

Styrelsehandling 9  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0137/22  
2022-09-26  
Handläggare: Marika Ogrelus Engström, Vice Vd

## **Beslutsärende – Delårsrapport augusti 2022 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport augusti 2022 för Älvstranden-koncernen.

### **Sammanfattning**

Uppföljningsrapport augusti (tidigare Uppföljningsrapport 1) för Älvstranden-koncernen är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

### **Bakgrund**

Higab rapporterar om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från bolagens olika uppdrag och budgetar.

Bolagen rapporterar via systemet Stratsys till Higab som i sin tur rapporterar till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige.

En del av rapporten är styrinformation till styrelsen för Älvstranden Utveckling.

Bolagen i lokalkoncernen rapporterar tre gånger per år (april, september och februari).

### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Delårsrapport augusti 2022 för Älvstranden Utveckling AB.

# **Delårsrapport augusti 2022**

---

Älvstranden Utveckling AB

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sammanfattning</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1      | Verksamhetens utveckling   | 5         |
| 2.1.1    | Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling                          | 5         |
| 2.1.2    | Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling                               | 6         |
| 2.1.3    | Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen                               | 8         |
| 2.2      | Kommunfullmäktiges budgetmål   | 8         |
| 2.2.1    | Organisationsmål   | 9         |
| 2.2.2    | Riktade övergripande verksamhetsmål  | 9         |
| 2.2.3    | Styrelsespecifika mål från KF  | 11        |
| 2.2.4    | Verksamhetsnära mål  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Övrig uppföljning till kommunstyrelsen</b>                                  | <b>12</b> |
| 3.1      | Utveckling inom personalområdet  | 12        |
| 3.1.1    | Analys av situationen inom HR-området  | 13        |
| 3.1.2    | Långsiktig kompetensförsörjning  | 13        |
| 3.2      | Ekonomisk uppföljning  | 14        |
| 3.2.1    | Utfall till och med perioden   | 14        |
| 3.2.2    | Prognos  | 15        |
| 3.2.3    | Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande                        | 15        |
| 3.2.4    | Investeringsredovisning  | 16        |
| 3.2.5    | Lån och lånetak  | 20        |
| 3.2.6    | Ekonomiska konsekvenser som en följd av kriget i Ukraina                       | 21        |
| 3.3      | Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag                                    | 21        |
| 3.3.1    | Övriga beslut och/eller uppdrag  | 21        |
| <b>4</b> | <b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB</b>                                  | <b>22</b> |
| 4.1      | Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag | 22        |
| 4.2      | Påverkan på bolaget utifrån den ekonomiska utvecklingen                        | 22        |
| <b>5</b> | <b>Styrinformation till styrelsen</b>  | <b>23</b> |
| 5.1      | Resultaträkning i sammandrag per bolag   | 23        |
| <b>6</b> | <b>Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige</b>                           | <b>27</b> |
| 6.1      | Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)          | 27        |
| 6.1.1    | Budgetuppdrag från KF:s budget 2022  | 27        |
| 6.1.2    | Budgetuppdrag från KF:s budget 2021  | 28        |
| 6.1.3    | Budgetuppdrag från KF:s budget 2020  | 28        |
| 6.1.4    | Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut                | 28        |
| 6.1.5    | Övrigt: Hemställan, Anmodan från kommunstyrelsen till nämnder/styrelser        | 30        |
| 6.2      | Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS                                 | 31        |

### **Anvisning**

Rapporten är uppdelad i fyra avsnitt utöver sammanfattningen:

#### **Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen**

Här lyfter ni det allra viktigaste som har hänt sedan förra delårsrapporten. Fokus ska vara på de som verksamheten är till för och vad som avviker från vad styrelsen har planerat.

Under detta avsnitt följs även mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget upp.

#### **Övrig uppföljning till kommunstyrelsen**

Under detta avsnitt lämnas underlag till stadsledningskontorets rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige vad gäller utvecklingen inom personalområdet, den ekonomiska utvecklingen och vissa särskilda uppdrag/frågor.

#### **Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB**

Rapportering av nyckeltal till Stadshus AB (några bolag är undantagna från denna rapportering).

#### **Styrinformation till styrelsen**

Under detta avsnitt utformar styrelsen/bolaget uppföljningen utifrån styrelsens behov av styrinformation för den egna verksamheten.

Utöver detta finns möjlighet till **redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige** i de fall detta inte görs i särskild ordning.

# 1 Sammanfattning

## Anvisning

Sammanfatta utvecklingen hittills under året. Hur har verksamheten utvecklats i förhållande till

- lagstiftning,
- ägardirektiv,
- mål och inriktningar i kommunfullmäktiges och styrelsens budget,
- affärsplan/verksamhetsplan samt
- program och planer.

Fokus bör vara såväl problemområden som goda exempel med tonvikt på de verksamheter som är till för.

1250 tecken per bolag.

1250 tecken per bolag.

Under perioden har bolaget tecknat avtal om att sälja en byggrätt för hyresrätt i Masthuggskajen till Poseidon och genomfört en markanvisningstävling för Säterigatan.

Vi har också slutfört upphandling och byggstartat Masthuggskajens halvö, där bolaget är byggherre för underbyggnad för både kvartersmark och allmän plats. Ett ceremoniellt första spadtag hölls 9 september. Resultat av halvöns entreprenad och avtal ingår i redovisat resultat per 31 augusti 2022. Detta belastar årets resultaträkning negativt men ryms inom ramen för styrelsebeslut 2022-02-10. Redovisat resultat inkluderar även icke realiserade reserver.

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar. Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14, 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg. Åtgärdsplan är under utformande.

Bolaget flyttade i augusti till nya lokaler i egenägd fastighet i Lindholmen Science Park.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

### Anvisning

Här redovisar ni styrinformation som bolaget bedömer är väsentlig som ett underlag för kommunstyrelsens samlade rapportering till kommunfullmäktige.

Rapporteringen ska ha fokus på verksamhetens grunduppdrag, utveckling av resultat och händelser inom klustret.

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

### Anvisning

Här redovisar ni utveckling av mått/nyckeltal som i första hand utgår från effekter för de verksamheten är till för och som tillsammans med mått över volym- och kostnadsutveckling ger en god bild av utvecklingen. Antal effektmått och övriga nyckeltal bör begränsas till cirka fem, men ska i vart fall inte överskrida tio stycken. Bolaget bestämmer själv vilka mått och nyckeltal som skall användas.

Kommentera kort sådant som är väsentligt för att förstå utvecklingen på ett korrekt sätt, till exempel om periodens utfall påverkas i väsentlig omfattning av säsongsvariationer.

| Mått/nyckeltal                           | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall perioden 2022 | Prognos helår 2022 |
|--|-------------|-------------|----------------------|--------------------|
| NKI                                      | *           | 66          | –                    | 70                 |
| Uthyrningsbar yta, kvm                   | 354 000     | 337 108     | 337 108              | 337 108            |
| Uthyrningsgrad, %                        | 93,1        | 91,4        | 91,2                 | 92,3               |
| Antal bostäder färdigställda             | 361         | 318         | –                    | 134                |
| Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda | 11 465      | 45 787      | 48 569               | 65 988             |
| Antal bostäder i produktion              | 1 622       | 1 526       | 1 526                | 1 780              |
| Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion  | 160 029     | 205 476     | 214 376              | 214 376            |
| Soliditet justerad, %                    | 49,7        | 50,3        | 49,4                 | 50,2               |

\* Ingen mätning på grund av coronapandemin.

### Anvisning

**Kommentera** kort sådant som är väsentligt för att förstå utvecklingen på ett korrekt sätt, till exempel om periodens utfall påverkas i väsentlig omfattning av säsongsvariationer.

## Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

### Anvisning

Här redovisas volym-, intäkts- och kostnadsutveckling i förhållande till motsvarande period förra året (utfall) respektive prognos helår i förhållande till utfall förra året.

