

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0012/20
2020-02-07
Handläggare: Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning

Beslutsärende – Årsrapport 2019 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2019 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 tre gånger per år (april, september och februari).

Rapporten i februari är en årsrapport för hela föregående år.

Bakgrund

Älvstranden Utvecklings årsrapport är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige.

Bilagor

Bilaga 1. Årsrapport 2019 för Älvstranden Utveckling AB.

Årsrapport 2019

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	Analys av årets utfall	6
2.3.1	<i>Resultaträkning</i>	<i>8</i>
2.4	Investeringar	10
2.4.1	<i>Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. 10</i>	
2.5	Bokslut.....	15
2.6	Utveckling inom personalområdet.....	16
2.6.1	<i>Personalvolym och lönekostnad.....</i>	<i>16</i>
2.7	Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget	17
2.8	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	18
2.8.1	<i>Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll</i>	<i>18</i>
2.8.2	<i>Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning</i>	<i>19</i>
2.8.3	<i>Sponsring.....</i>	<i>19</i>
2.8.4	<i>Uppföljning av projekt inom gröna obligationer</i>	<i>20</i>
2.8.5	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	<i>20</i>
2.9	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	20
2.10	Analys av strategiska framtidsfrågor	21
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	22
3.1	Kommunfullmäktiges mål/inriktningar	22
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen	22
4	Nyckeltalsredovisning	23
5	Årsredovisningar	24

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan bolag.

Bolagens *årsrapporter* avslutar uppföljningen av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporterna utgör underlag dels för Göteborgs stads samlade årsredovisning och bokslut, dels för stadsledningskontorets eventuella underlag för budget.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex ”fördjupning till styrelse”. En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv, bolagsordning samt KF:s budget sammanfattas här kort de viktigaste slutsatserna i rapporten.

OBS! Sammanfattningen i Årsrapporten är styrelsens direkta kommunikation med KS och KF och kommer oavkortat komma med i stadens rapport.

2019 pågick produktion av 1 947 bostäder där 302 färdigställdes inom ramen för bolagets verksamhet som stadsutvecklande markägare.

- Mark- och exploateringsavtal tecknades för Masthuggskajen som byggstartade under året.
- Analys av föreslagen struktur i Frihamnen har genomförts för att förbättra exploateringskalkylen.
- Fortsatt ovisshet kring Skeppsbrons genomförande av etapp 2 - kostnad för allmän plats är föremål för politiskt beslut.
- Andelen nöjda/mycket nöjda hyresgäster ökade från 74 till 77 %, vilket innebär en ökning sedan 2016 från 62 till 77 %.

Utvecklingen av övergripande styrning av Älvstaden och stadens leveranser fortsätter. SLK leder samordningen av projektet. Färdplan Älvstaden antas i KF och ska följas upp inom ramen för Stadens ordinarie uppföljning. Ett gemensamt system för projektstyrning ger också goda möjligheter till att samordna Stadens leveranser; en avgörande framgångsfaktor för Älvstadens genomförande är att de olika organisationerna lyckas samordna arbetet.

Bolagets verksamhet har stora effekter på Stadens och regionens utveckling. Ägaren behöver arbeta tätt ihop med bolaget i strategiska framtidsfrågor för att inte gå miste om stora värden och missa leveranser enligt Vision Älvstaden.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en samlad bedömning för bolagets viktigaste händelser inom dess verksamhet. Utgångspunkten är främst bolagets ägardirektiv och bolagsordning samt KF:s- och bolagets budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, utvecklingsområden och händelser för året.
- Analysera vad resultaten betyder för den egna verksamheten och Göteborgs Stad som helhet.

Beskrivningen kan i tillämpliga fall kopplas till nyckeltalsredovisningen i avsnitt senare i denna rapport.

2019 pågick produktion av 1 947 bostäder inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet varav 302 färdigställdes.

Lindholmen: 2019 har byggverksamheten på fastigheter som Älvstranden Utveckling avyttrat varit intensiv. Första etappen av Geelys Innovationscenter är klar i början av 2020. Byggnation av Karlatornet pågår. Lindholmens Tekniska Gymnasium flyttar in 2020. I Lindholmshamnen fortsätter uppförandet av bostäder. Områdets första förskola har öppnat och strax intill har en provisorisk park invigts.

Inom Centrala Lindholmen tecknades planavtal för en ny detaljplan i anslutning till två av våra befintliga byggnader vid Lindholmen Science Park.

Bolaget förvärvade en strategisk fastighet i syfte att fortsatt säkerställa långsiktiga behov inom delområdet.

Lokal media publicerade en granskning av Geelys etablering på Lindholmen. En serie artiklar beskrev stadens involverade organisationers arbete, däribland Älvstranden Utveckling som sålde marken för innovationscentret.

