

Styrelsehandling 12
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0032/21
2022-02-07
Handläggare: Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning

Beslutsärende – Årsrapport 2021 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2021 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.

En nyhet för i år är att ett Barnbokslut ska bifogas Årsrapporten. Den återfinns i Bilaga 2.

Bakgrund

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

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsrapport 2021 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 2. Barnbokslut 2021 för Älvstranden Utveckling AB

Årsrapport 2021

Älvstranden Utveckling

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Redovisning av resultat	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen ..	8
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	9
2.2.1	Organisationsmål	9
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	9
2.2.3	Verksamhetsnära mål	9
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	11
3.1	Utveckling inom personalområdet	11
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	11
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	11
3.2	Ekonomisk uppföljning	12
3.2.1	Analys av årets utfall	12
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 13	
3.2.3	Investeringsredovisning	13
3.2.4	Bokslut	18
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	18
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	18
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	19
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	19
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	20
3.3.5	Uppföljning av implementering av program för full delaktighet	20
3.3.6	Övriga beslut och/eller uppdrag	20
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	21
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat	21
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav	22

4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.....	22
5	Styrinformation till styrelsen.....	23
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	25
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)	25
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021.....	25
6.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	26
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS	29

1 Sammanfattning

2021 har mycket kraft lagts på att driva genomförandet av Masthuggskajen där staden nu är i stor förändring. Arbete för att kunna uppföra den planerade halvön har också varit intensivt.

Skeppsbrons genomförande har återstartats och organisation finns nu på plats.

Stadens planering för Frihamnen och Lindholmen har varit fortsatt pausat i väntan på politiska beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden.

I Frihamnen har Frihamnskyrkan och Jubileumsparken påbörjats. Magasin 113 har avyttrats till Peab som inom kort påbörjar om- och tillbyggnad. På Kvillepiren är cirka hälften av 900 temporära bostäder färdigställda.

Fastigheten M1 vid Götaverksgatan såldes till Atrium Ljungberg.

Ägarens pågående utredningar om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas har försatt bolaget i en mycket ansträngd situation. Bolaget har till ägaren vid flera tillfällen rapporterat väsentligt ökade risker utifrån en utdragen process innan beslut om bolaget fattas.

18 personer har sagt upp sig under året, varav 3 chefer. Den risk om kompetensförsörjning som bolaget har signalerat faller nu ut.

I utredningsarbetet har bolaget efterfrågat redovisning av risk- och konsekvensanalys av olika scenarier för tidigare lagd avveckling. Detta har hittills exkluderats.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
NKI	77	*	66
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	354 000	337 108
Uthyrningsgrad, %	97,5	93,1	91,4
Antal bostäder färdigställda	227	361	318
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	25 168	11 465	45 787
Antal bostäder i produktion	1 304	1 622	1 526
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	164 540	160 029	205 476
Soliditet justerad, %	54,4 %	49,7 %	50,3 %

* Ingen mätning på grund av covid.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Personalvolym, årsarbetare	87	89	88
Investeringar, mnkr	361	141	236
Belåningsgrad, %	26,6%	27,3%	25,8 %
Resultateffekt covid-19, mnkr	-	-5	-5,5

* Uthyrningsgraden har minskat avsevärt vilket med stor sannolikhet är kopplat till pandemin. Den ekonomiska konsekvensen av detta ingår inte i ovanstående beräkning. Angiven resultateffekt inkluderar bokförda rabatter och kundförluster.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Utdragen utredningsprocess: utredningar om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas från KF-budget 2021 fortgår under 2022 parallellt med omorganisation av Stadens stadsutveckling.
Orsak till att avvikelserna uppstått
I KF-budget 2021 gavs Stadshuset AB i uppdrag att utreda hur Älvstranden Utvecklings verksamhet kan avvecklas. Politiska beslut om bolagets framtid fattades inte under året utan hantering av bolaget hänvisades till SLK:s arbete med ny organisation för stadsutveckling, vilket resulterade i start av ytterligare en utredning om hur bolaget kan avvecklas i oktober 2021. Den senare utredningen var inte färdigställd vid årsskiftet 2021/2022. Beslut om bolagets framtid ser ut att dra ut på tiden.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Utredningarna och osäkerhet kring vad de ska leda till medför att Älvstranden hamnar i "limbo" samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras. I utredningsarbetet har bolaget efterfrågat redovisning av risk- och konsekvensanalys av olika scenarier för avveckling. Detta har hittills exkluderats. Verksamhetsriskerna ökar med en utdragen utredningsprocess av bolaget parallellt med en stor omorganisation i staden. Det finns ingen naturlig mottagare för bolagets verksamhet vid beslut om snabb avveckling. Detta riskerar att medföra förseningar i pågående projekt och därmed ökade kostnader och legala konsekvenser. En konkret verksamhetsrisk för ägaren under 2022, när bolagets verksamhet är under utredning för avveckling, är hur staden hanterar bolagets ansvar för att vara byggherre för underbyggnad av den nya halvön vid Masthuggskajen. Entreprenör beräknas kontrakteras i februari 2022 med byggstart under 2022.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Kompetensförsörjningen påverkas negativt. 18 medarbetare har sagt upp sin anställning under 2021, varav 3 chefer de senaste månaderna. Det innebär att den risk beträffande kompetensförsörjning som bolaget har signalerat utifrån långdragna utredningar om hur bolaget kan avvecklas nu faller ut.
Ekonomiska konsekvenser
Ekonomiska och juridiska konsekvenser av en avveckling av Älvstranden var inte inkluderat i den utredning som Stadshuset AB slutförde första halvåret 2021. Ekonomiska konsekvenser av pågående utredningar ligger i en försvagning av Älvstranden Utvecklings förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.
Vidtagna åtgärder
Bolaget har till ägaren vid flera tillfällen under 2021 rapporterat väsentligt ökade risker kopplat till en utdragen process innan beslut fattas om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt. Speciella insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens är påbörjade och behöver fortgå under 2022. I avvaktan på beslut i KF fokuserar Älvstranden på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2022 års verksamhetsplan har därmed anpassats efter rådande förhållanden.