Som volymutveckling redovisas utvecklingen av bolagets produktion i t ex antal enheter, vikt eller annat volymmått men gärna även personalvolymsutvecklingen mätt som utvecklingen av antal årsarbetare, arbetad tid.

| Mått                       | Utfall perioden jämfört med samma period föregående år | Prognos helår jämfört med helår föregående år |
|----------------------------|--|---|
| Personalvolym, årsarbetare | -5<br>(53/58)  | -2<br>(87/89)                                 |
| Investeringar, mnkr        | +117<br>(219/102)                                      | +64<br>(300/236)                              |
| Belåningsgrad, %           | -1,5<br>(25,8/27,3)                                    | 0<br>(25,8/25,8)                              |

## 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

### Anvisning

Här redogör ni för väsentliga avvikelser, såväl positiva som negativa, i verksamhetens utveckling i förhållande till koncernens/bolagets planering. De avvikelser som ni rapporterar ska vara av vikt ur ett kommunledningsperspektiv.

En mer detaljerad redogörelse för avvikelser kan lämnas till styrelsen i avsnittet *Styrinformation till styrelsen*. Detsamma gäller avvikelser som ni vill rapportera men som inte är av vikt ur ett kommunledningsperspektiv.

### Anvisning

Utifrån gjorda analyser av avvikelser i verksamheten sammanfattar ni relevanta delar i tabellen enligt följande:

I de gråmarkerade raderna skriver ni in en beskrivning av avvikelsen i form av en rubrik.

Under *Orsak till avvikelsen* beskriver ni kortfattat varför avvikelsen mot plan/ambition uppstått

Under *Konsekvenser för de verksamheten är till för* beskriver ni vilka konsekvenser som har uppstått för de verksamheten är till för.

Under *Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer* beskriver ni konsekvenser som uppstått pga avvikelser utifrån ett HR-perspektiv. Har inga konsekvenser uppstått markerar ni det med ”-” alternativt skriver ”inga konsekvenser”.

Under *Ekonomiska konsekvenser* beskriver ni eventuella konsekvenser som avvikelsen har fått för bolagets ekonomiska resultat. Har inga konsekvenser uppstått markerar ni det med ”-” alternativt skriver ”inga konsekvenser”.

Under *Vidtagna åtgärder* beskriver ni vilka åtgärder styrelsen/bolaget har vidtagit för att begränsa/eliminera eventuella negativa konsekvenser samt effekten av åtgärderna.

| <b>Frihamnen – Stadens program– och planarbete återupptas ej 2022</b>  |
|--|
| <b>Orsak till att avvikelser uppstått</b>  |
| Redan under 2020 väntades staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner.   |
| <b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>  |
| Stopp i påbörjat planeringsarbete innebär projektförsvningar 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.<br><br>Arbete med detaljplan för spårvagn genom Frihamnen till Lindholmen fortgår. Att detaljplaner för infrastruktur och kvartersmark i Frihamnen inte taktar skapar både konkreta problem i stadsbilden och ökade kostnader för tillfälliga lösningar. T ex behöver spårvagnsdragning genom Frihamnen byggas med avsevärd nivåskillnad jämfört med nuvarande marknivå. |
| <b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>   |
| Påverkar Göteborgs Stads och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.   |
| <b>Ekonomiska konsekvenser</b>   |
| Syftet med "omtag" var att försöka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär ökning av tidsåtgång och resurser samt kostnader för tillfälliga lösningar.  |
| <b>Vidtagna åtgärder</b>   |
| Kontinuerlig rapportering till ägaren. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens gemensamma samverkansorganisation för Älvstaden.  |

| <b>Bokslut per 31 augusti 2022</b>  |
|---|
| <b>Orsak till att avvikelser uppstått</b>   |
| Under perioden har vi slutfört upphandling och byggstartat Masthuggskajens halvö, där bolaget är byggherre för underbyggnad för både kvartersmark och allmän plats. Resultat av halvöns entreprenad och avtal ingår i redovisat resultat per 31 augusti 2022. Detta belastar årets resultaträkning negativt men ryms inom ramen för styrelsebeslut 2022-02-10. Redovisat resultat inkluderar även icke realiserade reserver.<br><br>Upphandlingen av halvön slutfördes i mars/april 2022 och medförde högre entreprenadvärde än kalkyl samt förlängd projekttid. Ukrainakriget, bolagets försvagade förhandlingsposition utifrån pågående utredningar samt spåren av pandemin är också betydande bidragande orsaker till höga anbudssiffror.                          |
| <b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>   |
| Halvön är byggstartad och blir uppförd vilket innebär att stadens åtaganden i detaljplanen för Masthuggskajen fullföljs.<br><br>Härav följer att även Älvstranden Utvecklings åtaganden avseende exploatörernas kvartersmark realiserar. Riskerna med uppförandet av halvön kan hanteras inom ramen för bolagets ekonomi.   |
| <b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>  |
| Snäva marginaler i projektet ställer höga krav på den interna projektorganisationen.  |
| <b>Ekonomiska konsekvenser</b>  |
| Den ekonomiska redovisningen av halvöns entreprenad och avtal påverkar delårsbokslutets resultat negativt. Det redovisade resultatet inkluderar även icke realiserade reserver. Resultatet för Älvstranden-koncernen uppgår till -91,6 mnkr före skatt per den 31 augusti. Enligt prognosen förväntas dock resultatet för kalenderåret innebära en vinst om 86,4 mnkr.<br><br>Älvstranden Utveckling kommer att återställa det negativa delårsresultatet med ytterligare försäljningar under året enligt plan. Koncernen budgeterar/prognostiserar normalt inte för fastighetstransaktioner då de är svåra att bedöma i tid men på grund av de stora svängningarna i resultatet 2022 (se ovan) har vi lagt in planerade transaktioner i prognosen per den 31 augusti. |
| <b>Vidtagna åtgärder</b>  |
| Tillsättning av avtalscontroller för halvön pågår. Förhandling av byggrättsförsäljningar är i sitt slutskede och förväntas slutföras under hösten.  |



### 2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

#### Anvisning

Här redovisar ni styrinformation som bolaget bedömer är väsentlig för kommunstyrelsen men som inte definieras som en avvikelse mot bolagets affärsplan eller framgång i annan del av rapporteringen till kommunstyrelsen.

Styrinformation som ni vill rapportera men som inte är av vikt för kommunstyrelsen kan lämnas i avsnittet *Styrinformation till styrelsen*.

Exempel på styrinformation: Väsentligt förändrad riskbild, händelser som med kort varsel kan kräva kommunfullmäktiges ställningstagande, förändrade förutsättningar för tidigare fattade kommunfullmäktigebeslut, planerade förändringar som innebär strategiska vägval.

#### Enhetsanpassad anvisning

Bolagen i lokalkoncernen rapporterar i styckets underrubriker.

Södra Älvstranden säljer ut byggrätter på Masthuggskajen kontinuerligt efter utbyggnadsordningen. Eftersom lotter som innehåller bostadsrätter säljs ut i ett senare skede medför detta en temporär förlust för Södra Älvstranden i delårsbokslutet.

Moderbolaget i Älvstrandenkoncernen har därför per den 31 augusti 2022 skickat ett aktieägartillskott till Södra Älvstranden om 200 mnkr för att täcka den tillfälliga förlusten. Åtgärden påverkar inte Älvstrandenkoncernens resultat, likviditet eller soliditet.

## 2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

#### Anvisning

I uppföljningsrapport augusti rapporterar styrelsen:

För de **Övergripande verksamhetsmål** som är att betrakta som **organisationsmål** – Utfall för perioden och/eller prognos för helåret i förhållande till bolagets målvärde för de indikatorer som kan brytas ner per bolag.

För de **Övergripande verksamhetsmål** som har **riktats** till klustret/styrelsen i budgeten – helhetsbedömning av måluppfyllelse. Uppföljning av utfall av för perioden och prognos för helåret i förhållande till kommunfullmäktiges mål

För de **styrelse-/bolagsspecifika målen från KF (KF:s mål för klustret/bolaget)** – Helhetsbedömning av måluppfyllelsen. Uppföljning av utfall för perioden och/eller prognos för helåret i förhållande till klustrets/styrelsens målvärde för de indikatorer som bolaget bedömt som lämpliga.

För de **verksamhetsnära målen** – Helhetsbedömning av måluppfyllelsen. Uppföljning av utfall för perioden och/eller prognos för helåret i förhållande till styrelsens målvärde för de indikatorer som styrelsen bedömt som lämpliga.

