färdigställts 7 % av Fastighetskontorets siffror för det totala bostadsbyggandet i Göteborg. Vi står för 24 % av det totala pågående bostadsbyggandet vid slutet av året och 5 % av påbörjade bostäder.
- NKI-undersökningen 2019 visade att vi åter igen lyft kundnöjdheten bland våra hyresgäster med två enheter till 77.
- NMI har åter igen ökat två enheter till 66 och sjukfrånvaron har sjunkit med 0,61 %.
- Bolaget har tre återkommande rekommendationer från Stadsrevisionen.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Verksamhetsplanen innehåller flera delar som berör bolagets, stadens och Älvstadens ekonomi.

Omvärldsperspektiv

Genom att uppnå målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så sker kontinuerligt omvärldsbevakning och ett aktivt arbete med intressenter.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Genom att uppnå vissa av målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så förbättrar vi kontinuerligt oss inom detta område.

Bedömning ur en social dimension

Barnperspektivet

Genom att uppnå vissa av målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så säkrar vi barnperspektivet i planering, men också i faktiska leveranser inom vår kärnverksamhet.

Jämställdhetsperspektivet

Genom att uppnå vissa av målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så förbättrar vi kontinuerligt oss inom jämställdhet.

Mångfaldsperspektivet

Genom att uppnå vissa av målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så förbättrar vi kontinuerligt oss inom detta område.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Årsuppföljning Älvstranden Utvecklings arbete för att nå målet/uppdraget i Kommunfullmäktiges budget och mål för 2019.

Bilaga 2. Tabell 2: Årsuppföljning av Älvstranden Utvecklings önskade positioner 2019.

Bilaga 3. Resultat utifrån mål- och nyckeltal.

Bilaga 1.

Årsuppföljning Älvstranden Utvecklingsarbete för att nå målet/uppdraget i Kommunfullmäktiges budget och mål för 2019

KF-område	Styrelsens målsättning 2019	Strategi	ÄU:s arbete med målet/uppdraget	Bedömning
<p>KF 1 Säkerställa en omställning från planering till genomförande för att leverera Färdplan Älvstaden</p> <p>Område: Stadsutveckling och bostäder.</p> <p>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.</p> <p>”Fler ska kunna bli göteborgare” Öka byggnationen för ett växande Göteborg En tät blandstad där det finns något för alla Långsiktigt hållbar stadsutveckling.</p> <p>Processägare: Fastighetsnämnden.</p>	<p>Älvstranden Utveckling levererar sin del av den beslutade Färdplan Älvstaden.</p>	<p>Säkerställa en omställning från planering till genomförande för att leverera Färdplan Älvstaden.</p>	<p>Antal färdigställda bostäder i Älvstaden under 2019 (inom parentes prognos vid halvårsuppföljningen):</p> <ul style="list-style-type: none">• Frihamnen: 0 (36) lägenheter (temporära).• Lindholmen: 88 (67) lägenheter.• Kvillebäcken: 113 (113) lägenheter. <p>Utfall av antal färdigställda bostäder i Älvstaden blev 2019:</p> <ul style="list-style-type: none">• 201 (216) färdigställda lägenheter. <p>Temporära bostäder i Frihamnen har ändrat planen så att samtliga 86 lägenheter färdigställs samtidigt i april 2020.</p>	<p>Delvis uppnått</p>

Obligatoriska KF-mål för alla nämnder och styrelser

KF-område	Styrelsens målsättning 2019	Strategi	ÄU:s arbete med målet/uppdraget	Bedömning
<p>KF 2</p> <p>Attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens utifrån ett mångfaldsperspektiv (strategi 2)</p> <p>Område: Fler ska delta.</p> <p>Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.</p>	<p>Älvstranden Utveckling ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.</p>		<p>Älvstranden Utveckling har erbjudit sommarjobb till unga, främst genom Passalen i Jubileumsparken/Frihamnen, men även på ekonomi- och kommunikationsavdelningen på kontoret.</p> <p>Bolaget har sedan flera år erbjudit praktikplatser till studenter inom hållbarhetsområdet, i samarbete med Miljöbron.</p> <p>Under 2019 kunde bolaget ställa 25 praktikplatser till förfogande.</p>	<p>Uppnått</p>