Frihamnen - Stadens program- och planarbete ej återupptaget 2021
Orsak till att avvikelserna uppstått
Redan under 2020 väntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner. Nu har ytterligare ett år passerat utan att Stadens arbete har återstartat.
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.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Göteborgs Stads 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
Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) ej beslutat 2021
Orsak till att avvikelserna uppstått
Redan under 2020 väntades Stadens arbete med Lindholmens programarbete och EFS bli färdigställt. Nu har ytterligare ett år passerat utan att arbetet slutförts vilket påverkar möjligheterna till utveckling av området.
Konsekvenser för de 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 bolagets pågående projekt på Lindholmen vilket belastar ekonomin.
Vidtagna åtgärder
Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i Stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.

The Yard - utveckling av ny tillväxtarena för techbolag på Lindholmen
Orsak till att avvikelser uppstått
I juni signerades en avsiktsförklaring mellan Business Region Göteborg, Lindholmen Science Park och Älvstranden Utveckling AB om att tillsammans utveckla en arena för start-ups och teknikdrivna bolag. Slumrande varvshallar i Götaverksområdet blir kreativa arbetsplatser i kreativ och alternativ miljö som stärker det innovationskluster som redan finns på Lindholmen i dag.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Ambitionen är att komplettera de etablerade miljöer som redan finns för teknikutveckling och innovation i regionen. Tanken är att många av The Yards nya hyresgäster ska ha tydlig profilering mot klimatomställning och hållbar miljö, bolag med potential att göra avtryck på intilliggande näringsliv och ytterligare stärka Göteborgs position som Sveriges innovationsmotor.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Fastigheterna och förvaltningsmodellen utvecklas av Älvstranden Utveckling, som är den part som hyr ut lokalerna. Arbetet görs initialt inom ramen för nuvarande förvaltnings- och projektorganisation.
Ekonomiska konsekvenser
Grundtanken är att använda gamla fastigheter och med så små ingrepp som möjligt anpassa dem till småskalig, växande verksamhet tills dess att området bebyggs permanent, om kanske 35 år. Byggnaderna behöver underhållas och anpassas för att matcha konceptet.
Vidtagna åtgärder
Koncept och teknisk förstudie för Utrustningsverkstaden är framtagna under 2021. De tre samarbetsparterna har genomfört ett flertal kommunikationsinsatser under andra halvan av 2021, och det finns ett stort intresse för satsningen.

2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

Älvstranden Utveckling har till ägaren vid flera tillfällen under 2021 rapporterat väsentligt ökade risker kopplat till en utdragen process innan beslut fattas om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt.

Under 2021 har 18 personer sagt upp sin anställning i bolaget, varav 3 chefer under årets sista månader. Ägarens pågående utredningar om koncernen och dess framtid påverkar medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget.

Detta innebär att den risk beträffande kompetensförsörjning som bolaget har signalerat nu faller ut.

Även andra verksamhetsrisker ökar med en utdragen utredningsprocess av bolaget parallellt med en stor omorganisation i staden. Det finns ingen naturlig mottagare för bolagets verksamhet vid beslut om snabb avveckling. Detta riskerar att medföra förseningar i pågående projekt och därmed ökade kostnader och legala konsekvenser.

En konkret annalkande verksamhetsrisk under 2022, när bolagets verksamhet är under utredning för avveckling, är hur staden hanterar bolagets ansvar för att vara byggherre för utbyggnad av den nya halvön vid Masthuggskajen. Entreprenör beräknas kontrakteras i februari 2022 med byggstart under 2022.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	80	76	77	78
Sjukfrånvaro kommunalt anställdas	3,12 %	3,77 %	3,28 %	5,50 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer lokalkoncernen

<i>Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter</i>				
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021
Higab: Ökat driftnetto jfm 2020 (exkl planerat underhåll)	-	479 mnkr	486,8 mnkr (+7,8)	486,5 mnkr (+7,5)
Göteborgs Stads Parkering: Driftnetto	-	195 mnkr	237 mnkr	241 mnkr
Älvstranden Utveckling: Driftnetto (före avskrivningar)	252 mnkr	263 mnkr	251 mnkr	258 mnkr

2.2.3 Verksamhetsnära mål

Av Verksamhetsplanens 2021-mål för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 12 är genomförda enligt plan.
- 16 avvikelser att rapportera varav 8 förväntas bli klara under första halvåret 2022.

Av Verksamhetsplanens Verksamhetsnära mål* för att bidra till Göteborg Stads övergripande mål 2021 bedömer vi att:

- 15 är genomförda enligt plan.
- 16 avvikelser att rapportera varav 6 förväntas bli klara under första halvåret 2022.

*Alla verksamhetsnära mål utom två är samma som bolagets 2021-mål.

Orsakerna till avvikelser är främst:

- Hög personalomsättning internt vilket orsakat resursbrist och tidsförskjutningar.
- Förhandlingar med andra parter har tagit längre tid än förväntat.
- Stadens förvaltning har valt att inte bemanna detaljplanearbeten för Frihamnen.

Under 2021 har det färdigställts 16 863 BTA bostäder vilket motsvarar 318

bostäder. 109 475 BTA bostäder är under produktion vilket motsvarar 1 526 bostäder. Beträffande verksamhetslokaler har 45 787 BTA färdigställts och 205 476 BTA är under produktion.