Södra Älvstranden: Exploaterings- och markfördelningsavtal tecknades med byggherrekonsortiet för utbyggnad av Masthuggskajen och utförsäljning av byggrätter startade. Två kontorsfastigheter byggstartade, Våghuset och Brickhouse. Likaså hotell Draken. Bolaget förbereder sig för att kunna bygga den planerade halvön ut i älven.

Det råder fortsatt ovisshet kring genomförande av Skeppsbron där kostnad för allmän plats är föremål för politiskt beslut. Beslut tidigt 2020.

Frihamnen: Älvstranden Utveckling har analyserat nuvarande struktur för att skapa en exploateringskalkyl i balans. Beslut om att planprogram ska återupptas.

Temporära bostäder på Kvillepiren byggstartade och inflyttning av de 800 bostäderna påbörjas Q1 2020.

Överlåtelseavtal har tecknats med Smyrnaförsamlingen om mark för att bygga ny kyrka.

Bolaget förvärvade en strategisk fastighet av Renova i syfte att ingå i kommande exploatering av Frihamnen.

Detaljplan för Celsiusgatan vann laga kraft och AF Gruppen tillträdde Eriksbergsvärvets gamla huvudkontor samt byggrätt om totalt 17 000 kvm. Genomförande av allmän plats startar 2020.

Genom våra byggkonsortier i Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp har 5 000 bostäder, flera parker och torg, skolor, förskolor, en saluhall och andra verksamhetslokaler tillförts Göteborg. Dessa stadsdelar har vuxit fram i nära samarbete mellan offentliga och privata aktörer med Älvstranden Utveckling som processledare. 2019 färdigställdes dessa områden, med undantag för arbeten med allmän plats.

Andelen nöjda/mycket nöjda hyresgäster ökade från 74 till 77 %. Betyget har på tre år stigit från 62 till 77 %. Vakansgraden inom hyresbeståndet är mycket låg och det är fortsatt stark efterfrågan på lokaler i våra fastigheter.

Älvstranden Utveckling var finalist till utmärkelsen Årets Arkiv. Det bekräftar att bolaget nått målet att vara ett av Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag.

2.2 Viktiga framtidsfrågor

Anvisning

Ange den viktigaste interna respektive externa faktorn för att nå en god måluppfyllelse för verksamheten de närmaste åren. Motivera svaret kortfattat.

Intern: sådant som styrelsen till övervägande del råår över själv eller har möjlighet att påverka genom samverkan med andra.

Extern: sådant som styrelsen själv inte kan påverka eller endast har mycket begränsad möjlighet att påverka.

Internt: I takt med att detaljplaner vinner laga kraft och byggrätter säljs ut gör Älvstranden Utveckling åtaganden i form av att bekosta utbyggnad av allmän plats m.m. Det leder till att bolagets riskpaket ökar genom mycket stora avsättningar i balansräkningen. Bolagets styrning behöver fokusera på att hantera och minimera dessa risker.

Extern: Utifrån uppdrag i KF:s budget 2019, som innebär att beskriva förutsättningar för och konsekvenser av avyttring, avveckling alternativt överföring av kommunala bolags verksamhet till nämnd, är en utredning för lokalkoncernen påbörjad. Arbetets första del, att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen, är genomförd och föreslås för beslut i Göteborg Stadshus styrelse i början av 2020.

2.3 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - anges i cellen högst upp till vänster.

Tkr	Bokslut 2019	Budget 2019	Avvikelse	Bokslut 2018
Intäkter				
Nettoomsättning	1 851 787	1 792 534	59 253	1 768 545
Övriga intäkter	106 619	29 459	77 160	279 406
Summa intäkter	1 958 406	1 821 993	136 413	2 047 951
Kostnader				
Material och tjänster	-693 590	-641 366	-52 224	-675 852
Övriga kostnader	-326 881	-217 850	-109 031	-218 611
Summa kostnader	-1 020 471	-859 216	-161 255	-894 463
Personalkostnader	-305 121	-310 991	5 870	-276 806
Avskrivningar	-424 369	-381 703	-42 666	-413 380
Rörelseresultat	208 445	270 083	-61 638	463 302
Finansiella intäkter	5 899	30	5 869	2 718
Finansiella kostnader	-128 336	-119 403	-8933	-113 061
Resultat efter finansiella poster	86 008	150 710	-6 4702	352 959

Anvisning

Förklara de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget/prognos för helåret. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

Analysera resultatet i förhållande till aktuell budget/prognos för helåret och resultatet för föregående år.

Analysera utfallet i förhållande till bolagets förutsättningar 2019 och de antaganden som gjorts i 2019 års budget.

Enhetsanpassad anvisning

Årets utfall mot prognos oktober

Årets utfall mot budget

Årets utfall mot utfall föregående år

Årets utfall mot nästa års budget

Bolagen rapporterar i kap 2.2.1 till 2.2.6.