## 2.2.1 Organisationsmål

| Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor |             |             |                      |              |          |
|--|-------------|-------------|----------------------|--------------|----------|
| Indikator  | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall perioden 2022 | Prognos 2022 | Mål 2022 |
| Medarbetarengagemang (HME) – Totalindex                            | 76          | 77          |                      |              | 81       |
| Sjukfrånvaro kommunalt anställda                                   | 3,8         | 3,3         | 1,9                  | 4,0          | 4,0      |

### Anvisning

Kommentera orsakerna till större avvikelser i utfall och/eller prognos mot beslutat målvärde.

### Sjukfrånvaro

Bolaget har en lägre sjukfrånvaro jämfört med motsvarande period föregående år. Under årets första månader hade vi inga längre sjukskrivningar, dock har den bilden förändrats. Vi ser nu flera längre sjukskrivningar och vi ser också att flera av dessa kommer följa med under hösten. Därav låter vi prognosen för helår 2022 vara oförändrad med tanke på den utveckling vi ser just nu.

## 2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

### Anvisning

Denna rubrik används för rapportering för de övergripande verksamhetsmålen och de tillhörande indikatorer som riktats till styrelsen/klustret.

I delår mars rapporterade styrelsen hur den hade planerat för en god måluppfyllelse för de övergripande verksamhetsmål som kommunfullmäktige riktat till styrelsen/klustret i budget. Nu rapporterar ni en helhetsbedömning av måluppfyllelse utifrån styrelsen/klustrets perspektiv och ansvar.

I tabell nedan fyller ni i respektive riktat mål och tillhörande indikatorer. Har flera övergripande verksamhetsmål riktats till styrelsen/klustret lägger ni till ytterligare tabell(er) och textfält i enhetsanpassningen.

### 1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv

- *Verksamhetsnära mål:* Höja NKI till 70. Arbetet pågår enligt plan. Vår avdelning Fastighet följer upp och ser över lösningar för att öka NKI varje månad. NSI-arbetet pågår enligt plan med utskick under hösten 2022.
- *Verksamhetsnära indikatorer:* Nöjd-Samarbets-Index (NSI) och Nöjd-Kund-Index.

Några exempel på samverkan:

- 900 temporära bostäder i Frihamnen bidrar till bostäder för bland andra utländsk kompetensförsörjning i staden.
- Nya tech-scenen The Yard växer fram på Götaverksområdet i samverkan med Lindholmen Science Park och BRG
- Forskningssamarbetet Fusion Point med Chalmers.
- Samarbetspartner till Göteborgsvarvet.
- Samverkan mellan LSP, BRG och Älvstranden Utveckling.
- Samarbetsavtal med CMB.
- Samverkan mellan Fastighetsägarna och Älvstranden Utveckling AB.
- Samverkan /möjliggörare i NOS-arbetet.

### 2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad

Som en större fastighetsägare har vi ett särskilt ansvar för tryggheten i våra områden.

Några exempel på åtgärder:

- För det förebyggande arbetet mot kriminell/oseriös verksamhet samt kriminella/oseriösa aktörer i stadens lokaler, deltar Älvstranden Utveckling i ett gemensamt arbete med flera bolag under ledning av SLK.
- Seriosa hyresgäster har stor påverkan på trivsel och trygghet för boende, besökare och övriga delar av det lokala näringslivet. Det ställer krav på oss som fastighetsägare som ska hyra ut lokaler eller hantera överlåtelser. Vid kontraktsskrivning följer vi den vägledning och checklista Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har tagit fram för en tryggare lokaluthyrning.
- Vi motverkar brottslighet vid inköp och upphandlingar genom internkontrollaktiviteter, åtgärdsaktiviteter, eller en kombination av dessa.
- I samarbete med polis och andra rättsvårdande myndigheter samt stadens andra bolag och förvaltningar skapar vi rutiner och ramverk för att säkerställa att den organiserade brottsligheten inte får fotfäste i vårt fastighetsbestånd eller bland de leverantörer vi upphandlat.
- Pannverkstadens 200 meter långa vägg på Götaverken ska få en fasadmålning av en konstnär (Artscape). Det planeras även för innovativ gatubelysning längs med gatan. Bolaget skapar bl a fickparker och installerar belysning för att skapa tydligare stråk och höja trivsel och trygghet i området.

### 2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

- *Våra 2022-mål för att nå 2024-mål om volym:* Byggstart Halvön den 9 september 2022.
- *Våra volymindikatorer:* BTA bostäder och lokaler per år, Våra indikatorer för att motverka boendesegregation, Antal färdiga koncept, Våra indikatorer för levande gatuplan.

### 3.3 Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor

- *Verksamhetsnära mål:* HME: 80 samt Sjukfrånvaro anställda.
- *Verksamhetsnära indikatorer:* Hållbart MedarbetarIndex (HME), Sjukfrånvaro anställda totalt (%).

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar. Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14 stycken 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning som genomfördes i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg. Åtgärdsplan är under utformande.

### 3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass

- Lindholmen Science Park – fortsätter att utvecklas som ett av Europas tyngre tekniska kluster och utökas genom den utveckling som pågår av Lindholmsplatsen
- The Yard – tillväxtarena i gamla varvslokaler för små, nya och växande techbolag.
- Geelys europeiska innovationscentrum färdigställs.

## 2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

### Anvisning

Denna rubrik används för rapportering av Kommunfullmäktiges mål för nämnd och styrelse/klustret.

Redovisa en helhetsbedömning av måluppfyllelsen för de styrelsespecifika målen, utifrån utfallet hittills under året.

Har styrelsen beslutat om indikatorer och målvärden till de styrelsespecifika målen ska ni redovisa:

- Utfall 2020 och 2021
- Utfall och/eller prognos 2022
- Målvärde 2022

Skapa en egen tabell i enhetsanpassningen (ni kan vid behov höra av er till intraservice för hjälp med att skapa en anpassad tabell).

Kommentera även större avvikelser mellan utfall/prognos och beslutat målvärde.

### Lokala indikatorer

| Mål  | Indikator (mnkr)             | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall perioden 2022 | Prognos 2022 | Mål 2022 |
|--|------------------------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|----------|
| <b>Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.</b> |                              |             |             |                      |              |          |
| <b>Higab:</b>  | Ökat driftnetto jmf 2020*/** | 479         | 487         | 303                  | 447          | 494      |
| <b>Göteborgs Stads Parkering:</b>  | Driftnetto                   | 195         | 237         | 182                  | 257          | 244      |
| <b>Älvstranden Utveckling:</b>   | Driftnetto**                 | 263         | 184         | 190                  | 244          | 246      |

\*Exklusive planerat underhåll.

\*\* Före avskrivningar.

## 2.2.4 Verksamhetsnära mål

### Anvisning

Utdrag ur kommunfullmäktiges budget:

"Verksamhetsnära mål och indikatorer fastställs av nämnder och styrelser. Uppföljning av de verksamhetsnära målen görs av berörda nämnder och styrelser i de stadengemensamma uppföljningsrapporterna och rapporteras till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Detta sker i samband med delårs- och årsrapporteringen."

Om styrelsen har beslutat om verksamhetsnära mål och indikatorer enligt skrivningen i budgeten rapporterar ni en helhetsbedömning av måluppfyllelsen och utfall 2020, 2021 utfall/prognos 2022 samt målvärden för de indikatorer som styrelsen/bolaget beslutat. Detta kan ni göra genom att skapa en tabell i enhetsanpassningen.

Har styrelsen inte tagit beslut om verksamhetsnära mål och indikatorer anger ni i stället detta.

Styrelsen har ej tagit beslut om några verksamhetsnära mål och indikatorer.

# 3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

### Anvisning

Här redovisas mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen inom HR-området.

### Definitioner

**Sjukfrånvaro** – antalet sjuktimmar under perioden januari – juli i intervallen: totalt, 1–14 dagar samt 14 dagar eller mer. Ange antalet timmar tillgängliga ordinarie arbetstid under perioden januari – juli.

**Avgång** – tillsvidareanställda – antal tillsvidareanställda som slutat i bolaget under perioden januari – juli.

**Rekrytering** – tillsvidareanställda – antal nyrekryteringar till en tillsvidareanställning under perioden januari – juli. I begreppet nyrekrytering ingår även redan anställda på visstid/vikariat som fått tillsvidareanställning.

