

## Beslutsärende – Uppföljningsrapport 2

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 2 avseende Älvstranden Utveckling AB.

### Bakgrund

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige en sammanställd rapport rörande lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget. Rapporten lämnas fyra gånger per år (april, september, november och februari).

### Ärendet

Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling AB (Bilaga 1) är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

### Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling AB

# **Uppföljningsrapport 2 2016 Bolag**

---

Älvstranden Utveckling AB

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Resultatredovisning och verksamhetsanalys .....</b>	<b>4</b>
2.1.1	Älvstranden Utveckling AB.....	4
2.2	Resultatanalys till och med perioden och helår .....	4
2.2.1	Utfall till och med perioden.....	4
2.2.2	Prognos .....	4
2.2.3	Älvstranden Utveckling AB.....	4
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	6
2.3.1	Älvstranden Utveckling AB.....	6
2.4	Investeringar .....	7
2.4.1	Älvstranden Utveckling AB.....	7
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	9
2.5.1	Älvstranden Utveckling AB.....	9
2.6	Nyckeltalsredovisning .....	10
2.6.1	Älvstranden Utveckling AB.....	10
<b>3</b>	<b>Uppföljning av bolagets uppdrag inom områdena kultur och fritid, näringsliv och turism samt klimat och miljö .....</b>	<b>11</b>
3.1.1	Älvstranden Utveckling AB.....	11
3.2	Uppföljning av bolagets verksamhet inom näringsliv och turism .....	11
3.2.1	Älvstranden Utveckling AB.....	11
3.3	Uppföljning av bolagets verksamhet inom klimat och miljö.....	12
3.3.1	Älvstranden Utveckling AB.....	12
<b>4</b>	<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges budget .....</b>	<b>14</b>
4.1.1	Älvstranden Utveckling AB.....	14
4.2	Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.....	14
4.2.1	Älvstranden Utveckling AB.....	14

# 1 Sammanfattning

## Älvstranden Utveckling AB

Bolaget arbetar aktivt med temporära lösningar i väntan på permanent byggnation. Bygglov och ansökan om vattendom är under perioden inlämnat för temporära kvarter med 7-900 bostäder i Frihamnen. Det fysiska genomförandet av ytterligare en detaljplan inom Älvstaden påbörjas när första spadtaget tas för Lindholmshamnen i slutet av september. Planen genomförs i konsortieform och omfattar ca 450 bostäder.

Arbetet med att utveckla Älvstaden är mycket komplext och bygger på att många organisationer i staden är med och samverkar med ”sin” del i processen. Vi ser indikationer på att detta arbete inte taktar just nu. Därtill finns stora avgörande frågor som idag är olösta: hantering/finansiering av kajkantsskydd samt luftmiljö- och bullerfrågor, vilka alla påverkar framdriften.

Hyresgästen för gamla Cityvarvet, Damen Group, lämnade området den siste juni enligt egen uppsägning av hyresavtalet. Älvstranden har bestridit uppsägningen och kommer att driva ärendet till hyresnämnden.

## 2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

### 2.1.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Hyresgästen för gamla Cityvarvet, Damen Group, lämnade området den siste juni enligt egen uppsägning av hyresavtalet. Älvstranden har bestridit uppsägningen och kommer att driva ärendet till hyresnämnden. Nuvarande hyreskontrakt gäller till 2020-12-31 och omfattar en årlig hyresintäkt om ca 6 mnkr.

Bolaget har lämnat in bygglovsansökan och ansökan om vattendom för temporära kvarter i Frihamnen. De juridiska aspekterna runt bygglov för temporära bostäder generellt aktualiserades under sommaren och det råder idag ett oklart läge. I fallet Frihamnen bedömer vi att grundläggningen är begränsad och att den temporära aspekten på byggnationen är fastlagd då detta byggs i en kommande etapp med permanent byggnation.

Ytterligare en stor fråga vi är djupt engagerade i är placeringen av den kommande linbanans stationer. Här finns olika åsikter och många aspekter som måste beaktas. Både placeringen vid Järmtorget och på Lindholmen berör bolaget och stor energi läggs ner på arbetet.

Den 29 september tas ett första ceremoniellt spadtag för Lindholmshamnen. Nu påbörjas det fysiska genomförandet av ytterligare en detaljplan inom Älvstaden. Planen omfattar ca 450 bostäder.