Årets utfall mot budget

Lokalkoncernens utfall för året uppgår till 86 mnkr vilket är 64,7 mnkr lägre än budgeterat. Rensat för realisationsresultatet om -110,5 mnkr, uppgår resultatet till 196,5 mnkr vilket är 45,8 mnkr över budget.

Årets **realisationsresultat** avseende fastighetsförsäljningar om -110,5 mnkr finns inkluderad i utfallet för övriga intäkter och övriga kostnader. Försäljningarna avser främst Älvstrandens avyttringar av byggrätter inom Masthuggskajen som genererar bokförda förluster i början enligt tidigare beskriven beräkningsmodell. Älvstranden har också sålt mark till Parkeringsbolaget inom samma område för uppförande av parkeringsgarage som även inkluderar annan verksamhet.

Nettoomsättningen för koncernen ökar med 59,2 mnkr vilket främst avser Parkeringsbolagets besöksintäkter och övervakningsintäkter båda i befintliga anläggningar och för nytecknade avtal. Även bolagets arbete med att omvandla förhyrda platser till tillståndsplatser har möjliggjort merförsäljning.

Övriga rörelseintäkter som i år uppgår till 106,7 mnkr inkluderar även reavinster. Exklusiva reavinsterna ökar intäkterna med 33,9 mnkr vilket främst avser Älvstrandens ersättning från fastighetskontoret för hyresförluster efter rivning av byggnad i Gullbergsvass samt bolagets ersättningar för försäkringskador.

Avskrivningarna inkluderar även nedskrivningar och uppgår till -424,4 mnkr vilket är 42,7 mnkr högre än budget. Avvikelsen avser främst netto nedskrivningar och reverseringar hos alla bolagen.

Årets utföll mot utfall föregående år

Lokalkoncernens utfall för året om 86 mnkr är 267 mnkr lägre än förra året och avser främst realisationsresultatet som förra året uppgick till en vinst om 241 mnkr vilket motsvarar en ökning om 352 mnkr. Rensat för realisationsdifferensen är utfallet 85 mnkr högre i år.

Nettoomsättningen ökar med 83 mnkr där Higabs hyresgäster i nyrenoverade Kvarteret Högvakten flyttade in i början på 2019, Parkeringsbolaget har högre tillståndintäkter och Älvstrandens nyförvärvade Renovafastigheten.

Personalkostnaderna har ökat då koncernen totalt utökar antalet årsarbetare med 12. Flertalet av dessa avser specialisttjänster vilket driver lönekostnaderna uppåt (se avsnitt om utveckling inom personalområdet).

Årets utfall mot nästa års budget

Lokalkoncernens utfall för året blev 86 mnkr där realisationsresultatet uppgick till -111 mnkr. Utfall exklusive realisationsresultatet uppgår till 197 mnkr och kan jämföras med Budget 2020 om 203 mnkr, vilket är en budgeterad ökning för koncernen med 6 mnkr.

2.3.1 Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	389 316	381 804	7 512	380 072	375 236
Driftskostnader	-144 075	-142 585	-1 490	-127 638	-148 952
Driftsnetto	245 241	239 219	6 022	252 434	226 284
Av- och nedskrivningar	-119 960	-124 907	4 947	-120 503	-131 363
Bruttoresultat	125 281	114 312	10 969	131 931	94 921
Realisationsresultat at sålda fastigheter	-81 388	-116 992	35 604	-	236 904
Centraladministration	-131 394	-132 298	904	-157 329	-127 033
Övriga rörelseintäkter	33 162	4 249	28 913	-	1 805
Övriga rörelsekostnader	-7 488	-3 941	-3 547	-2 131	-9 575
Rörelseresultat	-61 827	-134 670	72 843	-27 529	197 022

Tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Finansnetto	-37 978	-37 500	-478	-42 000	-40 370
Resultat efter finansiella poster	-99 805	-172 170	72 365	-69 529	156 652

Anvisning

Kommentarerna ska i första hand rikta sig till läsare inom eget bolag och övriga inom lokalkoncernen.

Årets utfall mot prognos oktober:

Förklara och analysera de viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse.

Årets utfall mot budget:

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse.

Årets utföll mot utfall föregående år:

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse

Årets utfall mot nästa års budget: Analysera kort utfallet i förhållande till nästa års budget och de antaganden som gjorts i denna.

Årets utfall mot prognos oktober

Hysesintäkterna överstiger prognos oktober med 7,5 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av tillkommande arrendeersättning från fastighetskontoret för tillfällig nyttjanderätt i Gullbergsvass i samband med överdäckningen av E45:an.