Bilaga 2: Årsuppföljning av Älvstranden Utvecklings önskade positioner 2019

Strategi	Önskad Position	ÄU:s arbete för att nå den önskade positionen	Bedömning
Skapa ekonomiskt handlingsutrymme genom stabil ekonomi (Strategi 1).	ÖP 1 Ekonomiska scenarion används aktivt för att säkra en stabil ekonomi över tid.	ÖP 1 Scenarier används aktivt vid beslutsfattande. Scenarierna bygger på nyckeltal för soliditet och belåningsgrad. Ekonomiska nyckeltal på plats och används aktivt i organisationen.	Uppnått
	ÖP 2 Genomföra transaktioner med tillräcklig vinst för att möta upp ekonomiska åtaganden i stadsutvecklingsprojekten.	ÖP 2 Genomförda transaktioner/tillträden 2019 är 4 (Celsiusgatan, Masthuggskajen (flera tillträden), Lindholmen 1:22, Renova). Samt en slutreglering för markförvärv Gullbergsvass.	Uppnått
Attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens utifrån ett mångfaldsperspektiv (Strategi 2).	ÖP 3 Uppfattas som en attraktiv arbetsgivare hos nuvarande och framtida medarbetare.	ÖP 3 Bolaget arbetar medvetet med intern kompetensutveckling för att behålla medarbetare och möjligheten till internrekrytering har förankrats och förtydligats i organisationen. Internrekrytering har redan i år möjliggjort att fem medarbetare har erbjudits och antagit nya utmaningar. Ett fortsatt värdegrundsarbete har påbörjats och resulterat i tydligare värdeord. Under hösten har workshops hållits för att förankra önskade beteenden.	Uppnått

		<p>Bolaget arbetar aktivt och systematiskt med "employer branding" via interna och externa mediekanaler för att nå framtida medarbetare. Det har resulterat i att bolaget varit mer synligt på till exempel LinkedIn med fler sökanden per ledig tjänst. Antal följare på LinkedIn ökar med 30–50 personer/vecka.</p>	
<p>En organisation som genomsyra av socialt, ekologiskt och ekonomiskt ansvars-tagande (Strategi 3).</p>	<p>ÖP 4 Samtliga medarbetare ser sin del i att bidra till att organisationen agerar hållbart.</p>	<p>ÖP 4 Det interna hållbarhetsarbetet lyfts kontinuerligt via kanaler såsom ALLA-mötet, intranätet och vår webbplats.</p> <p>Ett hållbarhetsråd är inrättat med medarbetare från alla avdelningar. Ett flertal aktiviteter har genomförts under året för att ge medarbetarna mer kunskap om hållbarhet som de själv kan bära med sig i sina yrkesrollen men även som privatpersoner.</p> <p>Bland annat har bolaget erbjudet de anställda att testa av bolagets el-cykel (för att få fler på bolaget att välja cykel som transportmedel till och från arbetet). För att uppmuntra de anställda att resa hållbart till arbetet på vintertid har de som haft behov fått reflexvästar så att de blir synliga som cyklister och gångtrafikanter, även reflexband har delats ut till samtliga medarbetare.</p> <p>Bolaget har även gjort ett gemensamt biobesök för att se dokumentärfilmen "PUSH" om den nya obeboeliga staden och vi har haft föreläsningar av externa föreläsare om bland annat "att leva hållbart" och om "klimat och extremt väder".</p>	<p>Uppnått</p>