## 2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

### 2.2.1 Utfall till och med perioden

### 2.2.2 Prognos

### 2.2.3 Älvstranden Utveckling AB

#### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvik	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hyresintäkter	232 386	223 226	9 160	259 368	347 000	336 300	334 839	360 972
Förvaltningsintäkter		-		-		-	-	-
Övriga intäkter	125 900	-	125 900	9 614	127 100	-	-	349 171
<b>Summa intäkter</b>	<b>358 286</b>	<b>223 226</b>	<b>135 060</b>	<b>268 982</b>	<b>474 100</b>	<b>336 300</b>	<b>334 839</b>	<b>710 143</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-14 240	-12 483	-1 757	-12 549	-18 875	-18 875	-18 875	-23 480
Underhåll	-7 237	-13 213	5 976	-9 574	-13 000	-19 970	-19 970	-18 811

	Perio d				Helår			
Taxebundna kostnader	-24 345	-28 524	4 179	-29 379	-40 431	-40 431	-42 331	-46 659
Riskkostnader och avgälder	-4 981	-2 680	-2 301	-4 120	-4 320	-4 020	-4 020	-4 909
Fastighetsskatt	-10 686	-13 607	2 921	-13 641	-16 010	-20 410	-20 410	-18 072
Övriga fastighetskostnader	-2 455	-1 333	-1 122	-419	-2 628	-2 000	-2 000	-1 035
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-63 944</b>	<b>-71 840</b>	<b>7 896</b>	<b>-69 682</b>	<b>-95 264</b>	<b>-105 706</b>	<b>-107 606</b>	<b>-112 966</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>294 3 42</b>	<b>151 3 86</b>	<b>142 9 56</b>	<b>199 3 00</b>	<b>378 8 36</b>	<b>230 5 94</b>	<b>227 2 33</b>	<b>597 1 77</b>
Övriga förvaltningskostnader	-73 327	-93 500	20 17 3	-72 639	-113 363	-140 407	-140 407	-111 322
Avskrivningar	-71 881	-82 751	10 87 0	-84 685	-110 000	-120 026	-124 126	-119 753
Jämförelsestörande poster	-12 107	-	-12 107	-	-15 473	-	-	25 34 7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>137 0 27</b>	<b>-24 865</b>	<b>161 8 92</b>	<b>41 97 6</b>	<b>140 0 00</b>	<b>-29 839</b>	<b>-37 300</b>	<b>391 4 49</b>
Räntenetto	-42 068	-45 336	3 268	-48 920	-63 200	-68 000	-68 000	-67 169
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-42 068</b>	<b>-45 336</b>	<b>3 268</b>	<b>-48 920</b>	<b>-63 200</b>	<b>-68 000</b>	<b>-68 000</b>	<b>-67 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>94 95 9</b>	<b>-70 201</b>	<b>165 1 60</b>	<b>-6 944</b>	<b>76 80 0</b>	<b>-97 839</b>	<b>-105 300</b>	<b>324 2 80</b>

### Utfall till och med perioden

**Hyresintäkterna** överstiger budgeten med 9,2 mnkr. De största enskilda avvikelserna beror på ersättningar för hyresgästpassningar som inte fanns med i budgeten om 3,4 mnkr (5,2 mnkr för helåret), en större uthyrning som inte fanns i budgeten men där hyra erlagts med 3,1 mnkr. Ytterligare avvikelse om 1,0 mnkr mot budget beror på ökade parkeringsintäkter på Eriksbergsområdet som är en följd av ökade timpriser samt en stor parkeringsyta som tidigare nyttjades gratis är borta.

**Övriga intäkter** avser periodens fastighetstransaktioner (nettobelopp). Under 2016 har det avyttrats två stycken aktieföretag (Brotomten samt byggrätten till Karlavagnstornet). Konsortiet i Lindholmshamnen har också tillträtt sina byggrätter. Affären avseende optionstomten är också genomförd. Gamla avsättningar för Eriksberg och Inre Sannegården är också justerade efter nya beräkningar vilket har medfört att reserveringarna har ökat med sammanlagt 29 mnkr.

**Fastighetskostnader:** Budgeten avseende fastighetsskötsel är rakt periodiserad, utfallet är dock högre under vår- och sommarmånaderna. Kostnaderna för underhåll är lägre än budget vilket beror på att underhållsåtgärder antingen skjutits på framtiden eller om klassificerats till komponentbyte (investeringar). Taxebundna kostnader avviker pga återbetalning från vattenläckan i Frihamnen 2015. Riskkostnaderna är högre än budget pga försäkringsskador och tillkommande avgälder utöver budgeterat belopp. Fastighetsskatten avviker pga genomförda transaktioner och en felbudgetering.