Realisationsresultat sålda fastigheter är en post där prognosen justeras till utfallet. Resultatet har förbättrats jämfört med prognos oktober med 35,6 mnkr. Det beror dels på tillkommande positivt resultat från försäljning av mark till fastighetskontoret i samband med nedsänkningen av E45:an i Gullbergsvass samt ytterligare försäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen till Göteborgs Stads Parkering AB med positivt resultat.

Övriga rörelseintäkter är också en post där prognosen justeras till utfallet. Sedan oktober har tillkommit ersättning från fastighetskontoret för permanent hyresförlust i samband med rivning av byggnad i anslutning till terminalbyggnaden i Gullbergsvass, i och med överdäckningen av E45:an samt ytterligare försäkringsersättningar för försäkringsskador.

Årets utfall mot budget

Den största avvikelsen mot budget förklaras av realisationsresultat sålda fastigheter som är en post som inte budgeteras. Tillkommande poster sedan oktoberboks slutet förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Centraladministration är 25,9 mnkr lägre än budget vilket har flera orsaker. Dels har den rekrytering som budgeterats inte skett och projektkommunikation och övriga kommunikationsåtgärder har inte genomförts i den utsträckning som budgeterats. Utöver detta är också IT-kostnaderna lägre på grund av lägre supportkostnader från bland annat Framtidens IT samt utnyttjade och avslutade IT-tjänster. Konsultkostnader avseende bland annat taxeringskonsulter, framställande av E-learning och handböcker är inte fullt utnyttjade. FoU-projekten har dessutom inte arbetat upp utfall som budgeterat vilket främst beror på förskjutningar i tidplaner och erhållna bidrag från Vinnova. I

övrigt är också antalet utfakturerade timmar i projekten, där de aktiveras enligt gällande redovisningsregler, högre.

Övriga rörelseintäkter är en post som inte budgeteras. Den positiva avvikelserna förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Årets utfall mot utfall föregående år

Den största avvikelserna mot föregående år avser realisationsresultat sålda fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely ledde till ett positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2019.

Hysesintäkterna överstiger föregående års utfall med 14,1 mnkr vilket huvudsakligen förklaras av arrendeersättning från fastighetskontoret avseende Gullbergsvass (se ovan under analys mot prognos oktober), tillkommande intäkter från den förvärvade Renovafastigheten samt för fastighetsskatt på grund av omtaxeringen av samtliga fastigheter.

Övriga rörelseintäkter avviker med 31,4 mnkr och avvikelserna förklaras ovan under utfall mot prognos oktober.

Årets utfall mot nästa års budget

Budgeterade hyresintäkter 2020 är 16,6 mnkr högre än utfallet per 2019-12-31 vilket dels förklaras av att det tillkommer ett helt års intäkter från Renovafastigheten som förvärvades under hösten. Utöver detta tillkommer uthyrningsintäkter från ytor som stått vakanta under 2019. Även mediaintäkterna budgeteras högre 2020 än utfallet 2019 vilket beror på att 2019 varit ett mycket mildt år historiskt sett.

Budgeterade driftskostnader 2020 är högre än utfallet 2019-12-31 vilket helt förklaras av tillkommande kostnader för underhåll av kranarna.

2.4 Investeringar

2.4.1 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller utökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Beloppen ska stämma överens med rapporteringen i Cognos Controller och Årsredovisningen.

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	356	684	130	248
Reinvesteringar	5	20	7	42
SUMMA INVESTERINGAR	361	704	137	290

Anvisning

Analysera utfallet gällande investeringar totalt sett för bolaget, ställt mot budget, utfall tidigare år samt investeringsplan.

Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

I budget ingår ett större markförvärv och en omfattande hyresgäst Anpassning som båda uteblev.

Ett större fastighetsförvärv genomfördes i december, detta var inte med i budget och prognos oktober.

Dessutom uteblev satsningar på Skeppsbron på grund av fördröjning av beslut för genomförande och i Frihamnen utgick poster kring Jubileumsparken som numera omfattas av PoNFs åtagande.

Projektredovisning

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk/väsentlig betydelse för bolaget och som är beslutade av styrelsen, dvs 1:or enligt investeringsplanen.

Nytt: Alla investeringar där beslut tagits i KF, ska inkluderas i tabellen.

Bolaget kan även ha 2:or, dvs definierade investeringar vilka ej ännu är tagna i styrelsen, som är av sådan strategisk betydelse att bolaget ändå önskar framföra siffrorna i tabellen. Detta bör i så fall framgå i kommentarerna till tabellen.

Budget per projekt: Beslutad ursprungsbudget för hela projektet.

Ack utfall tom perioden: Upparbetad i projektet till och med perioden.

Aktuell prognos för hela projektet: Senaste beslutade prognos för hela projektet.

Beräknas färdigt (år, kv): exempel: 2020, Q4.

(Har avrapportering av ett projekt påbörjats ska rapporteringen fullgöras.)