**Bolagsextern personalomsättning (%)** – Enbart helårsuppgifter per december. Antalet tillsvidareanställda som har börjat i bolaget från och med januari. Antalet tillsvidareanställda som har slutat i bolaget från och med januari. Det lägsta värdet av dessa båda värden divideras med antalet tillsvidareanställda i december föregående år och multipliceras med 100. Kvoten är den bolagsexterna personalomsättningen i procent för helåret.

|  | Aktuell period (ack sedan årets början) | Aktuell period föregående år (ack sedan årets början) | Prognos 2022 | Utfall dec 2021 |
|--|---|---|--------------|-----------------|
| Total sjukfrånvaro %                                   | 1,91                                    | 4,14  | 4,0          | 3,3             |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar      | 6                                       | 8   |              |                 |
| Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar | 6                                       | 7   |              |                 |
| Bolagsextern personalomsättning (%)                    |   |   | –            | 18,2            |

### Anvisning

Kommentar om orsak till förändringar i nyckeltalen ovan. Beskriv hur prognosen har tagits fram och vilka antaganden som har gjorts. Prognosen för sjukfrånvaron bör relatera till indikatorn "Sjukfrånvaro kommunalt anställda totalt, (%)" för målet "Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor".

### Sjukfrånvaro

Vi har en lägre sjukfrånvaro jämfört med motsvarande period föregående år. Under årets första månader hade vi inga längre sjukskrivningar, dock har den bilden förändrats. Vi ser nu flera längre sjukskrivningar och vi ser också att flera av dessa kommer följa med under hösten. Därav låter vi prognosen för helår 2022 vara oförändrad med tanke på den utveckling vi ser just nu

## Personalomsättning

När det gäller antal avgångar och rekryteringar ligger vi i stort sett på samma nivå som motsvarande period föregående år. I år har vi ytterligare medarbetare som har slutat efter semestern, vilket kommer påverka siffrorna framöver. Dock har vi också flera nya medarbetare på väg in under hösten.

Personalomsättningen kan direkt kopplas till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden. Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för att vi ska klara vårt uppdrag. I bolagets ledningsgrupp och chefsgrupp följer vi utvecklingen och arbetar aktivt med insatser för att behålla kompetens inom bolaget.

### 3.1.1 Analys av situationen inom HR-området

#### Anvisning

Kommunstyrelsen behöver information om den övergripande bilden inom HR-området i bolaget. Syftet är att förmedla tidig och viktig styrinformation till kommunstyrelsen.

Beskriv kortfattat det övergripande läget inom HR-området på bolaget (hur ser det ut) utifrån ett helhetsperspektiv. Använd nyckeltalen ovan och andra fakta. Fakta kan t ex vara personalenkät, statistik, kompetenskartläggning och annan personal- och verksamhetsdata.

Utifrån ovanstående beskrivning, hur bedömer förvaltningen/bolaget möjligheterna att utföra grunduppdraget utifrån ett HR-perspektiv, på kort och lång sikt.

Beskriv vilka eventuella avvikelser som har uppkommit eller riskerar att uppkomma och på vilket sätt förvaltningen/bolaget påverkas. Lyft såväl positiva som negativa avvikelser. Avvikelse avser HR-området och ska ställas i relation till förvaltningens/bolagets planering och möjlighet att utföra grunduppdraget. Utgå t ex från Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare och Göteborgs stads policy för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap.

Exempel på avvikelser kan vara ökad sjukfrånvaro, avvikelser i arbetet med jämställda löner, framtida risker i att kunna kompetensförsörja verksamheten osv.

Beskriv kortfattat hur ni planerar att åtgärda ev. avvikelse.

Arbete som pågår (vad som görs) inom bolaget kan rapporteras under avsnitt ”Styrinformation till styrelsen”

**Kommentera endast förändringar i förhållande till delårsrapporten för mars.**

Personalomsättningen på bolaget kan direkt kopplas till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden.

Rådande situation som bolaget befinner sig i och har befunnit sig i under en längre tid skapar alltjämt stor osäkerhet och oro bland bolagets medarbetare. Pågående utredning och osäkerhet kring bolagets framtid gör att bolaget tappar kärnkompetens och det blir ett hot mot möjligheten att utföra bolagets uppdrag.

Att vi har en fungerande kompetensförsörjning är avgörande för att vi ska klara vårt uppdrag. Bolagets ledningsgrupp och chefsgrupp följer utvecklingen och arbetar aktivt med insatser för att behålla kompetens inom bolaget.

### 3.1.2 Långsiktig kompetensförsörjning

#### Anvisning

1. Beskriv kortfattat bolagets långsiktiga kompetensförsörjningsbehov. Med långsiktigt menar vi minst 3–5 år.
2. Beskriv kortfattat hur bolaget har kommit fram till det.
3. Beskriv vilka som är bolagets prioriterade lösningar.

Bolaget har för närvarande en mycket ansträngd kompetenssituation men avvaktar resultat av pågående förändringsuppdrag innan långsiktig strategi för kompetensförsörjning utarbetas.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mnkr                          | Period     |            |            |              | Helår      |            |            |               |
|--|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|
|  | Utfall     | Budget     | Avvikelse  | Utfall fg år | Prognos    | Fg prognos | Budget     | Bokslut fg år |
| Intäkter                               | 1 195      | 1 151      | 43         | 1 171        | 1 737      | 1 716      | 1 688      | 1 717         |
| Kostnader                              | -518       | -566       | 48         | -583         | -814       | -788       | -805       | -824          |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 4          | -          | 4          | 772          | 204        | 69         | -          | 1 398         |
| Personalkostnader                      | -163       | -183       | 20         | -166         | -265       | -274       | -275       | -249          |
| Av- och nedskrivningar                 | -236       | -229       | -7         | -230         | -359       | -352       | -344       | -335          |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>283</b> | <b>174</b> | <b>108</b> | <b>965</b>   | <b>503</b> | <b>370</b> | <b>264</b> | <b>1 707</b>  |
| Finansiella intäkter                   | 5          | -          | 5          | 31           | -          | -          | -          | 10            |
| Finansiella kostnader                  | -53        | -56        | 3          | -96          | -74        | -77        | -84        | -101          |
| <b>Resultat efter fin. poster</b>      | <b>235</b> | <b>118</b> | <b>116</b> | <b>901</b>   | <b>429</b> | <b>294</b> | <b>180</b> | <b>1 615</b>  |

### 3.2.1 Utfall till och med perioden

#### Anvisning

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden. Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

– Redogör i texten för vilka poster som är jämförelsestörande.

(I det fall beskrivning av ekonomisk avvikelse framgår av redovisningen under avsnittet *Verksamhetens utveckling* kan ni här hänvisa till den.)

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till augusti om 235 mnkr är 116 mnkr högre än den periodiserade budget om 118 mnkr och ökningen avser främst bolagens intäkter och driftskostnader.

**Intäkterna** om 1,2 mdkr är 43 mnkr högre än budgeten främst eftersom parkeringsverksamheten återgått till normala nivåer och t o m något högre och Higab fått förtidsinlöst en lokalanpassning.

**Driftskostnaderna** om -518 mnkr är 48 mnkr lägre än budgeterat och beror främst på att bolagen har underhållsåtgärder som antingen kommer senare i år eller har skjutits på framtiden. Ett exempel är Älvstranden Utvecklings underhåll av Kran 10 Götaverken som inte kommer genomföras under 2022.

Koncernbolagen har genomfört två **fastighetstransaktioner** hittills i år samt gjort justeringar av

tidigare genomförda affärer där vinsterna äts upp av förlusterna, netto 4 mnkr. (Se stycket 4.1 Specifikation av realisationsvinster vid avyttringar av fastigheter och bolag.)

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

### 3.2.2 Prognos

#### Anvisning

Förklara kort de *viktigaste* avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret. (I det fall beskrivning av ekonomisk avvikelse framgår av redovisningen under avsnittet *Verksamhetens utveckling* kan ni här hänvisa till den.)

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten. Om prognosen ändrats på grund av ackumulerat utfall, hänvisa till analysen av utfallet.