Trots rådande situation - pandemi och utredning av bolaget - så är HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) i årets medarbetarundersökning kvar på ett relativt högt resultat i form av 77. Däremot fortsätter NMI-resultatet (Nöjd Medarbetar Index) att sjunka och slutade i år på 59.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Total sjukfrånvaro %	3,12 %	3,77 %*	3,28 %*
Bolagsextern personalomsättning (%)	8,0 %	8,90 %	18,2 %

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

Sjukfrånvaron har gått ner något från förra året.

Bolaget ser en markant stigande personalomsättning mot tidigare år. Det har till stor del att göra med utredningen kring bolaget och den osäkerhet som råder kring vad som ska hända i framtiden.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Sjukskrivningar

Sjukskrivningarna ligger på en stabil nivå mot tidigare år samma tid. Under året har bolaget dock haft fler längre sjukskrivningar. Den korta sjukfrånvaron har varit jämn mot tidigare år.

Personalomsättning

Bolaget ser en markant stigande personalomsättning mot tidigare år. Det har till stor del att göra med utredningen kring bolaget och den osäkerhet som råder vad som ska hända i framtiden.

Kommentar

Den rådande situationen bolaget befinner sig i med vad som ska hända framåt skapar stor osäkerhet i bolaget och bland medarbetarna. Det blir ett direkt hot mot grunduppdraget med stor risk att vår kärnkompetens lämnar bolaget. Av de som slutar går 7 av 10 till det privata vilket innebär att kompetensen också lämnar Staden.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

tkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	1 634 484	1 716 645	-82 161	1 605 135	1 915 111
Kostnader	-741 425	-808 317	66 892	-703 547	-866 684
Realisationsresultat sålda fastigheter	1 397 947	-8 000	1 405 947	-67 053	-110 492
Personalkostnader	-249 030	-261 484	12 454	-239 750	-305 121
Av- och nedskrivningar	-334 996	-347 717	12 721	-299 092	-424 369
Rörelseresultat	1 706 980	291 127	1 415 853	295 693	208 445
Finansiella intäkter	9 799	192	9 607	4 416	5 899
Finansiella kostnader	-101 413	-105 477	4 064	-104 384	-128 336
Resultat efter fin. poster	1 615 366	185 842	1 429 524	195 725	86 008

Lokalkoncernens resultat för 2021 om 1,6 mdkr är 1,4 mnkr högre än budget om 0,2 mdkr och beror främst på de fastighetstransaktioner som genomförts i koncernen.

Intäkterna har påverkats av coronapandemin som medfört utbetalade hyresstöd, reducerade parkeringsintäkter och vakanser. Fastighetsförsäljningarna har även resulterat i lägre hyresintäkter än budgeterat.

Realisationsresultatet efter försäljningarna på Medicinareberget, Masthugget, Eriksberg med flera visar en vinst om 1 398 mnkr och finns specificerad i avsnitt 4, Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB.

Kostnaderna har också påverkats av coronapandemin med mindre aktivitet kring Älvstrandens FoU-projekt och färre kundaktiviteter, men även förskjutningar i underhålls- och investeringsprojekt. En fördröjning av underhållet på Eriksbergskranen, påverkar också kostnadssidan.

Personalkostnaderna är också lägre än budgeterat med färre aktiviteter och fördröjningar vid rekrytering till vakanta tjänster.

Av- och nedskrivningar är lägre än budgeterat och beror bland annat på Älvstrandens återföring av tidigare gjorda nedskrivningar efter genomförd marknadsvärdering.

Bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer finns i stycke 5 om styrinformation till styrelsen.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

tkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Älvstranden Utveckling	10 131	-76 453	86 584	-170 672	-99 804

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutt (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Portfölj Markutveckling					
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	494,0	514,2	545,7 *	2022 , Q4
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125,0	110,1	110,8	2022 , Q1
Lindholmshamnen	Nej	204,2	128,7	204,2	2025 , Q2
Masthuggskajen	Ja	1 759,0 **			
Avgår; Del av exploateringsbidrag direkt till FK		-128,8 ***			
		1 630,3	216,4	1 630,3	2028 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125,0	19,3	125,0	2028 , Q4
Projekt					
Lindholmen					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	34,0	29,5	34,0	2022 , Q3
Pumpgatan	Nej	20,2	14,4	20,2	2022 , Q4
Pumpgatan, exploateringsavtal	Nej	20,0	0,0	20,0	2022 , Q2
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11,3	4,7	11,3	2024 , Q1
Celsiusgatan/Säterigatan , exploateringsersättning	Nej	87,1	42,0	87,1	2025 , Q4
Frihamnen					
Markägarprogram	Nej	111,1	75,7	111,1	2022 , Q2

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF besluta t (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Delprogram 1	Nej	46,0	27,4	46,0	2022 , Q2
Delprogram 2	Nej	17,6	3,9	17,6	2022 , Q2
Delprogram 3	Nej	0,3	0,3	0,3	2022 , Q2
Temporära bostäder	Nej	70,0	66,0	70,0	2022 , Q2
Södra Älvstranden					
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	54,5	43,9	54,5	2022 , Q2
Gullbergsvass					
Markägarprogram	Nej	43,8	27,6	43,8	2025 , Q4
Portfölj Fastighet					
Lindholmen					
Nytt kontor Älvstranden Utveckling	Nej	12,0	0,0	12,0	2022 , Q3
Gullbergsvass					
Rivningsprojekt	Nej	67,0	40,8	55,0	2022 , Q2
Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	Nej	12,9	2,5	6,3	2022 , Q2
Eriksberg					
Bockkranen Eriksberg	Nej	61,9 ****	67,6	66,8	2021 , Q4
Masthuggskajen					
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35,0	0,0	35,0	2022 , Q4
Kommande projekt enligt investeringsplaner 2022-2024:					
Lindholmen	Nej	254,0	0,0	0,0	
Eriksberg	Nej	112,0	0,0	0,0	
Frihamnen	Nej	118,0	0,0	0,0	
Gullbergsvass	Nej	6,0	0,0	0,0	
Skeppsbron	Ja	110,0	0,0	0,0	
Masthuggskajen	Ja	1 072,0	0,0	0,0	
Övrigt	Nej	15,0	0,0	0,0	
Reinvesteringar fastigheter	Nej	634,0	0,0	0,0	