**Övriga förvaltningskostnader:** Avsevärt färre nyrekryteringar än budgeterat pga svårigheten att hitta rätt kompetens. Fou kostnaderna är också lägre än budget eftersom

vi inte har hunnit rekrytera in en ny chef för hållbarhetsfrågorna. Stor avvikelse avseende våra värdeskapande aktiviteter eftersom omklassificeringar har gjorts till investeringar.

Avvikelsen avseende **avskrivningar** beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu. Sedan är det flera investeringar som inte har genomförts vilket påverkar beräknad budget för avskrivningarna.

**Jämförelsestörande poster** avser nedskrivning av en byggrätt på Lindholmen.

**Räntenetto** avviker för att i budgeten ingår upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu och därmed blir utfallet lägre än budget.

## Prognos

Förklaringar till de viktigaste avvikelserna mellan prognos och helårsbudget står beskrivet i kommentarerna till utfallet. Stor osäkerhet i prognosen eftersom vi i dagsläget inte vet om vi genomför några fler transaktioner under året. Mycket svårt att avgöra när transaktionerna genomföres och blir synliga i resultaträkningen eftersom det oftast är faktorer som vi inte kan påverka som försenar processen.

## 2.3 Utveckling inom personalområdet

### 2.3.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom aug 2016	Utfall tom aug 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl arvoden	27 164	24 261	40 577	37 473
Arbetad tid (årsarbetare)	48	45	71	67
Lönekostnad per årsarbetare	571	542	571	556

#### Övrig utveckling inom personalområdet

Inom ramen för arbetsmiljö tog bolaget under våren 2016 fram tydliga mål och tillhörande handlingsplan baserat på dels arbetsplatsintervjuer dels nya riktlinjer utifrån ”social och organisatorisk arbetsmiljö”. Tydliga mål är bl.a. tydliga rutiner för kränkande särbehandling, synligt ledarskap och minimera risk för ohälsosam arbetsbelastning. Bolaget har stort fokus på dessa områden nu och arbetar aktivt med förbättringar genom konkreta insatser.

Älvstranden är ett utvecklingsbolag. Vi har på en två års tid nästan dubblat vår personalstyrka. Fokusområden utifrån ett personalperspektiv är dessutom således utifrån detta att sätta den gemensamma värdegrunden samt säkerställa att få alla nya medarbetare fullt introducerade och trygga i sina roller.

## 2.4 Investeringar

### 2.4.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall tom aug	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	285,3	300,0	572,0	572,0
Reinvesteringar	8,5	100,0	50,8	50,8
<b>Summa investeringar</b>	<b>293,8</b>	<b>400,0</b>	<b>622,8</b>	<b>622,8</b>

Samtliga pågående arbeten är klassificerade som nyinvesteringar tills de är slutavräknade.  
Efter slutavräkning kommer delar av nyinvesteringar att klassificeras om till reinvesteringar.

#### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Utfall perioden 2016
<b>Summa investeringar</b>	

#### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Skeppsbron, detaljplan kvarter genomförande	30	6	30	2026 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	28	14	28	2016 Q4
LSP (resterande ytor)	124	123	123	2016 Q3
Eriksbergs pirar	10	6	10	2016 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia*	61	63	61	2016 Q4
Ombyggnation Santos	18	12	15	2016 Q3
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor**	20	20	20	2016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet***	26	26	28	2016 Q2
Badkultur	19	16	19	2016 Q4
Temporära bostäder	70	3	70	2018 Q2
Idrott i Santos	70	5	70	2017 Q4
Takomläggning Lundbystrandshallen	30	19	22	2016 Q4
Urban basics	12	9	12	2016 Q4
Urban cribs	21	20	21	2016 Q4
Västra Eriksberg, infrastruktur	476	400	450	2019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur	89	86	91	2017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering	64	53	70	2018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader	21	13	24	2018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur	115	78	115	2018 Q4



Benämning projekt enl investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Lindholmshamnen	180	18	180	2021 Q1

\* I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q4 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 61 mnkr.

\*\* I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.

\*\*\* Äskande om utökad budget tas upp för styrelsebeslut 2016-10-28.