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	476,0	482,4	505,7 *	2020, Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125,0	107,4	125,0	2020, Q1
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	Nej	204,2	96,6	204,2	2022, Q4
Masthuggskajen ***					
Projekt					
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	34,0	0,7	34,0	2021, Q1
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	Nej	14,2	12,9	14,2	2021, Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11,3	1,6	11,3	2023, Q1

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	Nej	87,1	40,3	87,1	2025, Q4
Frihamnen Detaljplan etapp 1 och program	Nej	128,3	71,0	128,3	2022, Q4
Frihamnen Genomförande etapp 1	Nej	21,8	6,8	21,8	2027, Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	Nej	15,0	3,8	15,0	2021, Q4
Frihamnen Temporära bostäder	Nej	70,0	60,1	70,0	2021, Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	Nej	22,5	14,8	14,9	2020, Q1
Skeppsbron, genomförande del 1	Nej	51,2	39,6	51,2	2028
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	Ja	50,0 **	16,3	50,0	2020–2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	Ja	64,6 **	4,0	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön förfrågningsunderlag 2	Ja	17,6 **	3,3	17,6	2020, Q2
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av delprogram kvarter	Ja	144,5 **	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125,0	4,3	125,0	2028
Gullbergsvass Programarbete	Nej	43,8	19,8	43,8	2020, Q4
Fastigheter					
Lindholmen Förbättring av inneklimat i Anglia	Nej	16,0	0,9	16,0	2021, Q1
Gullbergsvass Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	Nej	12,9	0,3	12,9	2021, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslutat (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Lindholmen	Nej	70	83	44	2022
Eriksberg	Nej	31	22	39	2029
Frihamnen	Nej	37	24	20	2023
Gullbergsvass	Nej	50	43	10	2021
Skeppsbron	Nej	19	50	50	2026
Masthuggskajen	Ja	142	455	330	2028
Markförvärv	Nej	–	107	–	2021
Övrigt	Nej	12	24	2	2020
Fastigheter reinvesteringar	Nej	63	254	25	2022

Pågående projekt:

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

*** Budget är en del av beloppet 1 759 mnkr enligt beslut och genomförandeavtal.*

**** Per 2019-12-31 redovisas 21,11 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning kopplat till avyttring. Resterande redovisas som investering. Ovan är alla pågående projekt för området samlade under "Projekt".*

Anvisning

Kommentera:

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.
- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter, avsättningen har under året utökats inom beslutade ramar främst beroende på att utförd upphandling nyanläggning av kaj samt tillkommande upprustning av befintlig flispir visat på högre kostnader jämfört med tidigare beräkningar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 av Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Genomförandet av Örgryte Torp är i princip färdigställt.

I genomförandeavtalet finns en principöverenskommelse som reglerar fördelning av intäkter och kostnader mellan fastighetskontoret och Älvstranden vilket förväntas ske under Q1 2020.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår av styrelsen beslutad 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. Riksbyggens kvarter återstår att påbörja.

I september invigdes den provisoriska Regnbågsparken som senare är tänkt att ersättas av en stadsdelspark.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut i april 2018 och beslut om tillägg i april 2019. I enlighet med styrelsebeslut per sep 2019 påbörjas också uppförande av ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten för att uppfylla planen.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i nov 2018 med att ta fram ny detaljplan vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. SBK har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att dra igång planarbetet under 2019. Vi har fått positivt planbesked och detaljplanprocessen startar vid årsskiftet 2019/2020.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. Detaljplanen 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.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar Älvstranden med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanarbetet efter årsskiftet, samt starta en revidering av det tidigare planprogrammet.

Parallellt pågår arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket.

Projektet håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut och i april 2020 kommer budgetmedel fram till antagen plan 2022, omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och kvartersbyggnation pågår. Inflyttningen i det första kvarteret beräknas ske i början av 2020.

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. Eftersom nya planer finns på att fylla ut hela Lundbyhamnen behöver inte planerad tryckbank utföras.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Den 23 maj 2019 fattade KF beslut om att återremittera ärendet angående Skeppsbrons inriktning till KS. KS fick i uppdrag att ge förslag på nödvändigt omtag av Skeppsbron och gav sedan uppdraget vidare till SLK. Alla berörda nämnder och bolag fick dessutom i uppdrag att minimera stilleståndskostnaderna. Nytt äskande i styrelsen för genomförande av Skeppsbron blir aktuellt först när KF fattat beslut om Skeppsbron, förhoppningsvis under Q1 2020.

Masthuggskajen

I maj 2018 signerades genomförandeavtalet mellan Älvstranden och fastighetskontoret och i juni 2018 fattade KF beslut om att godkänna detaljplanen för Masthuggskajen. Detaljplanen vann laga kraft den 1 mars 2019.