Lokalkoncernens prognos som togs fram under augusti månad, Prognos augusti, visar ett årsresultat om 429 mnkr vilket är 249 mnkr högre än budget om 180 mnkr. Ökningen avser främst fastighetstransaktionerna och övriga transaktionsjusteringar om 204 mnkr samt att Älvstranden Utveckling gör ett undantag och har lagt in kommande transaktioner i prognosen.

Eftersom Älvstranden Utvecklings resultat kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna 2022 har bolaget gjort ett undantag och lagt in **kommande fastighetstransaktioner** om +100 mnkr i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas innan årets slut.

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

### 3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

| Belopp i mnkr             | Period |        |           | Helår   |            |        |               |
|---------------------------|--------|--------|-----------|---------|------------|--------|---------------|
|                           | Utfall | Budget | Avvikelse | Prognos | Fg prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Higab                     | 109    | 79     | 30        | 86      | 125        | 120    | 1 485         |
| Göteborgs Stads Parkering | 218    | 74     | 144       | 244     | 120        | 115    | 130           |
| Älvstranden Utveckling    | -92    | -35    | -57       | -2      | -26        | -53    | 10            |
| Hotell Heden              | 7      | 8      | -1        | 11      | 12         | 11     | 7             |
| Myntholmen                | -      | -      | -         | -       | -          | -      | 1 436         |
| Koncernjust               | -8     | -7     | -1        | -11     | -14        | -13    | -1 453        |

#### Anvisning

Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande (ekonomi och/eller prestationstal) redovisas efter önskemål eller enligt överenskommelse med Stadshus AB.

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



## 3.2.4 Investeringsredovisning

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

#### Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär och/eller av strategisk/väsentlig betydelse för bolaget. (Har man påbörjat avrapportering av ett projekt ska rapporteringen fullgöras).

Anvisningen har kompletterats till delårsrapport augusti 2022:

– Redovisa även projekt där avvikelsen är stor mot budget.

| Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr    | KF beslutat (ja/nej) | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt (år, kv) |
|---|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Projekt mot avsättning                      |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Västra Eriksberg, Infrastruktur             | Nej                  | 573                | 569                     | 590 *                              | 2023 Q2                   |
| Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering    | Nej                  | 125                | 111                     | 111                                | 2022 Q2                   |
| Lindholmshamnen                             | Nej                  | 204                | 148                     | 262                                | 2025 Q2                   |
| Masthuggskajen                              | Ja                   | 1 630 **/***       | 241                     | 1 630                              | 2030 Q4                   |
| Masthuggskajen genomförande, egna kostnader | Nej                  | 125                | 21                      | 125                                | 2030 Q4                   |
| Projekt                                     |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Lindholmen                                  |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Pumpgatan, Ledningsomläggning               | Nej                  | 36                 | 41                      | 42 *****                           | 2023 Q4                   |
| Pumpgatan (inklusive Keillers kaj)          | Nej                  | 25                 | 22                      | 25                                 | 2022 Q4                   |
| Lindholmsplatsen, detaljplan                | Nej                  | 11                 | 5                       | 11                                 | 2024 Q1                   |
| Frihamnen                                   |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Markägarprogram                             | Nej                  | 111                | 78                      | 111                                | 2023 Q2                   |
| Detaljplan 1                                | Nej                  | 46                 | 32                      | 46                                 | 2023 Q2                   |
| Detaljplan 2                                | Nej                  | 18                 | 4                       | 18                                 | 2023 Q2                   |
| Temporära bostäder                          | Nej                  | 70                 | 67                      | 90 *****                           | 2025 Q4                   |
| Södra Älvstranden                           |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Skeppsbron, genomförande del 1              | Ja                   | 205                | 46                      | 205                                | 2030 Q4                   |
| Gullbergsvass                               |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Markägarprogram                             | Nej                  | 44                 | 28                      | 44                                 | 2025 Q4                   |
| Portfölj Fastighet                          |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Lindholmen                                  |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Nytt kontor Älvstranden Utveckling          | Nej                  | 12                 | 7                       | 12                                 | 2022 Q3                   |
| Gullbergsvass                               |                      |                    |                         |                                    |                           |

| Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr                  | KF beslutat (ja/nej) | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt (år, kv) |
|---|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Rivningsprojekt   | Nej                  | 67                 | 50                      | 50                                 | 2022 Q3                   |
| Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden                     | Nej                  | 13                 | 2                       | 2                                  | 2022 Q3                   |
| Eriksberg   |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Eriksbergskranen  | Nej                  | 62 ****            | 68                      | 68                                 | 2022 Q3                   |
| Celsiusgatan/Säterigatan , endast exploateringsersättning | Nej                  | 87                 | 48                      | 87                                 | 2025 Q4                   |
| Masthuggskajen  |                      |                    |                         |                                    |                           |
| Projektering av p-anläggning exploateringslott B2         | Nej                  | 35                 | 1                       | 35                                 | 2024 Q4                   |

\* 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. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för den sista delen av Färjenäsparken är klar.

\*\* 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.

\*\*\*\* Slutredovisas på kommande styrelsemöte 2022-09-26.

\*\*\*\*\* Ärende för tilläggsäskande för temporära bostäder i Frihamnen tas upp för beslut på kommande styrelsemöte 2022-09-26.

\*\*\*\*\* Information i VD-rapport 2022-09-26.

## Anvisning

Kommentera uppgifterna i tabellen ovan. Kommentera uppgifterna i tabellen ovan.

### Kommentarer till pågående projekt 2022–08–31

#### Portfölj Markutveckling, mot avsättning genomförda försäljningar

##### Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigstälts. I Färjenäsparken pågår genomförandet av de två sista etapperna. Den första etappen är färdigställd och den andra etappen förväntas vara klar sommaren 2023. Ökade kostnader är reserverade vid årsbokslutet 2021–12–31 enligt den preliminära kalkyl för Färjenäsparken som behandlades som informationsärende 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. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och upphandling planeras till Q1 2023, preliminär kalkyl pekar mot en avsevärd kostnadsökning jämfört med tidigare prognoser. 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. Styrelsen fick sedan fördjupad information i februari 2022 om behovet av ökade avsättningar i Lindholmshamnen som helhet. Detta på grund av högre beräknade kostnader för exploateringsbidrag för allmän plats samt ökade saneringskostnader. Ökade kostnader om 58 mnkr är reserverade i årsbokslutet 2021–12–31 enligt en preliminär kalkyl och ärendet planeras tas upp för beslut till styrelsen när projekteringen för återstående åtgärder är klar. 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 2024.

##### Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt en del av sina lotter och tillträde till resterande markanvisade lotter förväntas pågå t o m 2024. Per den 31 augusti 2022 har Älvstranden sex stycken lotter kvar som kommer att avyttras. 1 september 2022 tillträder Poseidon en av dessa sex lotter.

Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet och Älvstranden Utvecklings interna kostnader för genomförandet har godkänts i 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. Älvstranden genomför upphandlingen tillsammans med byggherrarna eftersom entreprenaden för halvön är tekniskt odelbar. Totalentreprenör för genomförandet av Halvön kontrakterades i maj 2022 och arbete har nu påbörjats med genomförandet av halvön.

##### Lindholmen

På Centrala Lindholmen pågår arbetet med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. Detaljplanearbetet som gått på sparlåga återupptas i staden under Q4 2022.

I genomförandet av detaljplanen för verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med fastighetskontoret avtalat att stå för upprustning av Keillers kaj i enlighet med ett KF-beslut från 2010. Styrelsen har godkänt medel i november 2021 till projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen. Projektering av första etappen vid Keillers kaj förväntas slutföras under 2022. Förstudie för etapp 2 är på paus avhängigt eventuell utfyllnad av

## **Lundbyhamnen.**

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan. Temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad och omdragning av ledningar är slutförda. På grund av markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar är ledningsomdragningen på paus. Ledningsomdragningen behöver omprojekteras och ny upphandling genomföras.

## **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.

Det finns en byggrätt kvar på Celsiusgatan som inte är markanvisad. Lotten används idag som uppställningsplats för pågående byggnationer och beräknas avyttras under 2024/2025.

Inför markförsäljning pågår utvärdering av inkomna anbud av byggrätter för bostäder och verksamheter vid Säterigatan öst och väst.