<p>Säkerställa portfölj- och projektstyrning för effektiv resursanvändning (Strategi 5).</p>	<p>ÖP 5 Arbetar efter beslutad modell för att styra och leda Älvstaden.</p>	<p>ÖP 5 En organisationsmodell för Älvstaden är beslutad i styrgrupp Älvstaden. Succesivt så sker implementering inom samtliga organisationer inkl. Älvstranden. Älvstranden Utveckling har definierat bolagets del av Älvstaden-arbetet i det så kallade markägarprogrammet.</p>	<p>Uppnått</p>
	<p>ÖP 6 Säkra "Lätt att göra rätt" för att möjliggöra en effektiv och välskött verksamhet.</p>	<p>ÖP 6 En enkät genomfördes i början av 2019 som visade på förbättringsområden inom områdena; "effektiva möten", beslutsgången på bolaget, användbara mallar och dokument samt kultur och ledarskap som främjar lätt att göra rätt.</p> <p>Flera insatser har genomförts på avdelnings- och bolagsnivå. Exempel är mötesprinciper, användarvänliga mallar, stängt ner/arkiverat gamla system/datalagring, värdeordsdiskussion samt att exemplifiera olika typer av beslut.</p>	<p>Uppnått</p>
	<p>ÖP 7 Scenarioplanering för resurser på kort och långsikt används aktivt i portföljerna.</p>	<p>ÖP 7 För portfölj "hållbar stad" har resursbehovet i samtliga program/delområden kartlagts.</p> <p>Det kvarstår att i höst analysera gap mot tillgängliga resurser och ta fram åtgärder för att matcha behoven. Redan nu prövas att flytta resurser mellan projekt för att möta behovet. Övriga portföljers resursplanering sker per projektkomponent.</p>	<p>Delvis uppnått</p>

<p>Föregångare inom behovsdriven innovation för hållbar stadsutveckling (Strategi 6).</p>	<p>ÖP 8 Framtagen strategi och handlingsplan för att hantera förorenade mark- och schakt-massor i vatten- och kaj nära områden.</p> <p>ÖP 9 Portföljplan för att möta strategin för forskning och innovation.</p>	<p>ÖP 8 Nytt verksamhetsområde "mark och anläggning" beslutat och ansvarig tillsatt. Plan för att hantera/möta frågorna framtagen och beslutad.</p> <p>ÖP 9 2024-målen för att bli nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling är beslutade. Dessa mål utgör riktningen för en proaktiv Forskning och Innovationsplan som utformas kvartal 1, 2020. På grund av resursbrist blev arbetet framflyttad 3 månader.</p>	<p>Uppnått</p> <p>Ej uppnått</p>
<p>Agera katalysator mellan offentligt och privat (Strategi 8).</p>	<p>ÖP 10 Kommunikationsplan för att säkerställa kännedomen om att bolaget är nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling.</p> <p>ÖP 11 Höja kompetensen i bolaget för marknadens affärslogik inom projektutveckling.</p>	<p>ÖP 10 Nu när definitionen av "nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling" är tydligt formulerad med 2024-målen så har arbete med att uppdatera bolagets kommunikationsplan påbörjats. Version 1 av planen förväntas vara klar under kvartal 1. Filmer över månatliga aktiviteter produceras och publiceras på interna och externa kanaler. Även rekryteringsfilmer har visat sig möta stort gensvar i rekryteringarna.</p> <p>ÖP 11 Genom resursförstärkning har kompetensen inom området affärslogik höjts, främst på Fastighetsutveckling men också på andra avdelningar och i ledande befattningar till exempel ny chef Projektstyrning.</p> <p>En plan med utbildningar/seminarium för 2020 är på plats.</p> <p>Kompetensmatris för avdelningen Projektstyrnings olika roller är framtagen.</p>	<p>Ej uppnått</p> <p>Uppnått</p>