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget och totala exploateringsresultatet ger 69,2 mnkr jämfört med 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebesluten. Detta då ytterligare kostnader är reserverade för preliminär kalkyl för Färjenäsparken i enlighet med informationsärendet vid styrelsemötet per 2021-11-22.*

*** Per Bokslutsdatum redovisas 79,62 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 79,62 % av total BTA har avyttrats. Resterande 20,38 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".*

*** Exploateringsbidrag från övriga markägare som betalades direkt till Fastighetskontoret istället för till SUAB som ursprungliga exploateringskalkylen förutsatte.

**** Ärendet tas upp för nytt beslut på styrelsemötet 2022-02-07.

PORTFÖLJ MARKUTVECKLING

Projekt mot avsättning genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken pågår, som bolagets sista åtagande, genomförandet av den första av två avslutande etapper. Den första av dessa har planerat avslut under januari 2022 och den andra etappen förväntas genomföras under 2022. Kostnader är reserverade enligt den preliminära kalkyl för Färjenäsparken som behandlades som informationsärendet vid styrelsemötet i november 2021.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Ekonomisk slutreglering kvarstår mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel. Slutprognosen för projektet bedöms hållas inom beslutad budget.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Andra etappen, som omfattar parker och torg, är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och preliminär kalkyl pekar mot en stor kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet. I VD-rapporten till styrelsen per november 2021 informerades om att bolaget i samråd med inblandade förvaltningar beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder. Detta på grund av högre beräknade kostnader för exploateringsbidrag för allmän plats. Ökade kostnader om 58 mnkr är reserverade enligt en preliminär kalkyl och ärendet bereds för beslut på styrelsemötet i februari 2022.

Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter (som är det sista) är påbörjat med en beräknad inflyttning 2023.

Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde till resterande markanvisade lotter förväntas pågå t.o.m. 2024. I dagsläget har Älvstranden sex stycken lotter kvar som kommer att avyttras.

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

Vid ett extra styrelsemöte i mars 2021 beslutade styrelsen att Älvstranden kommer att bygga ut allmän plats på Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt KF:s krav på möjlighets- och riskfördelning. Beslutet innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Upphandling av totalentreprenör för genomförandet av Halvön pågår och beräknas vara färdigställd i början av 2022.

Lindholmen

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram ny 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 ansökan om planbesked för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut från april 2018 och beslut om tillägg från april 2019.

Just nu är planarbeten på Lindholmen pausat eftersom inga resurser är avsatta från staden. I dagsläget råder osäkerhet när beslut om fortsatt framdrift kommer.

I genomförandet av detaljplanens verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med staden avtalat att stå för upprustning av befintlig kaj, Keillers kaj, enligt KF-beslut 2010. I enlighet med styrelsebeslut från november 2021 har medel tillförts för projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen.

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan. Projektering av ledningsdragning pågår och temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad. På grund av markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar genomförs en omprojektering för genomförandet och preliminära uppdaterade kalkyler indikerar på en kostnadsökning. Projektet väntas vara slutfört under 2022.

Eriksberg – 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.

Norra Älvstranden Utveckling ska enligt undertecknat exploateringsavtal stå för hela den faktiska kostnaden av en spillvattenledning vid genomförandet av detaljplan Celsiusgatan. Vid tecknandet av exploateringsavtalet 2016 uppskattade Kretslopp och vatten denna kostnad till 3 mnkr baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiseras kraftigt ökade kostnader om totalt cirka 13 mnkr.

Frihamnen

Detaljplan- och planprogramarbete har pausats i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden och fram till dess fokuseras arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, som Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Smyrnakyrkan och Magasin 113 samt diverse ledningssamordning med Lindholmen och Backaplan.

Projektet arbetar också med tillståndsansökan för omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen, för att eventuellt kunna tillgodogöra planerade överskottsmassor från Göteborgs hamn i detta projekt.

Frihamnen temporära bostäder

Drygt 400 bostäder är inflyttade och byggstart av nästa kvarter planeras ske inom kort. Bygglovsansökan för ytterligare två kvarter pågår. Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats. Målsättningen är våren 2023, innan firandet av 400-årsjubileet. Byggherrarna har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning m m.

Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att KF beslutat om

finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Arbetet med att återetablera en projektorganisation har pågått under året och en preliminär tidplan har tagits fram. En uppdaterad kalkyl- och resursplan kommer att presenteras för styrelsen i början av 2022 vilket kommer ligga till grund för ett ramäskande för Södra Älvstranden Utvecklings del i genomförandet av program Skeppsbron.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden Utveckling som fastighetsägare och där vårt fokus är att bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad. Av styrelsen beslutade budgetmedel bedöms med nuvarande aktivitetsnivå tillräckliga även innevarande år.

PORTFÖLJ FASTIGHET

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 fastighetskontoret kan tillträda marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenad påbörjades våren 2021. Etapp ett med flytt av verksamhet och rivning är färdigställd. Etapp två med ny fasad och markarbeten är påbörjad. Färdigställande av projektet är planerat till andra 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. Hyresgäst Anpassningen var färdigställd i oktober 2021. Avslut av projektet sker samtidigt som rivningsprojekt Terminalbyggnaden då projekten omfattas av samma entreprenadkontrakt. Avslut av projektet är planerat till andra kvartalet 2022.

