

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0032/21
2021-02-08
Handläggare: Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning

Beslutsärende – Årsrapport 2020 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2020 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 2020 för Älvstranden Utveckling AB.

Årsrapport 2020

Älvstranden Utveckling

2021-02-01

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Redovisning av resultat	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	5
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Organisationsmål	7
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	7
2.2.3	Verksamhetsnära mål	8
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	8
3.1	Utveckling inom personalområdet	8
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	8
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	8
3.2	Ekonomisk uppföljning	9
3.2.1	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	9
3.2.2	Investeringsredovisning	9
3.2.3	Bokslut	14
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	14
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	14
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	15
3.3.3	Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning	15
3.3.4	Sponsring	15
3.3.5	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	16
3.3.6	Uppföljning Intraservices tjänst dataskyddsbud	16
3.3.7	Övriga beslut och/eller uppdrag	16
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	16
4.1	Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat	16
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav	17
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc	17

5	Styrinformation till styrelsen	18
5.1	Älvstranden Utveckling AB.....	18
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	19
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)	19
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	19
6.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	21
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	24

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling färdigställde stadsdelarna Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp och fortsatte att leda genomförandet av detaljplanerna i konsortierna för Masthuggskajen och Lindholmshamnen. Inflyttning pågår i Lindholmshamnens bostäder. Förberedelser genomfördes för att bolaget ska kunna uppföra Masthuggskajens Halvö. Masthuggskajen fick priset ”Årets Citylab-projekt” för att på bästa sätt ha bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

I Frihamnen byggs 900 temporära bostäder. 232 blev inflyttningsklara 2020.

Forskningsprogrammet Fusion Point Gothenburg, med praktisk inriktning inom arkitektur och stadsbyggnad, slutredovisades.

KF beslutade om finansiering av allmän plats på Skeppsbron, vilket medför att genomförande kan återupptas.

Stadens planering i Frihamnen och Lindholmen är fördröjd. Det innebär att två av bolagets och Stadens större strategiska områden inom stadsutveckling satts på paus. Utvecklingen av dessa områden har stora effekter på Göteborgs och regionens utveckling och tillväxt.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
NKI	74	77	77
Uthyrningsbar yta, kvm	313 000	354 000	354 000
Uthyrningsgrad, %	96	97,5	93,1
Antal bostäder färdigställda	–	189	361
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	–	25 000	11 465
Antal bostäder i produktion	–	981	1 622
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	–	158 200	160 029
Soliditet justerad, %	37,6*	38,2*	34,6*

Enbart marknadsvärden för förvaltningsfastigheter har använts i beräkningen. Värdet på byggrätter anses inte pålitligt eftersom det i värderingen av dessa inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning med mera som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras. Vissa av de framtida byggrättsvärdena är inte färdigutvecklade för avyttring på mycket lång sikt.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	2018	2019	2020
Personalvolym, årsarbetare	84	87	89
Investeringar, mnkr	137	361	141
Belåningsgrad, %	27 %	27 %	27 %
Resultateffekt Covid-19, mnkr	-	-	-5