### Kommentarer till projekten

I Skeppsbron är underlag för kommande markanvisning framtaget. Arbetet pågår med fastighetsbildning och genomförandefrågor. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan bearbetas nu remissvaren efter samrådet och granskning är planerad till november. Planarbetet fortgår med utredningar bl.a. om linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och med planering av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbete med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under våren 2016 en utökad budget om 3 mnkr, till totalt 61,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p g a förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än projekterat tillkom efter bygglovet samt tillkommande kostnader för moms. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Projektet ombyggnation Santos är en ombyggnad av gammal svetslokal som ligger under befintliga Santos på Utvecklingsgatan. Skolan har efter beslut fått till sig att elevantalet kommer öka från 400 till 600 fram till 2021. Syftet till ombyggnationen är att nå detta mål. Arbetet planeras vara klart under Q3 2016.

Badkultur i Frihamnen fick under våren en utökad budget om 4 mnkr, totalt 19,1 mnkr för byggnationen av en prototyp för pool i älven. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider, arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter samt ombyggnad av entrédel.

Fastigheten M1 är ombyggd och klar och har tidigare använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer att avsevärt öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Styrelsen godkände under hösten en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och allmänplatsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara ca 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har

undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om ca 25 000 kvm BTA.

Styrelsen godkände under våren en budget om 30 mnkr till förstärkning av takkonstruktionen på idrottshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar. Planeras vara klart Q3 2016.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santos-skolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q4 2017.

Urban basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. jubileumsparken och Frihamnen. Det innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, wifi, skyltning etc.

Styrelsen godkände under våren 2016 en investering om 21 mnkr inkl. moms för Urban Cribs, då Älvstranden har för avsikt att hyra ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna ska även innehålla gemensamma ytor såsom tvättstuga och ev. även butiksytor i bottenplan. Målet för inflyttning är Q4 2016

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. De senaste prognoserna visar på högre kostnader avseende både Västra Eriksberg och Inre Sannegården. Justeringar har gjorts i avsättningarna i bokslutet per 31 augusti.

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång sedan i september samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.

I Lindholmshamnen har utbyggnad av allmän platsmark påbörjats parallellt med att några av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen. Förhandlingar pågår med utsedd köpare av Älvstrandens lott.

## **2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

### **2.5.1 Älvstranden Utveckling AB**

Arbetet med att utveckla Älvstaden är mycket komplext och bygger på att alla organisationer i staden är med och samverkar med "sin" del i processen. Vi ser indikationer på att detta arbete inte taktar just nu. Därtill finns stora avgörande frågor som idag är olösta: hantering/finansiering av kajkantsskydd samt luftmiljö- och bullerfrågor, vilka alla påverkar framdriften.

## 2.6 Nyckeltalsredovisning

### 2.6.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Nyckeltal

	Utfall perioden 2016	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	63 %			Ej utförd	Ej utförd	82 %
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltad totalyta kvm	309 422	309 422	309 422	372 13 9	373 43 5	373 59 6
Uthyrningsgrad	95 %		93 %	91 %	88 %	
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Göteborgs Stads P- bolag					
Försäljningsgrad						
<b>Medarbetare</b>						
NMI			56	65	75	
HME			76			
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	137 000	-24 900	-37 300	391 44 9	81 500	124 20 0
Rörelsemarginal	20 %	negativ	negativ	32 %	11 %	28 %
Resultat efter fin poster	94 900	-70 200	-105 300	324 28 0	-8 100	21 700
Nettomarginal	14 %	negativ	negativ	26 %	negativ	5 %
Kassalikviditet	177 %	-	-	116 %	127 %	83 %
Soliditet	23 %	-	-	22 %	12 %	12 %
Eget kapital	923 038	-	-	823 11 2	511 60 0	521 20 0

### **3 Uppföljning av bolagets uppdrag inom områdena kultur och fritid, näringsliv och turism samt klimat och miljö**

#### **3.1.1 Älvstranden Utveckling AB**

##### **Uppföljning av bolagets verksamhet inom kultur och fritid**

Bolaget tillhandahåller lokaler för kultur och fritid på Lindholmen. Backateatern, Radiomuseet, Varvsmuseet och Lundbystrandshallen är exempel på detta.

I Jubileumsparken i Frihamnen har en ideell allmännyttig förening, Passalen, upphandlats genom en IOP (Idéburet Offentligt Partnerskap) för att sköta driften av Parken. Passalen arbetar för att alla skall ha rätt till en meningsfull och aktiv fritid oavsett funktionsvariation, med fokus på barn och unga. I Passalens regi bedrivs seglarskola, träningssimskola, bastu och bad. Alla aktiviteter är kostnadsfria och Parken är välbesökt, med många tusen besökare i de olika aktiviteterna. Genom Passalen har också 33 unga mellan 18-26 år från hela staden anställts som parkvärdar under sommarsäsongen. Ungdomarna har utbildats och fått ett "Blått certifikat", vilket innebär grundläggande kunskaper om segling, motorbåtskörning, värdskap till Bastu och Bad, HLR-räddning samt stadsutveckling mm.