## **Frihamnen**

Detaljplan- och planprogramarbete pausades i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Besluten är nu fattade och dialog pågår med stadens förvaltningar om tidpunkt för återstart. Fram till dess fokuseras arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, såsom Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Frihamnskyrkan och Magasin 113 samt ledningssamordning med Lindholmen och Backaplan.

Projektet arbetar också med tillståndsansökan för omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen för att, i enlighet med Frihamnens planeringsförutsättningar och kommande översiktsplan, på ett kostnadseffektivt sätt tillskapa ny mark för park och kvarter. Om utfyllnaden av Lundbyhamnen sker i en nära framtid sparar bolaget kostnader för ombyggnad av Keillers kaj och Lundbykajen.

## **Frihamnen temporära bostäder**

430 bostäder är inflyttade och byggnation av nästa kvarter med 130 bostäder pågår, liksom bygglovsansökan för ytterligare två kvarter. Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats. Byggherren har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm. Ärende om tilläggsäskande förbereds till styrelsemötet i september 2022 eftersom arrendet utökas med fler bostäder.

## **Skeppsbron**

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling fick 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 Älvstrandens egna markutvecklingsprogram i form av tillsättning av resurser var klart under hösten 2021 och under 2022 har stadens programorganisation varit så gott som fullt ut bemannad och ett gemensamt projektkontor har etablerats. Syftet med projektkontoret är att stärka programorganisationen då tjänstemän från olika förvaltningar och bolag nu fysiskt sitter tillsammans för att gemensamt driva utvecklingen i projektet framåt. I samma hus sitter även Masthuggskajens programorganisation vilket ytterligare förstärker samarbetet i staden och arbetet med att utveckla Södra Älvstranden.

Parkeringsbolaget har återupptagit projektering av kajgaraget i form av översyn av tidigare framtagna handlingar och framtagande av uppdaterad projektkalkyl för beslut om investeringsram i bolagets styrelse i slutet av året. Parallellt pågår trafikkontorets arbete med framtagande av systemhandlingar för allmän platsmark vilka beräknas bli klara Q2 2023. Uppskattningsvis kan aktiviteter på Skeppsbron i form av förberedande arbeten för byggnationen av kaj/garage påbörjas som tidigast kring årsskiftet 2023/2024. Byggnationen av de första bostadskvarteren förväntas påbörjas 2026/2027 och programmets genomförandetid är beräknad till 2030.

## **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 och slutbesiktigades juni 2022, ekonomiskt avslut pågår.

#### **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, andra kvartalet 2022, då projekten omfattas av samma entreprenadkontrakt. Entreprenaden slutbesiktigades juni 2022, ekonomiskt avslut pågår.

### **Lindholmen**

#### **Nytt kontor för Älvstranden Utveckling**

I november 2021 beslutade styrelsen om hyresgäst Anpassning och flytt av Älvstrandens kontor. 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. Byggarbete påbörjades i slutet av mars och slutbesiktigas 26 september 2022. Flytten till det nya kontoret genomfördes i början av augusti.

### **Västra Eriksberg**

#### **Eriksbergs bockkran**

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran och har därför byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepoken. Styrelsen beslutade i februari 2021 om genomförande av underhållsåtgärder för Eriksbergs bockkran. Beslutet omfattar utvändigt ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning. Entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning. Återstår information till styrelsen innan projektet stängs.

### **Masthuggskajen**

#### **Projektering av p-anläggning exploateringslott B2**

I november 2021 godkände styrelsen medel för att påbörja projekteringen av parkeringsanläggning inom lotten B2, i enlighet med åtaganden i ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2”. Åtaganden är kopplade till bolagets ansvar för att parkeringsanläggningen byggs inom en viss tid så berörda exploatörer kan utföra ovanpåliggande byggnation inom gällande tidplan och utbyggnadsordning.

## **3.2.5 Lån och lånetak**

### **Anvisning**

Belys låneskuldens utveckling jämfört med det av KF beslutade lånetaket och uttala om bolaget klarar sig inom lånetaket. I annat fall ska man lyfta och motivera frågan om höjt lånetak.

Har man inga lån eller lånetak kan avsnittet döljas i enhetsmallen.

#### **Anvisning har ändrats för 2022:**

– Om lånetaket överstigits ska detta även rapporteras som en väsentlig avvikelser (avsnitt 2.1.2), om bolaget anser att överstigandet är väsentligt.

#### **Enhetsanpassad anvisning**

Lånetak enligt KFs budget 2021:

- Higab 5 200 mnkr
- Parkeringsbolaget *inget*
- Älvstranden 2 900 mnkr

### **Lån och lånetak Älvstranden Utveckling**

| Lån mnkr     | Volym 31 aug | Prognos 31 dec | Lånetak i år | Volym 31 dec fg år |
|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------------|
| <b>Summa</b> | 2 310        | 2 310          | 2 500        | 2 310              |

### **3.2.6 Ekonomiska konsekvenser som en följd av kriget i Ukraina**

Varken Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling har ådragit sig extra kostnader hänförliga till hanteringen av flyktingkrisen i Ukraina. Det finns dock indirekta kostnadshöjningar som material etc.

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

### **3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag**

#### **Anvisning**

Här kan styrelsen rapportera andra uppdrag från kommunfullmäktige/kommunstyrelsen som inte har särskild rubrik, men där utvecklingen är sådan att det är viktigt att kommunstyrelsen informeras.

SLK genomför nu en tredje utredning om hur bolagets verksamhet kan förändras. Fokus ligger på att tydliggöra risker och konsekvenser av att föra över markutvecklande uppdrag till stadens förvaltningar.

Det är fortsatt stor oro i organisationen och kompetenstapp till privata fastighetsmarknaden fortgår. Hittills i år har 13 medarbetare sagt upp sina anställningar (14 stycken 2021). En hälso- och arbetsmiljöundersökning i maj/juni 2022 visar att medarbetarnas stressnivå är hög och energinivån låg.

Åtgärdsplan är under utformande.

# 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

## 4.1 Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag

### Anvisning

Här ska större realisationsresultat (både positiva och negativa) specificeras. Det gäller objekt (bolag, fastighetsbeteckning). Realisationsresultatet (mnkr) för perioden. Motpart vid försäljningen (externt, inom kommunen t.ex. fastighetskontoret eller till bolag inom Stadshuskoncernen).

| Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag | Objekt (fastighet/bolag) | Utfall period (mnkr) | Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen) |
|---|--------------------------|----------------------|---|
| 5:e kvarteret Gullbergsvass                         | Fastighets AB Raila      | 72                   | N200 fastighetskontoret                     |
| Ersättning Ledningsrätter / Servitut                | Göteborgs Frihamns AB    | 2                    | Extern                                      |
| Justering avsättningar                              | Södra Älvstranden        | -174                 | Extern                                      |

## 4.2 Påverkan på bolaget utifrån den ekonomiska utvecklingen

### Anvisning

Sverige har den högsta inflationen och de högsta marknadsräntorna på mycket länge tillsammans med en osäker ekonomisk utveckling. Utifrån denna situation, redogör för hur ni tror detta kommer att påverka bolaget mest på kort sikt.

Exempel på områden att ta hänsyn till är utveckling avkastning, intäkter, kostnader, investeringar, lånebehov, möjlighet att kompensera genom prisökningar/hyreshöjningar, vakansgraden etcetera.

Älvstranden-koncernen har under år 2022 drabbats av högre bygg- och anläggningskostnader till följd av coronapandemin, svårigheter med leveranser och dyrare byggmaterial. De flesta varor och tjänster har ökat i pris men kostnadsutvecklingen är hanterbar i dagsläget.

Det råder osäkerhet runt den ekonomisk utvecklingen och det innebär en risk att marknadspriserna på våra fastigheter som finns ute till försäljning kommer att påverkas negativt. Om marknadsvärdet på det övriga fastighetsbeståndet minskar i värde tillfälligt påverkar inte det årets resultat (om det inte krävs nedskrivningar).

Effekten av ökade räntor kommer att påverka Älvstrandens resultat negativt men ränteökningen finns med i våra ekonomiska scenarioplaneringar då det inte är oväntade ränteökningar som kommer. Enligt prognoser från Konjunkturinstitutet och banker verkar den höga inflationen gå tillbaka relativt snabbt och stabilisera sig runt Riksbankens mål om 2 %. Om prognoserna håller bör det inte uppstå några större problem på kort sikt.