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Coronapandemin
Orsak till att avvikelsen uppstått
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Effekter på grund av den pågående coronapandemin befarades ge upphov till väsentliga avvikelser för verksamhetens utveckling avseende hyresgäster och fastighetsvärden. Vid årsslutet ser vi nu att effekterna är hanterbara. Av våra hyresgäster har cirka 65 av 560 ansökt om anstånd och/eller hyresrabatter för sin verksamhet, i enlighet med det stödpaket som regeringen beslutat om.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Ekonomiska konsekvenser
Den totala resultateffekten av coronapandemin beräknas i dagsläget att hamna på cirka -5 mnkr. Pandemin har resulterat i att vi har lämnat hyresrabatter om 2,2 mnkr där Älvstrandens Utvecklings andel av kostnaden för detta uppgår till cirka 1,1 mnkr. Kundförlusterna 2020 uppgår till 2,3 mnkr. I övrigt har vi i detta läge inte sett någon reell ökning av antalet konkurser bland våra hyresgäster, något som dock kan förväntas öka då många branscher fortfarande är under stor press. Inga större förändringar av fastighetsvärdena har noterats.
Vidtagna åtgärder
Verksamheten har haft stort fokus på täta kontakter mellan hyresgäster och våra uthyrningsansvariga under hela våren och framåt.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete ej återupptaget 2020
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under 2020 väntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner. Så har inte skett.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Stopp i påbörjat planeringsarbete innebär projektförseningar vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång, både avseende kompetens och ekonomi. Frihamnen är ett av Göteborgs större strategiska utvecklingsområden för att binda ihop staden. Att inte återuppta planeringsarbetet påverkar omvärldens förtroende och förväntningar på Stadens förmåga till framtida tillväxt och utveckling.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete ej återupptaget 2020
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
Ekonomiska konsekvenser
Syftet med "omtag" var att söka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär stigande ökning av tidsåtgång och resurser.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom Staden.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) ej beslutat 2020
Orsak till att avvikelser uppstått
Under 2020 väntades Stadens arbete med Lindholmens programarbete och EFS bli färdigställt. Så har inte skett. I väntan på att detta arbete slutförs tillsätts inga resurser från fastighetskontoret till annat planeringsarbete på Lindholmen.
Konsekvenser för verksamheten är till för
Att skjuta på planeringsarbete innebär projektförseningar vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång både avseende kompetens och ekonomi. Lindholmen är ett av Stadens, regionens och kanske Sveriges större strategiska utvecklingsområden för att skapa utveckling och stärka Sveriges konkurrenskraft med fokus på morgondagens mobilitet för människor och gods. Att inte bedriva planeringsarbete för utvecklingsbara fastigheter i området påverkar Stadens möjligheter att vidareutveckla och befästa Lindholmens attraktionskraft.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
Ekonomiska konsekvenser
Avvikelsen riskerar att påverka tillväxt och konkurrenskraft negativt. Detta medför också fördröjningar av våra pågående projekt på Lindholmen vilket belastar ekonomin.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom staden.

2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

2020 slutförde Göteborg Stadshus AB en utredning om lokalkoncernen inom Göteborgs Stad, där Älvstrandenkoncernen ingår, utifrån uppdrag i KF:s budget 2019. Utredningen beskriver förutsättningar för, och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Utredningen valde att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden Utveckling beroende på koncernens uppdrag som exploaterings- och utvecklingsbolag. Fastighetsbeståndet klassificeras som exploateringsfastigheter vilka är en förutsättning för Älvstrandens kärnverksamhet.

KF:s budget 2021 gav Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med KS utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021.

Återkommande utredningar om Älvstrandenkoncernens verksamhet påverkar

koncernens förmåga och arbete negativt. Dels när det gäller att behålla och attrahera kritisk kompetens, dels avseende Älvstadens framdrift internt i staden och i gränssnittet med privata byggherrar.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor				
Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	77	80	76	79
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,45 %	3,12 %	3,77 %*	3,5 %

* Januari-november på grund av tidig rapportering, januari månads lön inte klar.

HME minskar något från föregående års höga nivå. Underlaget blir tillgänglig i slutet på januari 2021 och kommer då att analyseras.

Fortsatt låga, stabila nivåer för sjukfrånvaron. Vi kan dock konstatera en liten ökning i frånvaron för långtidssjukdom. Korttidssjukfrånvaron har däremot minskat något.

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

I Göteborgs Stads budget 2020 beskrivs KF:s mål för koncernen enligt nedan. Älvstranden Utvecklings styrelse har beslutat att använda Driftnetto som indikator för uppföljning av målet. Higab och Göteborgs Stads Parkering har inte beslutat om några specifika indikatorer.

Lokala indikatorer lokalkoncernen

Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter				
Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020
Higab: -				
Parkeringsbolaget: -				
Älvstranden: Driftnetto*	225 mnkr	252 mnkr	263 mnkr	264 mnkr

* Driftöverskott före avskrivningar.

2.2.3 Verksamhetsnära mål

Av Verksamhetsplanens så kallade verksamhetsnära mål* för att bidra till Göteborgs Stads övergripande mål 2020 bedömer vi att:

- 13 är uppnådda.
- 9 är delvis uppnådda.
- 7 är inte uppnådda.

*Alla verksamhetsnära mål utom ett är samma som bolagets mål för 2019.

