

Styrelsehandling 20  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0215/20  
2021-02-08  
Handläggare: Sara Anderberg,  
Chef Strategisk verksamhetsstyrning

## Informationsärende – Slutrapport Affärs- och Verksamhetsplan

### Sammanfattning

Av Verksamhetsplanens 2020-mål för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 11 är uppnådda.
- 7 är delvis uppnådda.
- 7 är inte uppnådda.

Av Verksamhetsplanens så kallade verksamhetsnära mål\* för att bidra till Göteborg 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 2020-mål.

En del av verksamhetsplanens mål som inte har eller endast delvis levererats är med anledning av yttre omständigheter som bolaget ej har haft full rådighet över. Tex är 4 av målen påverkade av covid-19-pandemin. Att notera är att 5 av 7 som är delvis uppnådda beräknas vara uppnådda under kvartal1 2021. Ledningen ser också att bolaget behöver förbättra allokeringen av resurser utifrån prioriterade arbeten. 2 av målen är beslutade av styrelsen att kvarstå 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 BTA och 160 029 BTA är under produktion. Motsvarande siffror 2019 var 25 168 respektive 164 540 BTA.

Bolagets ekonomiska indikatorer i form av soliditet och belåningsgrad håller sig inom gränsvärden. Däremot har uthyrningsgraden sjunkit till 93 %, det vill säga under gränsvärdet om 95 %. Detta är en följd av covid-19-pandemin.

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

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

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

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur en social dimension**

#### Barnperspektivet

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

#### Jämställdhetsperspektivet

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

#### Mångfaldsperspektivet

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

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

### **Bilagor**

Bilaga 1. Årsuppföljning av Verksamhetsplanens 2020-mål.

Bilaga 2: Årsuppföljning av KF:s budget 2020.

Bilaga 3. Tabell över Indikatorer.

## Bilaga 1: Årsuppföljning av Verksamhetsplanens 2020-mål

Strategiska femårs mål (2020–2024)	2020-mål	ÄU:s arbete med att nå målet	Bedömning
Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan Älvstaden.	a) Beslutad inriktning för markutveckling av Lindholmen.	a) Arbete har blivit försenat pga resursbrist. Prognosen är att beslut föreslås till ledningen under kvartal 1 2021.	a) <b>Delvis uppnått.</b>
	b) Två starter av genomförande, varav en enligt särskild ordning.	b) Förutsättningar för halvön inklusive framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling klart. Start av genomförande för halvön sker 2021. Inga övriga beslutade byggstartsbeslut.	b) <b>Ej uppnått.</b>
	c) 629 bostäder färdigställda (verkligt utfall).	c) Utfall 361 färdigställda bostäder. Differens beror på försening av 286 temporära bostäder mot plan. Dessa är i produktion och prognos att färdigställas 2021 och då till en volym om 356. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 129 bostäder PEAB Lindholmshamnen/9 968 BTA.</li> <li>• 232 temporära bostäder /5 538 BTA. (ursprungligt mål 500 temporära bostäder)</li> </ul>	c) <b>Ej uppnått.</b>
	d) 1 030 arbetsplatser färdigställda (verkligt utfall).	d) 1 120 arbetsplatser färdigställda, Etapp 1 Geely Lindholmen tekniska gymnasium samt några arbetsplatser i Lindholmshamnen. Att notera är att Etapp 1 för Geely blev färdigställt före utsatt tidplan. Precis innan årsskiftet 2019/2020.	d) <b>Uppnått.</b>
	e) Ta fram en portfölj eller markanvisningspaket för samhällsfastigheter.	e) Förutsättningarna för att ta fram en portfölj för samhällsfastigheter är analyserad och analysen visar att det i rådande läge, med osäkra tidplaner för Frihamnen, är det inte fruktsamt att försöka anpassa en marknadsorienterad portfölj med byggrätter för samhällsfastigheter. Fastighetsutveckling ska utreda förutsättningar och konsekvenser för att uppföra en skolbyggnad i egen regi.	e) <b>Ej uppnått.</b>