Hyreskontrakten är ofta 3–5 år och justeras årligen med KPI (konsumentprisindex) enligt hyresavtalet så risken för inflationssvängningar dämpas genom detta. Hyresvärden kompenseras då för värdeminskning av hyresintäkten som inflationen medför.

Det finns en risk att turbulensen på bostadsmarknaden påverkar några av konsortiernas framdrift då byggstartsbeslut kräver förhandsförsäljning till viss nivå. Ännu har vi inte sett några effekter av detta. Det är också risk att större fastighetsprojekt försenas eller inte startas upp enligt plan.

# 5 Styrinformation till styrelsen

## Anvisning

Under detta avsnitt utformar styrelsen/bolaget uppföljningen utifrån styrelsens behov av styrinformation för den egna verksamheten.

## 5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

### Resultaträkning i sammandrag

| tkr                                      | Period         |                |                |                | Helår          |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | Utfall         | Prognos mar    | Avvikelse      | Utfall fg år   | Prognos aug    | Prognos mars   | Budget         | Bokslut fg år  |
| Intäkter                                 | 273 951        | 265 959        | 10 181         | 256 315        | 408 025        | 398 938        | 396 958        | 388 616        |
| Driftskostnader                          | -104 192       | -101 869       | 7 505          | -131 210       | -165 520       | -152 803       | -166 871       | -204 365       |
| <b>Driftsnetto</b>                       | <b>169 759</b> | <b>164 090</b> | <b>17 686</b>  | <b>125 105</b> | <b>242 505</b> | <b>246 135</b> | <b>230 087</b> | <b>184 251</b> |
| Av- och nedskrivningar                   | -85 159        | -86 712        | 846            | -83 720        | -126 906       | -126 906       | -129 006       | -111 180       |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>84 600</b>  | <b>77 378</b>  | <b>18 532</b>  | <b>41 385</b>  | <b>115 599</b> | <b>119 229</b> | <b>101 081</b> | <b>73 071</b>  |
| Realisationsresultat sålda fastigheter   | -100 172       | -33            | -100 172       | -6 564         | 99 829         | -46            | -              | 45 590         |
| Centraladministration                    | -59 082        | -75 350        | 20 481         | -65 890        | -102 771       | -116 187       | -119 346       | -95 108        |
| Övriga rörelseintäkter                   | 1 711          | 1 035          | 1 711          | 5 793          | 1 710          | 1 552          | -              | 25 895         |
| Övriga rörelsekostnader                  | -1 028         | -              | -1 028         | -6 755         | -1 028         | -              | -              | -8 320         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-73 971</b> | <b>3 030</b>   | <b>-60 476</b> | <b>-32 031</b> | <b>113 339</b> | <b>4 545</b>   | <b>-18 265</b> | <b>41 128</b>  |
| Finansnetto                              | -17 617        | -20 667        | 5 452          | -21 104        | -27 000        | -31 000        | -34 576        | -30 998        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-91 588</b> | <b>-17 637</b> | <b>-55 024</b> | <b>-53 135</b> | <b>86 339</b>  | <b>-26 455</b> | <b>-52 841</b> | <b>10 130</b>  |

### Utfall till och med perioden

#### Anvisning

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

Förklara och analysera de viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse för perioden mellan utfall och senaste beslutade prognos, vilket för UR2 är Prognos mars.

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse för perioden mellan utfall och budget.

Rubriker:

Utfall augusti mot periodens prognos

Utfall augusti mot periodens budget

(I det fall beskrivning av ekonomisk avvikelse framgår av redovisningen under avsnittet ”verksamhetens utveckling” kan ni här hänvisa till den.)





### **Utfall augusti mot periodens prognos**

Differensen **hyresintäkter** beror framförallt på högre p-intäkter, högre hyresnivåer och mindre omfattning på lämnade rabatter än prognosticerat i prognos mars.

Älvstranden-koncernen lämnar inte budget/prognos för **fastighetstransaktioner**. Utfallet per 31 augusti avser försäljning av kvarter E Gullbergsvass till fastighetskontoret och en utökad avsättning för tidigare sålda lotter på Masthuggskajen.

**Centraladministration** avviker mot beslutad prognos av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bl a resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.

**Finansnettot** är lägre då bolaget använt mindre av checkkrediten än beräknat eftersom flertalet fastighetsaffärer genomfördes under föregående år. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

### **Utfall augusti mot periodens budget**

**Hyresintäkterna** avviker från budget på grund av budgeterad indexökning om 1% men utfallet blev 2,8%.

**Driftskostnader** avviker mot budget främst på grund av lägre underhållskostnader eftersom underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022.

Älvstranden-koncernen lämnar inte budget/prognos för **fastighetstransaktioner**. Utfallet per 31 augusti avser försäljning av kvarter E Gullbergsvass till fastighetskontoret och en utökad avsättning för tidigare sålda lotter på Masthuggskajen.

**Centraladministration** avviker mot budget av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre än budget till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattning som budgeterats på grund av bl a resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är lägre än budgeterat då dessa beräknas komma senare under året.

**Finansnettot** understiger budget då bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom flertalet fastighetsaffärer genomfördes under föregående år. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

### **Prognos för året**

#### **Anvisning**

Förklara och analysera de viktigaste avvikelserna mellan senaste prognos och föregående prognos, vilket för UR2 är prognos augusti mot prognos mars. Om prognosen ändrats på grund av ackumulerat utfall, hänvisa till analysen av utfallet.

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse mellan senaste prognos och budget.

Rubriker:

Helårsprognos augusti mot prognos mars

Helårsprognos augusti mot budget

(I det fall beskrivning av ekonomisk avvikelse framgår av redovisningen under avsnittet ”verksamhetens utveckling” kan ni här hänvisa till den.)

### Helårsprognos augusti mot prognos mars

**Hyresintäkter**, prognosförändringen beror framförallt på högre p-intäkter, högre hyresnivåer och mindre omfattning på lämnade rabatter än prognosticerat i P3.

Ökad prognos för **driftskostnader** beror framförallt på tillkommande bärighetsutredningar av pirer i Frihamnen samt åtgärd av akuta vattenläckor, även det i Frihamnen.

Eftersom resultatet kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna 2022 har Älvstranden gjort ett undantag och lagt in **kommande transaktioner** i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas under året.

**Centraladministration** avviker mot föregående prognos av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bland annat resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.

Ny prognos för **finansnettot** är lägre då bolaget förväntas använda mindre av checkkrediten än vad som bedömdes vid föregående prognos.

### Helårsprognos augusti mot budget

**Hyresintäkterna** har justerats för högre p-intäkter och indexuppräknings av hyror.

Eftersom resultatet kommer att ändra sig avsevärt under de sista månaderna 2022 har Älvstranden gjort ett undantag och lagt in **kommande transaktioner** i prognosen. En transaktion är redan utförd den 1 september och ytterligare transaktioner förväntas under året.

Prognosen för **centraladministration** avviker mot budget av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattningen på grund av bl a resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är sänkta då dessa beräknas komma senare under året.

Ny prognos för **finansnettot** är lägre då bolaget förväntas använda mindre av checkkrediten än budgeterat.

# 6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

## Anvisning

Uppdrag som tilldelas såväl i KF:s budget som löpande utanför budget riktas i Stratsys i kolumnen: Uppdrag i Stratsys – Planering och uppföljning till berörda nämnder/styrelser. Det innebär att all rapportering av status och kommentar ska genomföras löpande i Stratsys. SLK kommer att hämta in statusen för KF:s uppdrag direkt från Stratsys och inte via delårsrapporten

Rubriken i delårsrapporten ger däremot **möjlighet** för återrapportering till styrelsen av uppdrag, inklusive de som kommer från KF, för de som inte har rapporterat detta till styrelsen i annan ordning.