Av verksamhetsplanens mål som är delvis uppnådda beräknas flertalet vara uppnådda under kvartal 1 2021. Fyra av de inte uppnådda/delvis uppnådda målen är påverkade av coronapandemin. Två av målen kvarstår i 2021 års Affärs- och Verksamhetsplan.

Under 2020 har 361 bostäder färdigställts jämfört med 227 bostäder 2019. 1 622 bostäder är under produktion jämfört med 1 304 under 2019. När det gäller verksamhetslokaler under 2020 så färdigställdes 11 465 bruttoarea BTA och 160 029 BTA är under produktion. Motsvarande siffror 2019 var 25 168 respektive 164 540 BTA.

Mer utförlig information finns i bilaga.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
Total sjukfrånvaro %	3,45 %	3,12 %	3,77 %*
Bolagsextern personalomsättning (%)	12,30 %	8,0 %	8,90 %

* Januari-november på grund av tidig rapportering, januari månads lön inte klar.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Älvstranden Utveckling har stabiliserat bolagets personalvolym de senaste åren, där vi löpande ser över volymen utifrån att leverera mot uppdraget. Fortfarande är det projektverksamheten som i stort styr våra behov av rekrytering.

Sjukfrånvaron ligger på låga nivåer som tidigare år, med en något förhöjd långtidssjukfrånvaro.

Personalomsättningen är också jämn jämfört med tidigare år (8–10 %).

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

tkr	Bokslut 2020	Budget 2020	Avvikelse	Bokslut 2019	Bokslut 2018
Älvstranden Utveckling AB	-170 672	-89 833	-80 839	-99 804	156 652

Se bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer till resultaten *Styrinformation till styrelsen*. Budget/prognoser sätts inte för utdelningar/koncernbidrag.

3.2.2 Investeringsredovisning

Projektreddovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, infrastruktur	nej	494,0	502,4	528,0 *	2021 ,Q3
Örgryte Torp, infrastruktur och sanering	nej	125,0	110,0	110,3	2021 ,Q1
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	nej	204,2	104,4	204,2	2024 ,Q4
Masthuggskajen ***					
Masthuggskajen, genomförandestudie och projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	ja	50,0 **	26,8	63,5	2021-2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	ja	64,6 **	5,8	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön FFU2	ja	21,4 **	25,9	32,1	2021 ,Q1
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av Delprogram Kvarter	ja	144,5 **	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	nej	125,0	11,8	125,0	2028
Projekt					
Lindholmen Pumpgatan, ledningsomläggning	nej	34,0	7,2	34,0	2021 ,Q2

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	nej	14,2	13,5	14,2	2021 ,Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	nej	11,3	3,5	11,3	2024 ,Q1
Celsiusgatan/Säterigatan , exploateringsersättning	nej	87,1	40,6	87,1	2025 ,Q4
Frihamnen					
Detaljplan etapp 1 och program	nej	138,2	92,0	138,2	2021 ,Q4
Genomförande etapp 1	nej	21,8	6,8	21,8	2021 ,Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	nej	15,0	3,9	15,0	2021 ,Q4
Temporära bostäder	nej	70,0	64,6	70,0	2021 ,Q4
Södra Älvstranden					
Skeppsbron, genomförande del 1	nej	51,2	40,9	51,2	2021 Q4
Gullbergsvass					
Gullbergsvass, programarbete	nej	43,8	21,2	43,8	2021 ,Q4
Ombyggnad Fastigheter					
Lindholmen, förbättring av inneklimat i Anglia	nej	16,0	6,9	16,0	2021 ,Q3
Gullbergsvass					
Rivningsprojekt	nej	67,0	0,9	67,0	2022 ,Q1
Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden	nej	12,9	0,8	12,9	2022 ,Q1
Kommande projekt enligt investeringsplaner 2021-2023					
Lindholmen	nej	183			2024 , Q1
Eriksberg	nej	73			2025 , Q4
Frihamnen	ja/nej	150			2025 , Q2
Masthuggskajen	ja	854			2028 , Q4
Reinvestering befintliga fastigheter	nej	307			2024 , Q4
Reinvestering skolfastigheter på Lindholmen	nej	128			2024 , Q4

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom de 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebesluten. Detta beroende på att andra kostnader som belastar exploateringen blivit lägre.*

*** Budget är en del av beloppet 1 759 mnkr, enligt Gmf-avtalet med FK daterat maj 2018*

**** Per 2020-12-31 redovisas 73,18 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 73,18 % av total BTA har avyttrats. Resterande 26,82 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".*

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt under 2020 efter att det sista kvarteret färdigställdes 2019. För Färjenäsparken pågår genomförande av en avslutande etapp med planerat färdigställande i park- och naturförvaltningens regi under 2021. Styrelsen fattade i september 2020 beslut om ytterligare medel för att slutföra Färjenäsparken.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är nu avslutad. Det kvarstår endast ekonomisk slutreglering mellan fastighetskontoret och Älvstranden avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel.