Masthuggskajen utvecklas av ett konsortium och överlåtelse och tillträde byggrätter har påbörjats.

Det pågår en genomförandestudie för allmänplatsmark som beräknas vara klar till sommaren 2020. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet. Budget för Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar Älvstranden som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv ska bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. I november godkände styrelsen budgetmedel avseende 2020.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att, på grund av utökat elevantal, förbättra inneklimat och standard i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet.

Upphandlingen pågår och själva ombyggnaden sker sommaren 2020.

Gullbergsvass

Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av Gokartverksamheten i terminalbyggnaden. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och finansieras genom förhöjd hyra.

Förlängning av Kämpegatan innebär att en del av terminalbyggnaden behöver rivras och detta ärende kommer upp för styrelsebeslut i februari 2020.

Kommentar till kommande projekt

Kommande projekt enligt investeringsplan, utöver ovan angivna färdigdatum förväntas stadsutveckling fortsätta framåt i tiden.

Lindholmen: Till större delen Lindholmshamnen enligt beslut.

Eriksberg: Färdigställande Västra Eriksberg enligt beslut och påbörjande Inre Docktorget.

Frihamnen: Avser kostnader program Frihamnen.

Gullbergsvass: Rivning inför kvarter 5 ej beslutat.

Skeppsbron: Utveckling av byggrätter, beroende av kommande beslut om genomförande.

Masthuggskajen: Genomförande påbörjas 2020 enligt beslut.

Markförvärv: Ej beslutat, område Frihamnen.

Fastigheter reinvesteringar: 2021 planeras en större (ej beslutad) ombyggnad på Lindholmen.

2.5 Bokslut

Enhetsanpassad anvisning

Lokalkoncernens bolag bifogar sina årsredovisningar i kapitel 5 vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

2.6 Utveckling inom personalområdet

2.6.1 Personalvolym och lönekostnad

Anvisning

Kostnader för konsultarvode: I betydelsen inhyrd personal p g a svårigheter att rekrytera och som därmed har påverkat personalvolymen.

Lönekostnad exkl arvoden och sociala avgifter: Lönekostnad för anställd personal att ställa mot den arbetade tiden.

Arbetad tid - Årsarbetare (personalvolym): Den arbetade tiden utförd av anställd personal där 1 600 timmar motsvarar 1,0 årsarbetare. Ackumulerat värde.

Lönekostnad per årsarbetare: Avser uppgifter enligt definition ovan.

	2019	2018	2017
Kostnader för konsultarvode	535	3 394	3 671
Lönekostnad exklusive arvoden och sociala avgifter	54 035	50 804	46 314
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	87	84	80
Lönekostnad per årsarbetare	621	605	582

Anvisning

Kommentera utvecklingen av konsultkostnader i förhållande till personalvolym och rekrytering.

Kommentera utfall av lönekostnad per årsarbetare i förhållande till prognos och bokslut föregående år. Ange de viktigaste orsakerna till förändringen.

Analysera personalvolymutvecklingen (förändring i antal årsarbetare) i förhållande till förändringar av verksamhet, uppdrag och köpta tjänster.

Konsultarvodet minskar då rekryteringen ökar.

De viktigaste orsakerna till utfallet för **lönekostnaderna** är att vi har blivit fler anställda.

Analys personalvolymutvecklingen. Huvudfaktorn till att vi blivit fler är vår tunga projektverksamhet där vi löpande ser över kompetensförsörjningen. Som utvecklingsbolag är vi i ständig rörelse och förändring utifrån de olika projekt vi driver, och där måste vi anpassa personalkostymen för att kunna driva dessa. Under året har vi haft behov att tillsätta fler resurser för att klara att driva projekten.

Övrig utveckling inom personalområdet

Älvstranden Utveckling har stabiliserat bolagets personalvolym - vi utgår ifrån att personalstyrkan ska ligga kring 100 anställda.

Fortfarande är det projektverksamheten som i stort styr våra behov av rekrytering.

Sjukfrånvaron ligger på liknande nivåer som tidigare år, inga avvikelser.

Personalomsättningen är också jämn jämfört med tidigare år.

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

Anvisning

Rubriken kan döljas om rapportering till nämnd/styrelse genomförts vid andra tillfällen. Avser de bolag som rapporterar status och kommentar för uppdragen i Stratsys.

Stadsledningskontoret hämtar all rapportering på uppdrag utanför budget från systemet.

Observera att Status och kommentar för uppdragen ska ske enligt anvisningen nedan


Anvisning

Välj statusalternativ och kommentera uppdraget som tilldelats nämnden/styrelsen enligt anvisning nedan

- **Status: Ej påbörjad** - Ange ungefärligt datum (kvartal och år) när uppdraget bedöms vara genomfört/rapporterat till nämnd/styrelse
- **Status: Pågående** - Ange kvartal och år när uppdraget beräknas vara genomfört/rapporterat till nämnd/styrelse
- **Status: Avslutad** - Ange datum för beslut vid rapportering till nämnd/styrelse och ange MYCKET KORT vilka resultat som åstadkommits i punktform.