	f) Funktionen "mark & anläggning" på plats.	f) Handlingsplan framtagen. På grund av Halvön och sjukdom är handlingsplanen omprioriterad till ett fåtal aktiviteter.	f) <b>Delvis uppnått.</b>
<b>Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.</b>	a) Beslutad plan för att hantera kajerna på plats inklusive kostnader, resurser och tid	a) Beslutet "Älvpromenaden" framtaget. Förankring med staden planerad under kvartal 1 2021.	a) <b>Delvis uppnått.</b>
	b) Beslut om fastighetsutveckling av del av plåtverkstaden.	b) Med anledning av covid-19 så backade planerad hyresgäst ut. Ingår som ett mål i 2021 års affärs- och verksamhetsplan.	b) <b>Ej uppnått.</b>
	c) Ny ekonomistyrningsmodell för projekt implementerat.	c) Påbörjat periodisering av investeringar till programfaser och kartlagt process för äskande samt skapat rätt struktur i Anturasystemet. Våg 2 fortsätter under 2021 i målet ekonomistyrning i linje med affärsplanen.	c) <b>Uppnått.</b>
	d) Finansanvisning beslutad.	d) Mål utgått då behov ej finns. Göteborg stads riktlinje för finansverksamheten gäller för stadens helägda bolag.	d) <b>Ej uppnått.</b>
	e) Ekonomiska nyckeltal används för målstyrning i fastighetsförvaltningen.	e) Framtaget nyckeltal för driftnetto inkl. målvärde finns för flertalet byggnader och aktivt arbete sker med att nå dessa målvärden.	e) <b>Uppnått.</b>
<b>Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.</b>	a) Bibehålla kravet om differentierade hyror och bibehålla volym i omförhandlingen med Frihamnen-konsortiet.	a) Omförhandling ej slutförd ännu. Målet kvarstår och är med i 2021 års affärs- och verksamhetsplan.	a) <b>Ej uppnått.</b>
	b) Identifiera utmaningar för att sänka trösklarna för eget ägt boende	b) Analys och utformning av rapport pågår. Presenteras för ledningsgruppen kvartal 1 2021.	b) <b>Delvis uppnått.</b>
<b>Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.</b>	a) Vidareutveckla hållbarhetsperspektivet i bolagets avtalsarbete inklusive uppföljning.	a) Arbete med att förbättra hållbarhetsperspektiv i avtalsprocess är genomfört och förslag på hur detta kan genomföras är under utformning. Förslag till ledningsgruppen under kvartal 1	a) <b>Delvis uppnått.</b>
	b) Nollmätning av utsläpp för växthusgaser genomförd och åtgärdsplan beslutad.	b) Referensvärden är framtaget för utsläpp från flerbostadshus och kontor, och åtgärder har identifierats, kopplat till markanvisningar. Exempel på åtgärder är att Betcrete 2.0 inom Masthuggskajen startat för att minska klimatbelastningen av betong	b) <b>Uppnått.</b>

	c) Alla nya entreprenad-upphandlingar och markanvisningar ska ställa rätt och utmanande miljökrav på material, avfall, rivning och logistik tillsammans med systematisk uppföljning av miljökraven.	c) Inga aktuella markanvisningar 2020. Hyresgästdialog om att ställa återbrukskrav i en upphandling för en större hyresgäst Anpassning försenad pga covid-19 så backade hyresgästen ut. Upphandling av en återanvändbar terminalfasad genomförd. Flera upphandlingar är förberedda med miljökrav men ännu ej genomförda.	c) <b>Delvis uppnått.</b>
<b>Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.</b>	a) Två projektkoncept för levande gatuplan beslutade.	a) Koncept <ul style="list-style-type: none"> <li>Konsortiet för Masthuggskajen har en levande gemensam "master-plan" med målbild / koncept för levande gatuplan.</li> <li>Skeppsbron koncept framtaget där ÄU äger bottenvåningarna.</li> <li>LOI för bottenvåningar Lindholmshamnen och M1:an beslutat / signerat.</li> </ul>	a) <b>Uppnått.</b>
<b>Övriga bolagsmål.</b>	a) Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) 66.	a) 66.	a) <b>Uppnått.</b>
	b) Hållbart-Medarbetar-Engagemang (HME) 79.	b) 80.	b) <b>Uppnått.</b>
	c) Nöjd-Samarbets-Index (NSI): nollmätning genomförd samt beslutad åtgärdsplan.	c) Nollmätning genomförd med resultat NSI 58. Åtgärdsplan för beslut i kvartal 1 2021.	c) <b>Delvis uppnått.</b>
	d) Nöjd-Kund-Index (NKI) 77.	d) NKI utvärdering inställd 2020 på grund av covid-19 situationen för flertalet hyresgäster.	d) <b>Ej uppnått.</b>
	e) Delta i stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav.	e) Bolaget har deltagit i Stadshus och Higabs projekt.	e) <b>Uppnått.</b>
	f) Genomlys verksamheten och definiera åtgärder för att förbättra produktiviteten.	f) Analys genomförd och åtgärdsplan framtagen. Arbete pågår genom ständigt förbättringsarbete. Reviderad linjeorganisation genomförd under 2020. Två större arbetspaket identifierade som är inkl. i 2021 års affärs- och verksamhetsplan.	f) <b>Uppnått.</b>
	g) Införa ett digitalt sammankopplat inköps- och ekonomisystem för bolagets alla delar.	g) Inköpsmodulen i Proceedo är implementerad. Övriga delar följer prognos och driftstart är 1/1-2021.	g) <b>Uppnått.</b>
	h) Utredda digital signering	h) Digital signering införd.	h) <b>Uppnått.</b>