Masthuggskajen

Detaljplanen för Masthuggskajen vann laga kraft den 1 mars 2019.

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde resterande markanvisade lotter förväntas pågå t.o.m. 2024. För ännu ej markanvisade lotter beräknas tillträde ske under perioden 2021-2023.

Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeaftalet och Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

I enlighet med genomförandeaftalet och exploaterings- och markfördelningsavtalet är ambitionen att utföra utbyggnaden av allmän plats på halvön i annan ordning. Det innebär att Älvstranden tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag inför upphandling av denna totalentreprenad pågår.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen, som omfattar bryggor, parker och torg 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. Försäljning av vattenfastighet för kombinerad restaurang och kontorsfastighet i Lindholmshamnen är genomförd.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Eriksberg

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 har tempot i pågående detaljplan- och planprogramarbete dragits ner i avvaktan på politiska beslut kring den återremiss av färdplanen som fastighetskontoret arbetar med. Fram tills dess att beslut är fattade, vilket var planerat till december men dragit ut på tiden, kommer arbetet i Frihamnen att fokusera på de frågor som behöver lösas ut för att planerad spårväg inte ska medföra dåliga lösningar eller ökade kostnader för den kommande exploateringen.

Projektet fokuserar också på att ta fram ett nytt läge för Kvillebäcken, för att inte

försena processen med tillståndsansökan för omledning av bäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen, då en försening kan innebära att vi inte kan tillgodogöra oss planerade massor från Göteborgs hamn.

Projektet håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut. När detaljplan- och planprogramarbete återupptas kommer ytterligare budgetmedel, omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas av styrelsen.

Temporära bostäder

Byggnationen av de temporära bostäderna går enligt plan. Det första kvarteret med 136 bostäder färdigställdes i maj och under november färdigställdes nästa kvarter med 96 bostäder. Det summerar till 232 färdigställda och inflyttade av ca 900 bostäder.

Grundläggningsarbete för det tredje kvarteret i utbyggnadsordningen pågår. Bygglov har erhållits för ytterligare två kommande kvarter. Bygglov och startbesked har erhållits för minilivs-butiken som kommer uppföras under första kvartalet 2021, vilket kommer bli ett bra bostadskomplement.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

KF beslutade 12 november 2020 om investering för genomförande allmän plats på Skeppsbron. Senaste styrelsebeslutet om budget för Skeppsbron är från februari 2019 och i detta finns medel för att påbörja planeringsarbetet som nu har startats upp. Detta arbete ska under början av 2021 mynna ut i en uppdaterad kalkyl och resurs- och tidplan.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden som fastighetsägare. I november 2019 godkände styrelsen budgetmedel avseende 2020 för att bolaget fortsatt ska bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad som med nuvarande aktivitetsnivå förväntas tillräckliga även 2021.

Lindholmen

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram ny detaljplan, detaljplan för Kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av LSP och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. På Lindholmen pågår också arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut från april 2018, och beslut om tillägg från april 2019. Nu är planarbetet på Lindholmen pausat eftersom inga resurser är avsatta från Staden. I dagsläget råder osäkerhet när beslut om fortsatt framdrift kommer.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Gullbergsvass

Rivningsprojekt terminalbyggnaden

För att bygga ut Kämpegatan behöver delar av terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva terminalbyggnadens västra del så att FK kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021 inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenadupphandling pågår, tilldelning gjordes före jul och kontrakt tecknas under januari 2021. Färdigställande av projektet, inklusive ny fasad, beräknas bli under första kvartalet 2022.

Hyresgäst Anpassning terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av gokartverksamheten i terminalbyggnaden. Detta på grund av förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgäst Anpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Projektet genomförs ihop med rivningsprojektet och byggnationen utförs av samma entreprenör. Färdigställande av projektet beräknas bli under första kvartalet 2022.