Klicka på pennan (inline-editfunktion) när ni rapporterar i tabellen för varje uppdrag

I tabellen nedan ser ni eventuellt de kommentarer ni gjorde vid UR augusti – ange ny kommentar enligt anvisningen ovan

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
 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) Från 2016 riktas till Byggnadsnämnden, Miljö- och klimatnämnden, GREFAB och klusterbolag Higab AB	✓ Avslutad	Frågan finns med inom ramen för olika programarbeten inom Älvstaden. Bolaget samordnar arbetet med SLK.

2.8 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.8.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Anvisning

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll fastställer att nämnder och styrelser årligen ska utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten.

§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.

Kommentera: Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik. Koppla även till de iakttagelser ni gjorde vid förra årets utvärdering och de eventuella åtgärder ni vidtagit.

För att underlätta utvärderingen har SLK tagit fram en rapportmall som är frivillig att använda. Den är skickat ut till alla bolagen via Stratsys och återfinns under rubriken *Uppföljning – gemensamma rapporter*. Rapportmallens anvisningar inkluderas även som bilaga 1 i lokalkoncernens instruktion för Årsrapporten. De bolag som valt att fylla i rapportmallen får om så önskas, bifoga rapporten under avsnitt 6.

Maximalt 4 000 tecken/bolag.

För att säkerställa att vi gör rätt saker, i rätt tid och på rätt sätt arbetar vi utifrån stadens modell för styrning, uppföljning och kontroll. Det omfattar allt ifrån vår affärs- och verksamhetsplanering, budget och prognos, riskhantering, intern styrning och kontroll samt kvalitetsledning.

Detta innebär att bolaget jobbar strukturerat med planering, genomförande, uppföljning och förbättring.

Bolaget har under 2019, utifrån en fastställd processtruktur, utsett processägare och processledare till samtliga processer vilket är en förutsättning för att ha ett väl fungerande kvalitetsledningsledningssystem.

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 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.

2.8.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Anvisning

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll har fått uttryckligare skrivningar om kvalitetsledning med fokus på de verksamheten riktar sig till (beslut KF sep 2019):

4 § Information och lärdomar om behov, förväntningar och upplevelser hos de verksamheten riktar sig till ska beaktas i styrningen. Nämnd/bolagsstyrelse ska tillse att organisationen har systematiska arbetsätt för att identifiera, systematisera och integrera lärdomarna till en del av beslutsfattande i planering, uppföljning och utveckling av verksamheten.

Kvaliteten behöver avvägas med hänsyn till ekonomi och övriga politiska inriktningar. Därför ska förvaltningar och bolag vara väl insatta i sina målgruppers perspektiv och vad som är allra viktigast för dem så att prioritering kan ske med största möjliga aktsamhet för detta. Besvara kortfattat:

Hur säkerställer ni att det som är särskilt viktigt för era målgruppers upplevelse av kvalitet får påverkan på prioriteringar i planering av verksamheten?

Bolagets kvalitetsledningsmodell utgör grunden för hur vi kontinuerligt arbetar med att förbättra vår verksamhet.

Modellen består av fyra steg: 1) planera, 2) genomföra, 3) följa upp och 4) förbättra.

Vi har indikatorer som vi följer för att förstå kvaliteten av den leverans vi gör utifrån mottagarens perspektiv. Exempel: Nöjd-Kund-Index (NKI), Nöjd-Samarbets-Index (NSI), Styrelsens årliga utvärdering, Nöjd-Medarbetar-Index.

I vår projektmodell summerar vi lärdomar vid avslut.

2.8.3 Sponsring

Anvisning

Enligt särskild instruktion (se bilaga 2) ska bolag rapportera sina sponsringsåtaganden som har varit gällande hela eller delar av året.

Redogör här kortfattat för den samlade omfattningen av eventuella sponsringsåtaganden (antal motparter och belopp) och hur dessa förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet.

Har bolaget inte fattat något beslut om något sponsringsåtagande anges detta.

Maximalt 2 000 tecken/bolag.

Älvstranden Utveckling har enbart en sponsringsaktivitet: Göteborgsvarvet.

Älvstranden Utveckling har sedan 1997 haft ett samarbetsavtal med Göteborgsvarvet. Göteborgsvarvet har varit en stor hjälp för oss att integrera Älvstranden i staden. Allt från Eriksberg via Sannegården till Lindholmen – och nu ligger Frihamnen framför oss.

Parterna har samma grundvärderingar i hälsa, integration och barnperspektiv. Om samarbetet fortsätter kommer Göteborgsvarvet att arrangera ett "Mini-varv" i Jubileumsparken i Frihamnen, "Alla kan springa".