Lindholmen

Nytt kontor för Älvstranden Utveckling

I november 2021 beslutade styrelsen om hyresgäst Anpassning och flytt av kontor för Älvstranden Utvecklings verksamhet. Beslutet innefattar också att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park. Bakgrunden till beslutet är att nuvarande hyreskontrakt med Atrium Ljungberg löper ut i september 2022 och att bolaget vill nyttja vakanta lokaler i det egna beståndet för att minska vakansgraden. Projektering pågår och arbetet med att ta fram layout är klar. Ombyggnaden ska vara färdigställd i slutet av juli 2022 och flytten genomförs i slutet av augusti.

Västra Eriksberg

Eriksbergs bockkran

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran (det fanns tidigare även i Uddevalla och Malmö) och har därför byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepok. Sedan förvärvet har bolaget renoverat och underhållit kranen

dels genom ommålning och flyttning 1992, dels renovering 2009 och 2010 med bland annat lägesjustering, stålarbeten, installation av avfuktningssystem för att förhindra invändig korrosion samt ny belysningsanläggning. Styrelsen beslutade i februari 2021 om genomförande av underhållsåtgärder för Eriksbergs bockkran. Det innefattar komplett utvändig ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning. Entreprenaden påbörjades i april och slutbesiktning genomförs i mitten av november. Kostnaden för åtgärderna belastar årets resultat.

Masthuggskajen

Projektering av p-anläggning exploateringslott B2

I november 2021 godkände styrelsen budget för att påbörja projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, i enlighet med åtaganden inom ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2”. Åtagandena är kopplade till bolagets ansvar för att parkeringsanläggningen byggs på ett sätt och inom en tid som innebär att berörda exploatörer kan utföra ovanpåliggande byggnation inom gällande tidplan och utbyggnadsordning.

3.2.4 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 Älvstranden Utveckling 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 mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Koncernens mark och byggnader ligger företrädesvis i en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Största delen av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

I bolagsform och med hjälp av bolagets kompetens och modell för genomförande

och riskhantering mellan stad och byggherrar 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 mark- och fastighetsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i Koncernens fastighetsbestånd är genomfört.

Att genomföra detaljplaner i Älvstadens delområden är i hög grad beroende av god samordning mellan många olika projekt och planerings- och genomförandeprocesser. 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. 2019 återremitterades denna färdplan till fastighetskontoret för översyn och framtagande av en åtgärdsplan för Älvstadens exploateringsekonomi. I slutet av 2021 godkändes en åtgärdsplan i fastighetsnämnden för vidare politisk hantering.

Under 2021 har Älvstrandenkoncernen lagt mycket kraft på att driva det pågående genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen där staden just nu genomgår stor förändring. Arbete för att kunna uppföra Masthuggskajens halvö har också varit intensivt.

Skeppsbrons genomförande har återstartats och organisation finns nu på plats.

I Frihamnen har byggnation av Smyrnakyrkan och Jubileumsparken påbörjats och Magasin 113 har avyttrats till Peab för vidare utveckling. På Kvillepiren är nu ca hälften av de drygt 900 temporära bostäder som uppförs där nu inflyttningsklara.

Under året såldes förvaltningsfastigheten M1 vid Götaverksgatan till Atrium Ljungberg.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Bolaget bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiva med avseende på att Älvstranden är ett utvecklingsbolag och inte ett förvaltande bolag.

De förbättringsbehov som identifierades 2020 har omhändertagits och under 2021 har arbete genomförts för att säkerställa ett systematiskt arbetssätt i att planera och följa upp ett "Nöjd Samarbets Index", och att arbeta med åtgärdsplan för gemensamma risker över program och projektgränser. Förbättringsbehov finns gällande systematisk avvikelshantering, arbete pågår och beräknas kunna implementeras under 2022.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

Älvstranden Utveckling jobbar systematiskt med kvalitetsledning i stegen planering, genomförande, uppföljning och rapportering.

Planering innefattar till exempel verksamhetsplanering, verksamhetsövergripande riskhantering, budget och affärsplan, individuella mål i utvecklingssamtal.

I genomförande jobbar vi enligt planerna, men också löpande i linjen samt i projekt och program.

Verksamheten följs upp löpande i prognoser och utfall, uppföljningar av mål och planer, lägesrapporter och erfarenhetsåterföring. Dessutom sker både interna och externa granskningar. Utifrån uppföljningen kan bolaget förbättra verksamheten genom att rätta till brister som orsakar avvikelser.

Det som bolaget saknar för att ytterligare stärka sitt kvalitetsledningsarbete är system för avvikelshantering. Arbete med att ta fram ett sådant system pågår.

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Bolaget har inga gröna obligationer.

3.3.5 Uppföljning av implementering av program för full delaktighet

Styrelsen ska behandla information om programmet under 2022.

Bolaget har ännu inte upprättat några samverkan med andra nämnder och styrelser.