Lindholmen

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att förbättra inneklimatet i fastighet Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet. Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats enligt dagens standard. Förutom ventilationen installeras även nya fläktmotorer, lysrörsarmaturer och nytt undertak. Ombyggnaden startade sommaren 2020 och projektet är nu inne på tredje etappen av fyra. Delbesiktningar sker efter varje färdigställd etapp som sedan tas i bruk. Slutbesiktning beräknas bli i början av juli 2021.

Kommentar kommande investeringar 2021-2023

Lindholmen

Avser främst genomförandet av Lindholmshamnen, en ny pumpstation på Lindholmen och framtagande av detaljplan för Kontor vid Lindholmsplatsen.

Eriksberg

Avser de sista åtgärderna i parken vid Västra Eriksberg samt uppstart av detaljplanen för Inre Dockan. Investeringar för byggrätter vid Celsiusgatan och Säterigatan ingår också.

Frihamnen

Avser Jubileumsparken, kaj 113 och kostnader för framtagande av detaljplan ett och två.

Masthuggskajen

Avser främst utbyggnad av halvön.

Reinvestering befintliga fastigheter

Utöver den årliga schablonen för reinvesteringar i våra fastigheter ingår ombyggnad av Plåtverkstaden.

Reinvestering skolfastigheter

Avser planerade anpassningar av skolorna på Lindholmen.

3.2.3 Bokslut

Bolagen inom lokalkoncernen bifogar respektive årsredovisning som bilaga till denna Årsrapport vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad 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.

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden 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 och utvecklas Älvstrandenkoncernens fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens 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.

Att genomföra stadsutveckling i Älvstadens delområden är komplext och i hög grad beroende av god samordning mellan en mängd olika projekt och planeringsprocesser. SLK har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Älvstaden. En reviderad färdplan för genomförandet bereds årligen för beslut i KF och uppföljning i Stadens rapporteringssystem.

Under 2020 har Älvstrandenkoncernen bland annat färdigställt de tre stadsdelarna Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp och fortsatt att leda arbetet i konsortierna för Masthuggskajen och Lindholmshamnen där inflyttning pågår i Lindholmshamnens bostäder. På Kvillepiren i Frihamnen uppförs 900 temporära bostäder där drygt en fjärdedel har blivit inflyttningsklara under året. Vidare har koncernen förberett för att Älvstranden ska kunna uppföra Masthuggskajens halvö och slutredovisat 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 Göteborgs Stads ändamål med ägandet av bolaget.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

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.

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.

Vi bifogar också utvärderingsmallen som texten baseras på.

3.3.3 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

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 till riskhantering, intern styrning och kontroll samt kvalitetsledning.

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

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.

Under 2020 har vi genomfört en noll-mätning för ”Nöjd-Samarbets-Index”. Vi har också arbetat fram en åtgärdsplan för att förbättra NSI-värdet.

3.3.4 Sponsring

Sponsringsaktivitet	Beslutsdag/ Diarienummer 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 iordningställande 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.

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.

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

3.3.5 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Bolaget har inget att rapportera.

3.3.6 Uppföljning Intraservices tjänst dataskyddsbud

Älvstranden Utveckling har haft ett utmärkt samarbete med dataskyddsbudet, både när det gäller råd och stöd för vår interna organisation kring detta och i den granskning som gjorts under 2020.

Vi är ett litet bolag med få och okomplicerade personuppgiftsbehandlingar och har inte haft några problem.

Kontakterna har varit via mejl, fysiska och digitala möten.

Älvstranden Utveckling har förväntningar på att samarbetet fortsätter på samma sätt, med en öppen och tydlig kontakt där det alltid görs tydligt vad Dataskyddsbudet kan hjälpa till med och vad vi behöver förbättra och arbeta vidare med. En viktig kontakt och ett viktigt samarbete. Dataskyddsbudet är alltid tillmötesgående och stöttande.