Samarbetet är ett styrelsebeslut och tecknas för tre år i taget. Se siffror nedan.

Sponsrings-aktivitet	Beslutsdag/ Diariernr avtal	Sponsring-period	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
Samarbetsavtal Göteborgsvarvet	2017-11-24 Dnr 0914/17	2018–2021	Investeringen för samarbetsavtalet är 100 000 kr per år. Dessutom tillkommer kostnader på 150 000 kr 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 kostnad.

2.8.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Inget att rapportera.

2.8.5 Övriga beslut och/eller uppdrag

Anvisning

Här kan bolaget rapportera andra uppdrag från KS/KF som inte har särskild rubrik, men där utvecklingen är sådan att det är viktigt att KS informeras.

Bolaget har inga övriga beslut eller uppdrag att redovisa.

2.9 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Anvisning

Enligt Göteborgs Stads ägardirektiv för direkt och indirekt helägda bolag ska styrelsen årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det bl a kan läggas till grund för KS uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ KL.

Skrivningen i kommunallagen stadgar att KS i årliga beslut för varje bolag ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Redovisa: Hur verksamheten, enligt ovan, bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektivet angivna syftet och ramarna med densamma.

Maximalt 3 000 tecken/bolag.

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framförallt genom att förverkliga 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 ska balansera ekonomin över tid så att 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 2019 har Älvstrandenkoncernen bland annat påbörjat utbyggnaden av Masthuggskajen, genomfört en risk och konsekvensanalys av föreslagna struktur i Frihamnen, förberett för att bolaget ska kunna uppföra Masthuggskajens halvö och 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.

2.10 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/inriktningar

Anvisning

I Budget 2019 beslutade kommunfullmäktige om ett antal mål som skulle ses som en inriktning för kommunstyrelsens fortsatta arbete med mål, indikatorer och delmål. I augusti fattade kommunstyrelsen beslut om ”Struktur för nytt uppföljningssystem”. I ärendet framgick att för 2019 kommer budgetens inriktningar följas upp som mål.

Hur har styrelsen tagit sig an målen/inriktningarna i 2019 års budget?

Är det något eller några mål/inriktningar som styrelsen har lagt särskilt fokus på?

Hur bedömer ni att måluppfyllelsen har varit för dessa?

Bolaget har utifrån KF:s budget 2019 fått två inriktningar att bidra till:

1. Område: Stadsutveckling och bostäder.
2. Område: Flera ska delta.

1. Område: Stadsutveckling och bostäder.

Styrelsens målsättning:

Älvstranden Utveckling levererar sin del av den beslutade Färdplan Älvstaden.

Målet är delvis uppnått.:

Antal färdigställda bostäder i Älvstaden under 2019 (i parentes prognos vid halvårsuppföljningen):

- Frihamnen: 0 (36) lägenheter (temporära).
- Lindholmen: 88 (67) lägenheter.
- Kvillebäcken: 113 (113) lägenheter.

Utfall av antal färdigställda bostäder i Älvstaden blev 2019:

- 201 (216) färdigställda lägenheter.

Temporära bostäder i Frihamnen har ändrat planen så att samtliga 86 lägenheter färdigställs samtidigt i april 2020.

Notera att bolaget inom sina samtliga områden levererat 302 bostäder totalt.

2. Område: Flera ska delta.

Målet är uppnått:

Vi har erbjudit 25 praktikplatser under 2019.

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Anvisning

KF:s uppdrag kommenteras enligt anvisning i tabellrubriken.

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.
Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.	Ja

4 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

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

Förvaltad 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 2019	Budget/m ålvärde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för					
NKI	77	75	74	72	62
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta, kvm	354 000	297 000	319 000	340 000	300 908
Uthyrningsgrad, %	97,5 %	96 %	96 %	94 %	94 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkerings bolaget	-	-	-	-
Medarbetare/ Personal					
NMI	64	65	Inget resultat 2018	63	63
HME	77	77	Ingen mätning 2018	77	75

	Utfall 2019	Budget/m ålvärde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	-61 827	-27 529	197 022	-52 524	172 740
Rörelsemarginal	Neg	Neg	52,3 %	Neg	20 %
Resultat efter finansiella poster	-99 805	-69 529	156 652	-105 700	109 778
Nettomarginal	Neg	Neg	42 %	Neg	13 %
Kassalikviditet	79,8 %	32,1 %	99,6 %	56 %	88 %
Soliditet	24,0 %	22,6 %	25 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 034 224	933 900	1 019 144	847 259	890 152

5 Årsredovisningar

Anvisning

Att bifoga som bilaga:

- Bolagets kompletta årsredovisning eller enbart bakvagnen
- Likabehandlingsplan