3.3.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	26,9	208,0
Investeringsverksamhet	192,8	-108,3
Finansieringsverksamhet	32,0	-25,6
SUMMA	251,7	74,1

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2021	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Försäljning lott E3 Masthuggskajen	Masthuggskajen	89,2	XXXX
Försäljning Celsiusgatan hus E F G	Eriksberg	40,6	B440
Justeringar tidigare försäljningar	Eriksberg, Lindholmshamnen, Masthuggskajen	14,5	XXXX
Kostnadsersättningar gemensamhetsanläggningar	Sopsug g:a 8, lt g:a 7	7,8	XXXX
Sopsugsfastighet	Lindholmen 2:12, 2:13	6,2	XXXX
Tomträtt Tingstadsvassen	Tingstadsvassen 31:5	1,8	XXXX
Justering avsättning	N/A	- 76,0	N/A
Försäljning mark Jubileumsparken	Frihamnen	- 23,9	N200
Försäljning Magasin 113	Lundbyvassen 736:173	- 8,9	XXXX
Försäljning Smyrna	Lundbyvassen 736:174	- 5,0	XXXX
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	- 0,7	N/A

4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

Ägardirektivet §14 anger följande: ”För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.”

I årsbokslutet 2021-12-31 uppgår soliditeten till 15,3% och den genomsnittliga soliditeten under den sista femårsperioden uppgår då till 20,9% vilket är precis i det övre spannet enligt gällande ägardirektiv.

Älvstranden Utveckling har inget avkastningskrav i ägardirektivet.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Bolaget har inget att rapportera.

5 Styrinformation till styrelsen

Resultaträkning i sammandrag

tkr							
tkr	Utfall	Prognos s okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	388 616	383 713	4 903	382 251	404 979	400 454	389 316
Driftskostnader	-204 365	-205 028	663	-208 973	-191 543	-142 635	-144 075
Driftsnetto	184 251	178 685	5 566	173 278	213 436	257 819	245 241
Av- och nedskrivningar	-111 180	-126 663	15 483	-126 663	-126 663	-158 631	-119 960
Bruttoresultat	73 071	52 022	21 049	46 615	86 773	99 188	125 281
Realisationsresultat sålda fastigheter	45 590	-6 525	52 115	-6 564	-	-130 574	-81 388
Centraladministration	-95 108	-102 607	7 499	-109 129	-123 985	-107 181	-131 394
Övriga rörelseintäkter	25 895	6 068	19 827	5 793	-	10 729	33 162
Övriga rörelsekostnader	-8 320	-6 853	-1 467	-6 755	-	-6 073	-7 487
Rörelseresultat	41 128	-57 895	99 023	-70 040	-37 212	-133 911	-61 826
Finansnetto	-30 998	-31 501	503	-32 500	-39 241	-36 761	-37 978
Resultat efter finansiella poster	10 130	-89 396	99 526	-102 540	-76 453	-170 672	-99 804

Bokslut 2021

Årets utfall mot prognos oktober

Störst avvikelse mot prognos oktober rör realisationsresultat fastighetsförsäljningar där främst tillkommande försäljning på Masthuggskajen genererat positivt resultat. Posten prognostiseras inte utan prognos oktober var uppdaterad med utfallet till och med oktober.

Utöver detta har Älvstrandenkoncernen utfört sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet vilket genererat en reversering av tidigare gjorda nedskrivningar på totalt 16,8 mnkr. Inte heller fastighetsvärderingen är en post som prognostiseras på grund av dess komplexitet.

Övriga rörelseintäkter är en post som i oktober prognostiserats med utfallet till och med oktober. Sedan dess har bolaget erhållit vite från tidigare fastighetsförsäljning där avtalade åtaganden inte har uppfyllts vilket förklarar avvikelsen mot prognos oktober.

Årets utfall mot budget

Utfall avviker mot budget främst avseende centraladministration till följd av uppsägningar, att nya FoU-projekt inte startats upp i den omfattning som budgeterats samt lägre kommunikationskostnader på grund av pandemin.

Hysesintäkterna understiger budget vilket beror på fler vakanta ytor än budgeterat samt lämnat hyresstöd.

Driftskostnaderna överstiger budget vilket främst beror på att underhållet av Eriksbergskranen blir dyrare än de 40 mnkr som budgeterats. Styrelsebeslut från 2021-02-08 beviljar 61,9 mnkr. Utöver detta har kostnader även tillkommit för omfattande åtgärder på grund av vatten- och avloppsläckor i Frihamnen.

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 2021

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Higab har under året genomfört försäljning av tre stora fastigheter på Medicinareberget till Platzer. Odontologen avyttrades 2021-06-30, Biotech Center och Hälsovetarbacken avyttrades 2021-12-06.
✓ Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	PB: Har god kostnadstäckning. Information till styrelsen genom årsrapport 2020. ÄU: Ingen avgiftsbelagd verksamhet. Higab: Ingen avgiftsbelagd verksamhet.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	H: Infört digital övervakning av system i flera fastigheter. PB: Löpande effektivisering av verksamheten genom digitalisering. ÄU: Infört digital signering och system för ärendehantering, bytt ekonomi- och inköpssystem.
✓ Avslutad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	Medvetenhet finns inom bolagen och översyn görs vid alla ny- och ersättningsrekryteringar.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborg Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter. (SE UPPFÖLJNINGSPÅRÅG TILL NÄMND/STYRELSE) Riktat till KS (Kommunledningen) OBS! Uppdraget följs enbart upp av SLK. Nämnd/styrelse har fått uppdraget för att kunna besvara	2020-01-01 2020-12-31	

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	uppföljningsfrågan. Uppdraget ska inte riktas vidare till underliggande enheter.		