3.3.7 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 december 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	2 310	2 310
Kassaflöde	Kassaflöde 2020	Kassaflöde 2019
Löpande verksamhet	207,9	-17,5
Investeringsverksamhet	-108,3	-52,8

Lån mnkr	Volym 31 december 2020	Volym 31 dec 2019
Finansieringsverksamhet	-25,6	5,9
SUMMA	74,0	-64,4

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2020	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Halvölotterna Masthuggskajen	Masthugget 31:6, Masthugget 43:6, Masthugget 43:4	-137,0	Extern
Tilläggsköpeskilling Lindholmshamnen	Lindholmen 43:1	5,1	Extern
Restauranglotten Lindholmshamnen	Lindholmen 40:1	3,1	Extern
Förändring avsättningar	N/A	-0,3	N/A
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-1,5	N/A

4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

Älvstranden Utveckling har inget direkt avkastningskrav i ägardirektivet. Följande text finns istället:

”Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal och använda benchmarking i arbetet med att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet så att verksamhetens utveckling kan följas och värderas”.

Nu pågår arbetet med att identifiera vilka likvärdiga bolag som finns i Sverige och som vi kan använda för benchmarking.

Under varje given femårsperiod ska Älvstranden Utveckling ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 och 20 %. För perioden 2016–2020 uppgår den genomsnittliga soliditet till 22 % (beräknat enligt K3 regelverket).

Älvstranden Utveckling har arbetat upp en högre soliditet för att vara ekonomiskt rustade att gå in i genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen som innehåller ekonomiska risker under utbyggnadstiden.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Väsentliga och strategiska frågor att belysa: I ägardialogen framfördes vikten av att stadens nämnder och bolag har en gemensam prioritering och går i samma takt vad avser stadsutveckling och exploatering. En uppdaterad översiktsplan, gemensamma

tidsplaner för att säkra ekonomiska värden och exploateringsekonomi i balans, är något bolaget efterfrågar. Även tätare dialog med Stadshus är önskvärt.

Inom ramen för ordinarie uppföljning avser Higab att fortsättningsvis följa väsentliga investeringar inom Älvstranden Utveckling och vidareförmedlar till Stadshus.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr							
tkr	Utfall	Prognos okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2019	Bokslut 2018
Intäkter	400 454	399 600	854	402 000	405 963	389 316	375 236
Driftskostnader	-142 635	-146 500	3 865	-149 000	-182 048	-144 075	-148 952
Driftsnetto	257 819	253 100	4 719	253 000	223 915	245 241	226 284
Av- och nedskrivningar	-158 631	133 000	-25 631	-133 000	-126 345	-119 960	-131 363
Bruttoresultat	99 188	120 100	-20 912	120 000	97 570	125 281	94 921
Realisationsresultat sålda fastigheter	-130 574	-152 591	22 017	-134 205	-	-81 388	236 904
Centraladministration	-107 181	-118 200	11 019	-125 000	-146 301	-131 394	127 033
Övriga rörelseintäkter	10 729	9 600	1 129	7 500	-	33 162	1 805
Övriga rörelsekostnader	-6 073	-38 300	32 227	-32 000	-811	-7 487	-9 575
Rörelseresultat	-133 911	-179 391	45 480	-163 705	-49 542	-61 826	197 022
Finansnetto	-36 761	-37 500	739	-37 500	-40 291	-37 978	-40 370
Resultat efter finansiella poster	-170 672	-216 891	46 219	-201 205	-89 833	99 804	156 652

Bokslut 2020

Årets utfall mot prognos oktober

Analys mellan utfall och prognos visar störst avvikelser på avskrivningar/nedskrivningar och övriga rörelsekostnader. I prognosen för oktober ingick i övriga rörelsekostnader både prognos för befarade kundförluster och nedskrivningar. Nedskrivningar bokas i december när Älvstranden utfört sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet. Utfallet per 31 december uppgår till -22,4 mnkr. Utfallet för kundförluster bland övriga rörelsekostnader landar på -3,4 mnkr.

Centraladministration avviker från oktoberprognosen vilket beror på fortsatt sänkta personalkostnader samt lägre utfall för FoU-projekt och andra resultatförda projektkostnader.

Realisationsresultat är en post som inte prognostiseras, utan utfallet läggs som

prognos vid respektive rapporteringstillfälle. Anledningen till att resultatet förbättrats är upplösning av tidigare gjorda avsättningar samt tilläggsköpeskilling avseende Lindholmshamnen.