		I Affärsplanen 2020–2024 finns strategin "affärs- mässighet som ska genomsyra verksamhetens alla delar" dvs ett långsiktigt arbete.	
Säkerställa en om- ställning från planering till genomförande för att leverera Färdplan Älvstaden (Strategi 9).	ÖP 12 Strategi för organisering och resurssättning som matchar behoven i genomförandefasen. ÖP 13 Uppföljningsmodell för avtalade ambitioner på plats och inkluderad i markfördelningsavtal.	ÖP 12 Nytt verksamhetsområde (mark- och anläggning) beslutat och ansvarig tillsatt. Bolaget har även börjat se över kompetens- och resursbehov i "tidiga skeden" och de olika delarna i markägarprogrammet vilket utgör genomförandet. ÖP 13 CityLabs uppföljningsmodell implementeras succesivt i markägarprogrammet och i portföljen hållbar stad. Arbetar beräknas vara klart kvartal 2 2020. Tidplanen blev förskjuten på grund av resursbrist.	Uppnått Delvis uppnått
Nyttja fastighetsbe- ståndet aktivt som ett verktyg för att bidra till visionen (Strategi 10).	ÖP 14 Uthyrningsstrategi för att kortsiktigt utveckla terminalbyggnaden i Gullbergs- vass i samband med arbetet Centralen- området.	ÖP 14 Utredningar pågår för att skapa de bästa förut- sättningar för områdena kring Kämpegatan, där förvalt- ningsfastigheten Terminalbyggnaden ingår. I väntan på att områdets stadsutveckling startar består uthyrnings- strategin i att vårda befintliga hyresgäster och maximera intäkterna.	Uppnått

Bilaga 3.

Resultat utifrån mål- och nyckeltal

Bakgrund

I arbetet med verksamhetsuppföljning har bolaget identifierat ett antal nyckelområden där uppföljning ska ske. För vissa nyckelområden har nyckeltal definierats medan för andra områden är nyckeltalen fortfarande under framtagande.

Nedan presenteras de områden där information finns sammanställd utifrån 2019 års resultat. 2020 års uppföljning kommer att ske utifrån de indikatorer som fastställdes i Affärs- och Verksamhetsplanen för 2020.

Resultat bostadsbyggnation

Under 2019 har det inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet färdigställts 7 % av Fastighetskontorets rapporterade siffra för bostadsbyggande i Göteborg. Vi står för 24 % av det pågående bostadsbyggandet vid slutet av året och 5 % av påbörjade bostadsbyggen.

Bostäder	Resultat FK 2018 hela staden	Resultat Älvstranden 2018	Resultat FK 2019 hela staden	Resultat Älvstranden 2019
Färdigställda bostäder	3 168	580	5 446	302
Bostäder under produktion	7 501	2 477	8 178	1 947
Bostäder påbörjat	5 195	122	5 446	258

Nyckeltal

2019 års NMI-undersökning visar att trenden med ökande medarbetarnöjdhet håller i sig. Vi har också en lägre grad av sjukfrånvaro. Den positiva trenden håller även i sig vad gäller kundnöjdheten bland våra hyresgäster iden årliga NKI-mätningen. Vi har också höjt uthyrningsgraden något och vår soliditet har ökat.

Bolaget fick 2019 tre återkommande rekommendationer från Stadsrevisionen.

Bedömningen gällande dessa rekommendationer var att vi har pågående utvecklingsarbeten på alla områden, men att dessa ännu inte slutförts varför de kvarstår.

Styrelsens utvärdering av bolaget visade på lägre nöjdhet jämfört med föregående år.

	2016	2017	2018	2019
NKI, Nöjd-Kund-Index	62	72	74	77
NSI, Nöjd-Samarbets-Index	56	*	*	*
NMI, Nöjd-Medarbetar-Index	62	63	64	66
Sjukfrånvaro anställda	4,45 %	3,8 %	3,73 %	3,12 %
Antal anställda	79	87	93	96
Styrelsens utvärdering	4,1	4,1	4,3	3,8
Soliditet	22 %	22 %	23 %	24 %
Uthyrningsgrad	94 %	94 %	96 %	97,5 %
Antal återkommande rekommendationer från Stadsrevisionen	3	0	1	3

* Ingen mätning för Nöjd-Samarbets-Index har skett.