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	Beslut i KF 2021-10-28.
✓ Avslutad	Älvstranden 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	Beslut i KF 2021-10-28.
✓ 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	2020-02-20 2020-12-31	Beslut i KF 2021-10-28.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	erfarenheter och referenser erfordras.		
✓ Avslutad	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	Bolagen har utsett mobilitetsansvariga som medverkar i anordnande nätverk.
▶ 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 Järnvågsgatan 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. Återrapportering gjordes till KS 2021-11-10.
✓ Avslutad	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	Återrapportering gjordes till KS 2021-11-10.
▶ 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	Arbete pågår med att ta fram klimatkrav som ska användas vid framtida markanvisningar och vid lämpliga fastighetsförsäljningar. Vid försäljning av Magasin 113 i Frihamnen ställdes exv specifika och utmanande klimatkrav på den kommande påbyggnationen.
✓ Avslutad	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	Bolagen har infört mål och strategier för 2021 för att ta nya steg mot 1,5-gradersmålet.
✓ Avslutad	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	Arbete utfört under 2021. Återrapporterat till SLK Q3 2021.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med framförallt Älvstranden Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag ges i uppdrag att inleda samarbetsamtal 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	Arbete utfört under 2021. Återrapporterat till SLK Q3 2021.
▶ 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 prägla kommunens arbete. Möjlighet till elbilsaddning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.	2020-11-12 2020-12-31	Projekt Skeppsbron har inletts inom staden och bolaget deltar fullt ut. Organisation och grov tidplan har satts. Projektering påbörjas i samverkan med trafikkontorets kajutbyggnad höst 2022 med beräknad byggstart 2023. Beräknat färdigställande 2026.
▶ 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	Arbete pågår. Utkast utskickade avseende intäktsoptimering av tillbyggnaden av Kv. Redaren, intäktsoptimering av Kinesiska muren, ökad exploateringsvolym av Triangelmtens byggrätt. Ökad exploatering av byggrätten på Skeppsbropiren under utredning.
▶ Pågående	Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - 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). - Triangelmten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänstutlåtandet 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 Triangelmten.	2020-11-12 2020-12-31	Utkast tillbyggnad Kv. Redaren översänt till AB Framtiden. Arbete intäktsoptimering Kinesiska muren efter avtal. Planansökan inlämnad för ökad exploateringsvolym Triangelmtens byggrätt. Ökad exploatering byggrätten Skeppsbropiren under utredning.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.	2021-08-26 2021-12-31	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skyddsround för ledningsgrupp. ÄU: Genomför regelbundet varje månad dialoger/avdelningsmöten med chefer, medarbetare och skyddsombud.
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.	2021-08-26 2021-12-31	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. ÄU: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.
 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	2021-08-26 2021-12-31	H: Vd har planerat APT för ledningsgruppen fr o m 2022 vilket inkluderar alla chefer PB: Vd har planerat APT för ledningsgruppen. Enhetschefer innefattas i APT på avdelningsnivå ÄU: APT genomförs för samtliga chefer.
 Pågående	Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.	2021-12-09 2022-12-31	H: Ej ännu påbörjad. PB: Ej ännu påbörjad. ÄU: Förbättringsförslagen ryms redan inom gällande erbjudanden på arbetsplatsen.

6.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

Bolaget har inget att rapportera.

Barnbokslut för 2021

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut 2021 - nulägesanalys	4
1.1	Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativa data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?	4
1.2	Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?	5
1.3	Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?	5
1.4	Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?	6
1.5	Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?	7
1.6	Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?	7

Anvisning

Denna mall för nulägesanalysen för barnboksluten 2021 är framtagen som stöd till bolagen i stadshuskoncernen. Mallen är helt frivillig att använda.

Enligt anvisningen för barnboksluten 2021 ska samtliga nämnder och styrelser bifoga sitt barnbokslut som bilaga till årsrapporten. Sista datum för barnbokslutet är därför samma som för årsrapporten.

Anvisningen för barnbokslutet 2021 hittar ni under [styrande dokument på stadens intranät](#).

Bakgrund

Kommunfullmäktige uppdrog 2020-06-16, § 20 till kommunstyrelsen att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. En inriktning för plan och barnbokslut antogs av kommunstyrelsen 2021-01-27, § 72.

Ett barnbokslut ska fungera som ett underlag för att skapa en bättre situation för barnen i Göteborg, samt vara ett stöd för förvaltningar och bolag i arbetet med att tillgodose barn och ungdomars rättigheter utifrån barnkonventionen.

Barnbokslutet är en sammanställning av en verksamhets resultat som berör barn och innebär att varje förvaltning/bolag i samband med årligt bokslut gör en särskild utvärdering av hur fattade beslut påverkat barns och ungas villkor i området eller i en verksamhet. Ett barnbokslut ska kunna ge ett stöd i vad som behöver prioriteras inför nästkommande års verksamhets- och affärsplan.

1 Barnbokslut 2021 - nulägesanalys

Anvisning

Nedan följer sex huvudfrågor som varje nämnd och styrelse besvarar i barnbokslutet.

För att komma igång med analysarbetet föreslår anvisningen två övergripande frågor:

- På vilket sätt påverkas barn av er verksamhet? Vilka barn påverkas?
- Har verksamheten använt barnkonventionen som grund för sitt arbete? På vilket sätt?

Som hjälp för att kunna besvara huvudfrågorna har även stödfrågor tagits fram som kan användas för att analysera nuläget i förhållande till barnkonventionens artiklar. Dessa finns inklippta under respektive kapitel i mallen.

1.1 Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativa data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?

Anvisning

Stödfrågor:

- På vilket sätt arbetar ni för barns lika rättigheter?
- Gäller lika rättigheter för barn i verksamheten, eller finns det barn som faktiskt diskrimineras?
- Finns det kunskap om ifall det finns grupper av barn som är svåra att nå, eller som inte har tillgång till er verksamhet?
- Vilken statistik och annan kvalitativa data används för barns lika rättigheter? Finns det data som kommer följas under tid?

Älvstranden Utveckling har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att bejaka barnperspektivet i stadsutvecklingen. Vi arbetar därför kontinuerligt med att väga in barnperspektivet i planering och genomförande av våra stadsutvecklingsområden.

barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser utgör viktiga verktyg. Därtill sätter bolaget upp mål för barnperspektivet i våra delområden samt ser till att barnperspektivet genomsyrar viktiga styrdokument för stadsutvecklingsprocessen som hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram.