Årets utfall mot budget

Realisationsresultat sålda fastigheter är en post som inte budgeteras. Utfallet per december uppgår till -130,6 mnkr. Tillkommande poster sedan oktoberboks slutet beskrivs ovan under analys mot prognos.

Driftskostnaderna understiger budget med 39,4 mnkr vilket främst förklaras av att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr på helåret inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer istället att utföras under 2021.

Centraladministration understiger budget med 39,1 mnkr vilket förklaras av följande:

- lägre personalkostnader på grund av vakanser som ännu ej tillsatts samt av lägre utbildnings- och rekryteringskostnader i samband med kostnadsöversyn på grund av coronapandemin
- lägre inköp av konsulter
- lägre kostnader för konferenser, resor och studieresor till följd av coronapandemin
- lägre utfall för FoU-projekten som inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats
- lägre IT-kostnader då budgeterad IT-flytt till Intraservice samt uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett
- lägre kommunikationskostnader på grund av lägre aktivitet, bl a till följd av coronapandemin

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

6.1 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)

6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Beskrivning av området

KF Budgetuppdrag 2020 som riktas till nämnd/styrelse att genomföra

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.</p> <p>Ekonomiska uppdrag</p>	2020-01-01 2020-12-31	Inventering enligt KF:s uppdrag har genomförts. Bolagsstyrelserna har yttrat sig om Stadshus slutrapport "Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen". Ärendet bordlagt av KS 2021-01-27.
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnads-täckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.</p> <p>Ekonomiska uppdrag</p>	2020-01-01 2020-12-31	Bolaget har ingen avgiftsbelagd verksamhet.
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</p> <p>Ekonomiskt uppdrag</p>	2020-01-01 2020-12-31	Digital signering genomfört. Införande av sammankopplat inköps- och ekonomisystem 2021-01-01
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.</p> <p>Ekonomiskt uppdrag</p>	2020-01-01 2020-12-31	Löpande översyn och medvetenhet inom bolagen vid ny- och ersättnings-rekryteringar.
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborg Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter. (SE UPPFÖLJNINGSPÅGÅENDE FRÅGA TILL NÄMND/STYRELSE)</p> <p>Riktat till KS (Kommunledningen)</p> <p>OBS! Uppdraget följs enbart upp av SLK. Nämnd/styrelse har fått uppdraget för att kunna besvara uppföljningsfrågan. Uppdraget ska inte riktas vidare till underliggande enheter.</p>	2020-01-01 2020-12-31	

6.1.2 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Beskrivning av området

Uppdrag som tidigare riktats från KF/KS utanför budget i kolumnen: Uppdrag är nu även inlagda i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag och ska följas upp på nämnd/styrelsenivå i denna kolumn. Tidigare riktade uppdrag i kolumnen Uppdrag ligger kvar på den röda tråden för uppföljning och genomförande lokalt.

Nya uppdrag som tilldelas utanför budget i kolumnen KF/KS uppdrag måste läggas in av kontaktperson (förv/bolag) i kolumnen Uppdrag för genomförande och uppföljning i den egna organisationen.