## Bilaga 2: Årsuppföljning av KF:s budget 2020

Göteborgs Stads budget för 2020 fastställde tre övergripande mål som samtliga nämnder och styrelser ska förhålla sig till. Av de 15 övergripande verksamhetsmålen är 5 utpekade att gälla lokalkoncernen generellt. Vi valde även att prioritera målet om livskvalitet eftersom verksamheten kan påverka utsläppen i stor grad. Även facknämnderna har livskvalitet som utpekat mål. Kommunfullmäktige har även tagit fram specifika mål för samtliga nämnder och styrelser

Bolagets verksamhetsnära mål är samma som bolagets 2020-mål men här sorterat på Göteborg Stads övergripande mål istället för bolagets 2024-mål. Kommentar till bedömning se bilaga 1 och kolumn ”ÅU:s arbete med att nå målet.”

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål som tilldelats Lokalkoncernen	Specifika mål från Kommunfullmäktige till Lokalkoncernen eller till samtliga nämnder och styrelser	Verksamhetsnära mål (återfinns i Verksamhetsplanen, Bilaga 1.	Bedömning
Göteborg är en attraktiv stor-stad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.	Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civil-samhälle och näringsliv.	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Nöjd-Samarbets-Index (NSI): nollmätning genomförd samt beslutad åtgärdsplan</li> <li>b) Nöjd-Kund-Index (NKI) 77</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Delvis uppnått.</b></li> <li>b) <b>Ej uppnått.</b></li> </ul>
	Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Identifiera utmaningar för att sänka trösklarna för eget ägt boende</li> <li>b) Bibehålla kravet om differentierade hyror och bibehålla volym i omförhandlingen med Frihamnenkonsortiet</li> <li>c) Två projekt-koncept för levande gatuplan beslutad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Delvis uppnått. (Målet finns på två ställen i tabellen).</b></li> <li>b) <b>Delvis uppnått (Målet finns på två ställen i tabellen).</b></li> <li>c) <b>Uppnått (Målet finns på två ställen i tabellen)</b></li> </ul>
Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.	Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet.	–	<p><i>Våra 2020-mål för att nå 2024-mål om att halvera utsläppen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Vidareutveckla hållbarhetsperspektivet i bolagets avtalsarbete inklusive uppföljning</li> <li>b) Nollmätning av utsläpp för växthusgaser genomförd och åtgärdsplan beslutad</li> <li>c) Alla nya entreprenad-upphandlingar och markanvisningar ska ställa rätt och utmanande miljökrav på material, avfall, rivning och logistik tillsammans med systematisk uppföljning av miljökraven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Delvis uppnått.</b></li> <li>b) <b>Uppnått.</b></li> <li>c) <b>Delvis uppnått.</b></li> </ul>

	Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.	–	<p><i>Våra 2020-mål för att nå 2024-mål om volym enligt Färdplanen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beslutad inriktning för markutveckling av Lindholmen.</li> <li>b) Två starter av genomförande, varav en enligt särskild ordning,</li> <li>c) 629 antal bostäder färdigställda (verkligt utfall).</li> <li>d) 1 030 antal arbetsplatser färdigställda (verkligt utfall) (Stadsutvecklingschef).</li> <li>e) Ta fram en portfölj eller markanvisningspaket för samhällsfastigheter.</li> </ul> <p><i>Våra 2020-mål för att nå 2024-mål om att motverka boendesegregation:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bibehålla kravet om differentierade hyror och bibehålla volym i omförhandlingen med Frihamnenkonsortiet.</li> <li>b) Identifiera utmaningar för att sänka trösklarna för eget ägt boende</li> </ul> <p><i>Våra 2020-mål för att nå 2024-mål om levande gatuplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Två projektkoncept för levande gatuplan beslutade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Delvis uppnått.</li> <li>b) Ej uppnått.</li> <li>c) Ej uppnått.</li> <li>d) Uppnått.</li> <li>e) Ej uppnått.</li> <li>a) Delvis uppnått (Målet finns på två ställen i tabellen)</li> <li>b) Delvis uppnått (Målet finns på två ställen i tabellen)</li> <li>a) Uppnått. (Målet finns på två ställen i tabellen)</li> </ul>
<b>Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.</b>	Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.	Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.	Ekonomiska nyckeltal används för målstyrning i fastighetsförvaltningen.	Uppnått.
		Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.	Delta i stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav	Uppnått.
		Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnads-	Bolaget har ingen avgiftsbelagd verksamhet.	–

		täckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.		
		Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Införa ett digitalt sammankopplat inköps- och ekonomi-system för bolagets alla delar</li> <li>Införa ett digital signering</li> </ul>	Uppnått.  Uppnått.
		Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.	Genomlys verksamheten och definiera åtgärder för att förbättra produktiviteten	Uppnått.
		–	<p><i>Våra 2020-mål för att nå 2024-mål om stabil ekonomi:</i></p> <p>a) Beslutad plan för att hantera kajerna på plats inklusive kostnader, resurser och tid.</p> <p>b) Beslut om fastighetsutveckling av del av plåtverkstaden</p> <p>c) Ny ekonomistyrningsmodell för projekt implementerat</p> <p>d) Finansanvisning beslutad</p> <p>e) Ekonomiska nyckeltal används för målstyrning i fastighetsförvaltningen</p>	<p>a) Delvis uppnått.</p> <p>b) Ej uppnått.</p> <p>c) Uppnått.</p> <p>d) Ej uppnått.</p> <p>e) Uppnått.</p>
	Göteborgs Stad är en attraktiv arbets-givare med goda arbetsvillkor.	–	<p>a) NMI: 66.</p> <p>b) HME: 79.</p> <p>c) Sjukfrånvaro anställda totalt: Följ nedåtgående trend. Ökade från 3,1% till 3,7%.</p>	<p>a) Uppnått.</p> <p>b) Uppnått.</p> <p>c) Ej uppnått</p>



### Bilaga 3: Tabell över Indikatorer

Strategiska fem-års mål (2020–2024)	Indikatorer	2018-utfall	2019-utfall	2020-utfall
Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>BTA bostäder; under produktion och färdigställda.</li> <li>BTA lokaler; under produktion och färdigställda.</li> </ul>	<p>Ej framtaget utifrån det nya sättet att räkna.</p> <p>Ej framtaget utifrån det nya sättet att räkna.</p>	<p>Färdigställda bostäder i BTA: 21 034.</p> <p>Färdigställda bostäder i antal: 227.</p> <p>Bostäder under produktion i BTA: 107 630.</p> <p>Bostäder under produktion i antal: 1 304.</p> <p>Färdigställda Verksamhetslokaler i BTA: 25 168.</p> <p>Verksamhetslokaler under produktion i BTA: 164 540.</p>	<p>Färdigställda bostäder i BTA: 15 506.</p> <p>Färdigställda bostäder i antal: 361.</p> <p>Bostäder under produktion i BTA: 108 440.</p> <p>Bostäder under produktion i antal: 1622.</p> <p>Färdigställda Verksamhetslokaler BTA: 11 465</p> <p>Verksamhetslokaler under produktion i BTA: 160 029.</p>
Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Synlig soliditet, målintervall 10–20 %.</li> <li>Belåning i förhållande till marknadsvärde, max 50 %.</li> <li>Uthyrningsgrad mer än 95 %.</li> <li>Driftnetto.</li> </ul>	<p>26 %.</p> <p>27 %.</p> <p>96 %.</p> <p>Skola 1 212. Kontor 1 301. Övrigt 470.</p>	<p>24 %.</p> <p>27 %.</p> <p>97,5 %.</p> <p>Skola 1 218. Kontor 1 262. Övrigt: 502.</p>	<p>18 %.</p> <p>27 %.</p> <p>93 %.</p> <p>Skola 1 271. Kontor 1 253. Övrigt 491.</p>
Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antal färdigställda koncept för att motverka boendesegregation.</li> </ul>	0.	0.	232 Temporära bostäder.
Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antal insatser för att minska utsläpp.</li> </ul>	Ej rapporterat.	Ej rapporterat.	7
Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antal färdigställda koncept för</li> </ul>	Ej rapporterat.	0.	0.

bidra till mångfald i Älvstaden.	levande gatuplan.			
<b>Övriga bolagsmål.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nöjd-Medarbetar-Index (NMI).</li> <li>• Hållbart-Medarbetar-Engagemang (HME).</li> <li>• Sjukfrånvaro anställda totalt (%).</li> <li>• Antal anställda.</li> <li>• Nöjd-Kund-Index (NKI).</li> <li>• Nöjd-Samarbets-Index (NSI).</li> <li>• Styrelsens utvärdering.</li> </ul>	<p>64.</p> <p>77.</p> <p>3,73 %.</p> <p>101.</p> <p>74.</p> <p>Ej applicerbar.</p> <p>4,3 (av 5).</p>	<p>66.</p> <p>80.</p> <p>3,12 %.</p> <p>101.</p> <p>77.</p> <p>Ej applicerbar.</p> <p>3.8 (av 5).</p>	<p>64</p> <p>76.</p> <p>3,77 %.</p> <p>94.</p> <p>Ej genomförd på grund av covid-19.</p> <p>58</p> <p>4.2 (av 5).</p>