I genomförandet av dialoginsatser och platsbyggnadsprocesser beaktar bolaget de sju diskrimineringsgrunderna och vinnlägger sig om att utforma dialoger så att de grupper som vanligtvis inte har makt och inflytande i stadsutvecklingen kommer till tals.

1.2 Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?

Anvisning

Stödfrågor:

- Vilka beslutsprocesser finns i nämnden/styrelsen där prövningar av barnets bästa behöver genomföras?
- Vilka arbetssätt, rutiner och stöd finns för att göra systematiska prövningar av barnets bästa i verksamheten?

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

1. Bedömning ur en ekonomisk dimension.
2. Bedömning ur en ekologisk dimension.
3. Bedömning ur en social dimension.

Om ärendet har positiv eller negativ inverkan för barn kan detta lyftas fram. Barnkonventionen är en aspekt som den sociala dimensionen belyser.

1.3 Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?

Anvisning

Stödfrågor:

- På vilka sätt arbetar nämnden/styrelsen för alla barns rätt till utveckling?
- Vad betyder barns rätt till liv och utveckling utifrån nämndens/styrelsens uppdrag?
- Vilka är de viktigaste samverkansaktörerna för att se till att alla barn får sina rättigheter tillgodosedda samt för att skapa ett helhetsperspektiv på barn?

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

1. Bedömning ur en ekonomisk dimension.
2. Bedömning ur en ekologisk dimension.
3. Bedömning ur en social dimension.

Om ärendet har positiv eller negativ inverkan för barn kan detta lyftas fram. Barnkonventionen är en aspekt som den sociala dimensionen belyser.

De viktigaste samverkansaktörerna är med Stadens förvaltningar och ingående partners i våra konsortier för våra olika utvecklingsområden.

1.4 Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?

Anvisning

Stödfrågor:

- På vilka sätt arbetar nämnden/styrelsen för alla barns rätt till utveckling?
- Vad betyder barns rätt till liv och utveckling utifrån nämndens/styrelsens uppdrag?
- Vilka är de viktigaste samverkansaktörerna för att se till att alla barn får sina rättigheter tillgodosedda samt för att skapa ett helhetsperspektiv på barn?

Särskilt fokus på barnperspektivet genomsyrar arbetet med stadsutvecklingen.

Under 2021 avslutades projektet Sharing Cities där Masthuggskajen har utgjort testbädd för att pröva olika delningsverksamheter. Projektet har bland annat undersökt förutsättningarna för förskola att samutnyttja allmän plats och park i området. Syftet har varit att öka den i detaljplanen snålt tilltagna ytan för förskolegård för att ge barn större ytor för rörelse och motorisk utveckling. Resultatet visar att effektiv samutnyttjande är en fortsatt utmaning då stadens olika aktörer inte har en samordnad målbild kring hur detta kan genomföras.

Under 2021 har bolaget arbetat för att minska behovet av tunga varutransporter in i området med särskilt fokus på Masthamnsgatans lek och aktivitetsstråk genom att verka för en gemensam samlastningslösning för Masthuggskajen.

Arbetet är en förutsättning för att möta målet *på Masthuggskajen ska barn och unga kunna röra sig fritt till fots eller på cykel mellan bostad, lek, förskola och skola*. Arbetet är utmanande - inom staden saknas en utpekad huvudman för att samordna samlastningsfunktioner i den täta staden, dessutom saknas etablerade affärsmodeller för stadsdelar som är under uppförande under långa tidsrymder.

1.5 Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?

Anvisning

Stödfrågor:

- Vad betyder barns rätt till delaktighet och inflytande i vår verksamhet?
- På vilket sätt görs barn delaktiga i arbetet, vilka barn väljer ni att nå ut till, väljs de barn som är enklast att nå?

Barns rätt till delaktighet är av särskild vikt i stadsutvecklingen. Bolaget har goda erfarenheter och särskild kompetens inom delaktighetsarbete med fokus på barn och unga i stadsutvecklingen.

Under perioden 2020-2021 har bolaget haft särskilt fokus på genomförandet av Masthuggskajen.

Ett viktigt utvecklingsområde har varit att etablera Masthamnsgatan i området som ett lek- och aktivitetsstråk med fokus på barn och unga. Under 2020 medverkade Älvstranden Utveckling till att genomföra dialoger med gymnasieungdomar kring utformningen av gatan. Ungdomarnas synpunkter fördes vidare till projekteringen av gatan. Dessutom genomfördes under 2021 dialog kring innehållsprogrammeringen Västra torget i Masthuggskajen. Syftet var att undersöka olika intressenter, bland annat ungas, möjlighet att ta i anspråk allmän plats för olika aktiviteter. I dialogen deltog en representant från Frilagret/kultursommarjobb för att representera det unga kulturperspektivet.

1.6 Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?

Artikel 12 - Barns rätt till delaktighet är av särskild vikt i stadsutvecklingen. Bolaget har goda erfarenheter och särskild kompetens inom delaktighetsarbete med fokus på barn och unga i stadsutvecklingen.

Älvrummet är ett besökscentrum för allmänheten och Älvstadens ansikte utåt. Här får besökarna en helhetsbild av den stadsutveckling som planeras i Älvstaden och det som redan är klart. Tillsammans med Göteborgsvarvet arrangerar Älvrummet Minivarvet utanför Älvrummet. På familjedagar får barnen:

- Bygg en egen stad på plats med klossar
- Labyrintspelet: Lyckas du ta dig hela vägen från start till mål genom Älvstaden?
- Älvrummet bjuder på fika