All Uppföljning till KF/KS genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Älvstrandens Utveckling AB får i uppdrag, och vid behov ta hjälp av berörda förvaltningar och bolag, att genomföra ett fördjupat utredningsarbete och under förutsättning att kalkylerna håller, uppföra en temporär hall i form av övertryckskonstruktion i Frihamnen. Det fortsatta utredningsarbetet ska utgå från alternativ 3 i rapporten "förutsättningar för temporär arena i Frihamnen", med en idrottsanläggning dimensionerad för elitidrott, enklare kulturevenemang/ nöjen samt för minst tre sporthallar efter konvertering. I arbetet är det viktigt att dialog sker med berörda parter. Exakt utformning av hallen och dess innehåll/aktivitet får belysas i det fördjupade utredningsarbetet.	2020-02-20 2020-12-31	Utredning utförd tillsammans med Higab och SLK. Info i kommande styrelsemöte Älvstrandens Utveckling 21-02-08 och Higab inför åiterrapportering till KF.
✓ Avslutad	Älvstrandens Utveckling AB får i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen för ny hantering av frågan om kalkylen på 55–70 miljoner kronor inte skulle hålla gällande temporär hall i Frihamnen.	2020-02-20 2020-12-31	Utredning utförd tillsammans med Higab och SLK. Info i kommande styrelsemöte Älvstrandens Utveckling 2021-02-08 och Higab inför åiterrapportering till KF.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att hitta lämplig aktör för byggnation av en temporär hall på Frihamnen i enlighet med detta förslag. Underlaget ska ha särskilt fokus på kvalitetsaspekten där hallkonstruktion med bra tidigare erfarenheter och referenser erfordras.	2020-02-20 2020-12-31	Lämplig aktör ingår i den utredning som är klar. Behandlas av styrelsen 2021-02-08.
▶ Pågående	Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och bolagsstyrelser, samordna arbetet med laddinfrastruktur, ansvara för strategisk utveckling av laddinfrastruktur för stadens verksamheters fordon och fastställa en rekommenderad avskrivningstid för stadens verksamheters laddinfrastruktur.	2020-03-19 2020-12-31	I samarbete med Göteborg Energi finns ett erbjudande som ska underlätta för stadens verksamheter. Vi vill skapa förutsättningar för samnyttjande av infrastruktur och enkelhet i handhavande och administration. Rekommenderad avskrivningstid är 5 år.
▶ Pågående	Alla stadens nämnder och bolagsstyrelser som har fordon får i uppdrag att utse en mobilitetsansvarig för sin verksamhet samt att tillse att den mobilitetsansvarige får adekvat utbildning via Göteborgs Stads Leasing AB.	2020-03-19 2020-12-31	Mobilitetsansvarig Torgny Tennby. Utbildning planerad.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB ihop med fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i utbyggnaden av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.	2020-06-16 2020-12-31	Arbete pågår. Inga avvikelser att rapportera.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.	2020-06-16 2020-12-31	Återkoppling till KS om Halvön när tilläggsavtalet med exploitörerna på halvön är klart och godkänd av ÄU:s styrelse (Q1). Återkoppling till KS angående genomförandestudien är på väg från TN via FN. Är för behandling hos FK nu.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.	2020-06-16 2020-12-31	Referensvärden framtagna under hösten 2020. Det ger utsläppsnivåer som är rimliga att använda i arbetet med att utmana branschen med höga klimatkrav i kommande markanvisningar.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.	2020-08-20 2020-12-31	Styrelsen beslutat om -50% av utsläpp från bygge i bolagets områden enligt Parisavtalet inför 2020
▶ Pågående	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt Älvstranden Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att genom detaljplaneändringar tillskapa ytterligare exploateringsvolym av kvartersmarken inom gällande detaljplan, samt att uppskatta hur stora exploateringsintäkter denna exploatering skulle kunna innebära, utifrån olika scenarier.	2020-11-12 2020-12-31	Arbetet har nyligen startat. Tidplan klar under januari.
▶ Pågående	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt Älvstranden Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag ges i uppdrag att inleda samarbetssamtal med berörda fastighetsägare och byggaktörer inom detaljplaneområdet för att sondera och sammanställa intresset för ökad exploateringsgrad gällande projektet Skeppsbron.	2020-11-12 2020-12-31	Arbetet har nyligen startat.
▶ Pågående	Fortsatt genomförande av planerad utbyggnad av parkeringsanläggning på Skeppsbron i enlighet med Göteborgs Stads Parkerings AB:s hemställan tillstyrks (Dnr: 1586/17). Göteborg Stads Parkerings AB får också i uppdrag att genomföra utbyggnad av kajgaraget i enlighet med det hållbarhetstänk som ska präglade kommunens arbete. Möjlighet till elbilsaddning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.	2020-11-12 2020-12-31	Inledande samtal förs inom Stadens gemensamma programorganisation kring lämpligaste former för samverkan och organisering för genomförande av projekt Skeppsbron.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.	2020-11-12 2020-12-31	Arbetet har nyligen startat.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten. 	2020-11-12 2020-12-31	Arbetet har nyligen startat.

6.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

Styrelsen har inte beslutat om specifika uppdrag utanför KF/KS.

Styrelsen har antagit en affärsplan för 2020–2024. Årligen antas en verksamhetsplan med strategiska delmål/leveranser för att nå bolagets affärsplan i enlighet med ägardirektivet. Verksamhetsplanen innehåller även verksamhetsnära mål i enlighet med beslutad budget och mål för Göteborgs Stad.