##### **3.2 Uppföljning av bolagets verksamhet inom näringsliv och turism**

#### **3.2.1 Älvstranden Utveckling AB**

##### **Uppföljning av bolagets verksamhet inom näringsliv och turism**

Bolaget deltar aktivt i nätverket för fastighetsägare på Lindholmen där den centrala frågan är hur vi tillsammans ska möta det ökade trycket för verksamheter i området. Inom arbetet med detaljplan för Masthuggskajen arbetar bolaget tillsammans med konsortiet för Masthuggskajen med att skapa förutsättningar för ett "Global Business Gate", ett kluster för verksamheter knutna till globala näringar.

Älvstranden har nyligen tecknat ett avtal med akademien i syfte att verka för en strukturerad samverkan för forskning och tillämpad innovation via samarbete med akademi, näringsliv och andra aktörer knutna till stadsutvecklingsprocessen.

En ökad tillgänglighet till Älvstaden, såväl för göteborgarna som för att nå en ökad turism, är ett prioriterat område där bolaget tillsammans med Chalmersfastigheter och i samarbete med stadsbyggnadskontor, Lindholmen Science Park samt Chalmers Tekniska Högskola initierat ett arbete med parallella uppdrag för centrala Lindholmen. Syftet med uppdraget är att hitta en struktur som främjar en god stadsutveckling i området inkluderat en eventuell station för linbana, akademi, verksamheter samt bostäder. För turistnäringen utgör en linbana ett attraktivt sätt att se och uppleva staden från ovan.

Arrangemang som anordnats under året inom bolagets bestånd som lockar turister till besök är Stay Out West och Tall Ship Regatta på Bananpiren, Vetenskapsfestivalens experimentverkstad i Kajskjul 113 i Frihamnen. Allmänna Badet och Bastun i Frihamnen finns med på Go:teborgs hemsida under kategorin Badplatser, vilket sannolikt gör att turister upptäcker och besöker dessa platser. Ett antal filmteam från olika reseprogram ibland annat Nederländerna och Italien har också varit och filmat Bastun.

Uthyrning sker och prioriteras till företag knutna till teknikklustret på Lindholmen. Byggklar tomt har markanvisats till Husvärden AB för byggnation av kontorsfastighet

på Lindholmen.

### **3.3 Uppföljning av bolagets verksamhet inom klimat och miljö**

#### **3.3.1 Älvstranden Utveckling AB**

##### **Uppföljning av bolagets verksamhet inom klimat och miljö**

Klimatfrågan är för bolaget en central och högt prioriterad fråga för vår verksamhet. Det är i stadsplaneringsprocessen Älvstranden har den obetingat största möjligheten att påverka utsläppen av koldioxid och minska miljöpåverkan både lokalt och globalt. Dock saknas i dagsläget en uppdaterad bolagsövergripande strategi och en tydlighet i vad det innebär för ambitionsnivå för nya stadsdelar och fastigheter idag.

Fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges utsläpp och för att klara att minska utsläppen på relativt kort tid och samtidigt kraftigt öka byggandet behövs strategier både på kort och lång sikt och effektiva åtgärder måste prioriteras. Älvstranden ställer kontinuerligt krav på energieffektivt byggande och följer kontinuerligt upp projekten. Bolaget är i uppstartsfasen med ett arbete som ska sammanfatta de erfarenheter vi har om att styra energianvändning i byggprojekt och identifiera de mest effektiva åtgärderna. Vidare ska Älvstranden i samverkan med Miljöförvaltningen driva ett projekt kring livscykelanalyser för byggmaterial med syfte att bland annat i markanvisningar inkludera krav på LCA för utvalda byggmaterial. Syftet är initialt att skaffa kunskap om miljöpåverkan för att i nästa steg veta vilka krav som är lämpliga att ställa vid nybyggnation.

Älvstranden fortsätter med att utveckla och implementera konceptet Älvstadsleveransen för nya och kommande stadsutvecklingsområden. En samordning av gods- och avfallshanteringen i stadsmiljön bör leda till att Göteborgs Stad når längre med sina hållbarhetsmål då man effektiviserar processerna som därmed får en lägre energiförbrukning och främjar en stadsdel tillägnad människan snarare än fordon, med liv och rörelse i utemiljön. Områden ska planeras så att transportbehovet minimeras och behov tillgodoses med miljösmyta lösningar.