**Om uppdragen rapporterats på annat sätt till er styrelse kan ni välja att dölja rubriken (hela avsnittet) i delårsrapporten!**

*I tabeller nedan återfinns anvisningar för att kommentera status på uppdragen*


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

1. Uppdrag i budget 2022
2. Kvarvarande uppdrag i budget 2021 och 2020 dvs ej avslutade
3. Övriga uppdrag från KF/KS utanför budget


### 6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2022

| Status   | Uppdrag och beskrivning  | Datum                    | Kommentar   |
|--|--|--------------------------|---|
|  Pågående | Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | H: Hyr ut kontor till valnämnden på Postgatan 16.<br>Kommunicerar i övrigt via SLK Planering och Analys.<br>PB: Kontakt upprättat avs p-platser till valnämnden under valnatten.<br>ÄU: Genomförda enligt plan. |
|  Pågående | Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | Kontinuerligt arbete pågår inom bolagen och koncernen och således indirekt för staden.  |
|  Pågående | Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023. | 2022-01-01<br>2022-12-31 | Arbete pågår dels med att inventera pågående aktiviteter för jubileumsfirandet och dels sker samverkan med övriga nämnder/styrelser med kopplingar till jubileumsfirandet.                                      |





## 6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021

| Status   | Uppdrag och beskrivning  | Datum                    | Kommentar   |
|--|--|--------------------------|---|
|  Pågående | <b>Higab AB ska förverkliga om- och tillbyggnaden av Konstmuseet samt nytt magasin för stadens konstsamlingar.</b> | 2021-01-01<br>2021-12-31 | Konstmuseet: Prekvalificering för arkitekttävling pågår.<br>Konstmagasinet: Bygglov är överklagat vilket försenar processen. Besked väntas under september. |

## 6.1.3 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

| Status   | Uppdrag och beskrivning  | Datum                    | Kommentar   |
|--|--|--------------------------|---|
|  Pågående | <b>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</b> | 2020-01-01<br>2022-12-31 | H: Påg arb med ny strategi för it och digitalisering.<br>PB: Löpande effektivisering enligt pågående digitaliseringsresa.<br>ÄU: Påg flytt av IT-miljö till Intraservice och nytt ärendehanteringssystem. |

## 6.1.4 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

| Status   | Uppdrag och beskrivning  | Datum                    | Kommentar  |
|--|--|--------------------------|--|
|  Pågående | <b>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.</b>   | 2020-06-16<br>2020-12-31 | Arbete pågår med att ta fram klimatkrav som ska användas vid framtida markanvisningar och lämpliga fastighetsförsäljningar. Vid försäljning av Magasin 113 i Frihamnen ställdes t ex specifika och utmanande klimatkrav på den kommande påbyggnationen.          |
|  Pågående | <b>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 elbilsladdning av fordon, bilpoolsystem och cykelparkeringar ska inkorporeras i det fortsatta arbetet.</b> | 2020-11-12<br>2020-12-31 | Projekt Skeppsbron har inletts inom staden och bolaget deltar fullt ut. Projektering påbörjas i samverkan med trafikkontorets kajutbyggnad hösten 2022 med beräknad byggstart 2024. Beräknat färdigställande 2027.   |
|  Pågående | <b>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.</b>   | 2020-11-12<br>2020-12-31 | ÄUABs markutvecklingsprogram (tillsättning av resurser) klart hösten 2021.<br>Projektering kajgaraget har återupptagits. Förberedande arbeten startar 2024.<br>Parallellt pågår trafikkontorets arbete med systemhandlingar för allmän platsmark. Klart Q2 2023. |
|  Pågående | <b>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden</b>   | 2020-11-12<br>2020-12-31 | Tillägg intentionsavtal skickat till Framtiden, inväntar svar.<br>Intäktsoptimering Kinesiska muren  |

| Status     | Uppdrag och beskrivning   | Datum                    | Kommentar   |
|------------|---|--------------------------|---|
|            | 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). – Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänstutlåtandet för att intäktsoptimeras.– Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, liksom vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras liksom Triangeltomten. |                          | startar efter avtal med Framtiden. Beslut i BN, lägre exploatering Triangeltomten, lägre intäkter ca 100mnkr. Ökad exploatering på Skeppsbropiren utreds.   |
| ✓ Avslutad | Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.  | 2021-08-26<br>2021-12-31 | H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.<br>PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skydds rond för ledningsgrupp.<br>ÄU: Genomför regelbundet varje månad dialoger/avdelningsmöten med chefer, medarbetare och skyddsombud. |
| ✓ Avslutad | Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.  | 2021-08-26<br>2021-12-31 | H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.<br>PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.<br>ÄU: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer.  |
| ✓ Avslutad | Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.   | 2021-08-26<br>2021-12-31 | H: APT är inplanerade för ledningsgruppen fr o m 2022 vilket inkluderar alla chefer<br>PB: Vd har genomfört APT för ledningsgruppen. Enhetschefer innefattas i APT på avdelningsnivå<br>ÄU: APT genomförs för samtliga chefer.                                  |
| 🟢 Pågående | Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.  | 2021-12-09<br>2021-12-31 | Faktainsamling påbörjad.  |
| ✓ Avslutad | 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<br>2022-12-31 | Bolagen erbjuder<br>– goda parkeringsmöjligheter båda inne och ute i anslutning till arbetsplatsen.<br>– duschmöjligheter.<br>– låncyklar och/eller Styr&Ställ.   |
| 🟢 Pågående | Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att vidta nödvändiga åtgärder i arbetet med förberedelse inför och genomförande av förändringen enligt beslutspunkt 1 KF 2022-02-24 §8.   | 2022-02-24<br>2023-02-24 | Arbete pågår i samverkan med SLK och Stadshus.  |

| Status     | Uppdrag och beskrivning   | Datum                    | Kommentar  |
|------------|---|--------------------------|--|
| ✓ Avslutad | <b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.</b>   | 2022-03-24<br>2023-03-24 | H och ÄU: Hanterar inga kontanter. Betalningsströmmarna utförs av Intraservice och Gbgs Stads Finans där även beredskapen bör finnas.<br>PB: Avvecklat möjligheten till kontantbetalning och kommer inte kunna ta betalt vid eventuell kris. |
| ▶ Pågående | <b>Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med relevanta nämnder och bolag, framöver verka för att parkering av laddbara bilar premieras inom ramen för gällande lagrum för att påskynda omställningen.</b>  | 2022-04-28<br>2023-04-28 | För Elladdning natt är parkeringen gratis nattetid under resterande del av 2022. Kan användas av alla oavsett vad du har för andra parkeringslösningar.  |
| ▶ Pågående | <b>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelar-frihet, meddelar-skydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.</b>                          | 2022-05-19<br>2023-05-19 | H: Alla anställda är informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet.<br>P: Uppdatering av status sker löpande.<br>Ä: Information ges på "Alla-möte" i september och styrelsen informeras 26/9.                             |
| ▶ Pågående | <b>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att informera om att i Göteborgs Stad förväntar vi oss ett öppet och transparent informationsflöde om verksamheten och där alla anställda välkomnas att vid identifierade brister kontakta politiker.</b> | 2022-05-19<br>2023-05-19 | H: Alla anställda är informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet.<br>P: Uppdatering av status sker löpande.<br>Ä: Information ges på "Alla-möte" i september och styrelsen informeras 26/9.                             |

### 6.1.5 Övrigt: Hemställan, Anmodan från kommunstyrelsen till nämnder/styrelser

| Status        | Uppdrag och beskrivning   | Datum                    | Kommentar   |
|---------------|---|--------------------------|---|
| — Ej påbörjad | <b>Kommunstyrelsen hemställer till samtliga nämnder och bolag att sammanställa vilka verksamhetsmässiga eller affärsmässiga konsekvenser som kriget i Ukraina och tillhörande effekter har inneburit för verksamheterna. Samtliga nämnder och bolag ska även redovisa verksamheternas prognoser på kostnadsutvecklingen för direkta kostnader som är kopplade till flyktningmottagandet. Uppföljningen ska redovisas i samband med delårsrapport per mars för Staden.</b> | 2022-04-06<br>2022-12-31 | Varken Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling har ådragit sig extra kostnader hänförliga till hanteringen av flyktningkrisen i Ukraina. Det finns dock indirekta kostnadshöjningar såsom material etc. |

## 6.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

### Anvisning

Denna rapportdel hämtar in redovisning av alla uppdrag som återfinns i kolumnen uppdrag **exkl uppdrag från KS/KF**

Styrelsen har inte tagit beslut om specifika uppdrag utanför KF/KS. Bolaget har tagit fram en verksamhetsplan med mål som styrelsen har fastställt.