Älvstranden arbetar målmedvetet i stadsplaneringsprocessen för att bidra till en hållbar stad genom att integrera hållbarhetsaspekterna i projekten och samtidigt utveckla nya lösningar inom miljöområdet som vid positivt utfall även ska kunna utvecklas i andra områden i staden. Genom att göra strategiska val under processens gång påverkas utsläppen dels under byggtid, dels under hela områdets livstid med avseende på påverkan från boende, besökare och verksamma i området.

I det pågående arbetet med Frihamnen sätts en hög ambition när det kommer till hållbara lösningar. Stort fokus ligger på hållbar mobilitet och logistik där området utvecklas med extremt låga p-tal som kräver nya typer av mobilitetslösningar som bygger på gång, cykel och kollektivtrafik, kompletterat med olika lösningar för cykel- och bilpooler. Energitekniska lösningar i Frihamnen ska utformas utifrån ett systemperspektiv där bolaget tillsammans med alla intressenter inom energiområdet i Göteborg gemensamt ska arbeta fram system för integrerad energidesign. Detta innebär att lågenergibygnader kopplas till stadens system på ett intelligent sätt för att uppnå minimalt koldioxidavtryck. Frihamnen kommer också att vara en av de första stadsdelarna som planeras utifrån klimatförändringar med en systematik kring översvämningssäkring. Frihamnen har en rik biologisk mångfald och planeras utifrån ekosystemtjänster där man valt att sätta en miniminivå på Grönytefaktor till 0,5. Stora delar av taken utformas som extensiva gröna tak för ökad biologisk mångfald, dagvattenhantering, minskning av värmeöar, förbättrande av luftkvalitet, minskat

kylbehov. För att uppnå ett minskat koldioxidavtryck ställer Älvstranden krav på passivhusnivå enligt FEBY 12 för bostäder och lokaler.

Inom arbetet för Masthuggskajen pågår en konkret åtgärd i syfte att arbeta mot Vision Älvstadens ska-satser ”Vi ska utveckla våra arbetssätt” och målen med ”Modell för stadsutveckling” där Älvstranden deltar i utvecklingen av Sveriges nya guide för hållbar stadsutveckling. Masthuggskajen deltar som ett av 12 pilotprojekt i det nationella programmet som heter Citylab Action. Programmet drivs av branschorganisationen Sweden Green Building Council där ÄU också är medlemmar. I pilotprojekten testas och utvecklas guiden samtidigt som varje projekt får hjälp av ledande experter och de andra projekten i att utveckla sina respektive hållbarhetsprogram. Fokus ligger på utveckling av arbetssätt och samverkansmodeller, men också rent erfarenhetsutbyte projekten emellan via arbete i sk Peer-grupper. Arbetet löper under hela året med en utvärdering vid projektslut.

## 4 Uppföljning av Kommunfullmäktiges budget

### 4.1.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Uppföljning av kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges mål	Prioriterat i budget och aktiviteter pågår	Ingår i budget och bidrar	Ingår ej i budget eller ej relevant
Göteborg ska vara en jämlik stad	X		
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	X		
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas			X
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	X		
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras	X		
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå			X
Äldres livsvillkor ska förbättras			X
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp		X	
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	X		
Det hållbara resandet ska öka			X
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka		X	
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	X		
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka		X	
Tillgängligheten till kultur ska öka		X	
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	X		
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar		X	

## 4.2 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

### 4.2.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Göteborgarna ges möjlighet att turista i sin egen stad genom allmötesplatsen Jubileumsparken i Frihamnen. På platsen finns kostnadsfri seglarskola, träningssimskola, stadsodling, roller derby, vattenlekplatsen Berget samt bastu och bad. I och med anläggandet av busshållplatsen Frihamnssporten i december 2014, kan även alla med någon form av fysiskt funktionshinder besöka platsen. Tiotusentals personer, många av dem barn från hela staden, har sedan maj 2014 besökt platsen.

Bolaget är också mycket aktiva i arbetet med Göteborgs 400-årsfirande och ingår i

2021-samrådet. Här har vi projektägarskap för projekten Kulturbåtshamn, som är anlagd på Eriksberg, Bada mitt i stan samt delaktiga i arbetet med den kommande permanenta Jubileumsparken.