

Styrelsehandling 15
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0566/21
2022-09-26
Handläggare: Ann Törnblom, Chef Kommunikation

Informationsärende – halvårsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan 2022

Sammanfattning – måluppfyllelse

Av Verksamhetsplanens mål 2022 för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 15 pågår enligt plan.
- 8 har åtgärder som pågår för att nå planen.
- 4 har avvikelser.

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

- Samtliga pågår enligt plan.
- Inga avvikelser att rapportera.

Samverkan

Affärs- och Verksamhetsplanen berör och engagerar hela bolaget. Ingen samverkan har däremot varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bakgrund

I november 2021 antog styrelsen Affärsplan för 2020–2024 inklusive Verksamhetsplanen för 2022.

Affärsplanen har fem strategiska 5-årsmål och fem strategier. Varje enskild strategi kan verka för att nå fler än ett mål. De strategiska 5-årsmålen är sedan nedbrutna till mer konkreta mål för kommande år – de återfinns i Verksamhetsplanen och sammanfattas ovan.

Halvårsuppföljningen är genomförd och redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Genom att uppnå de ekonomiska och finansiella målen i Affärs- och Verksamhetsplanen säkras vi verksamheten och driften.

Genom att nå målen så sker kontinuerligt omvärldsbevakning och ett aktivt arbete med våra intressenter.

Ekologisk dimension

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

Social dimension

Genom att uppnå målen i Affärs- och Verksamhetsplanen så säkras vi barn-, jämställdhets och mångfaldsperspektivet i planering, men också i faktiska leveranser inom vår kärnverksamhet.

Bilagor

Bilaga 1. Sammanfattning Halvårsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan.



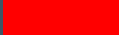


ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Uppföljning av bolagets Affärs- och Verksamhetsplan

2022-09-01

-  Arbete pågår enligt plan.
-  Åtgärder pågår för att nå planen.
-  Avvikelse.

Notera: NMI-mätning ingår inte i halvårs-
uppföljningen – utförs en gång om året varje höst.

Fokus affärsplan 2022

Vårt uppdrag som kommunalt fastighetsbolag:

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.



Strategier

5-års mål

Affärsmässighet ska styra verksamhetens alla delar.

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Vi präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv/hyresgäster.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Bedriva flexibel och värdeskapande fastighetsförvaltning.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Markutveckla från idé till hållbar stad med kvalitetssäkrade metoder och modeller.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Säkerställa rätt förmåga och kompetens utifrån uppdragets karaktär för att nå framdrift.

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Vår värdegrund: **S**amarbeta, **T**änka nytt, **A**nsvara, **D**riva

Mål 2022, 1 av 4

Målet är att ta fram en fungerande arbetsprocess under 2022 för att över tid öka driftnetto och öka uthyrningsbar yta (Chef Fastighet).

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet).

- Införa ny ekonomistyrningsmodell för att säkerställa avkastningskrav på nystartade projekt.
- Besluta hantering för att säkra rätt kapacitet av teknisk infrastruktur Frihamnen och Götaverksområdet.
- Beslutad Affärsplan Skeppsbrons bottenvåningar.
- Beslutad plan för att öka uthyrningsbar yta.
- Byggstart Plåtverkstaden.
- Byggstart The Yard.
- Projekteringsstart B2-garaget, Masthuggskajen.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.







Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

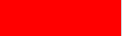
Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 1 av 4

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Ta fram en fungerande arbetsprocess för att över tid öka driftsnetto och öka uthyrningsbar yta.		Arbetet pågår enligt plan. Fastighet följer upp möjligheter/lösningar månadsvis för att öka uthyrningsbar yta samt möjligheter att öka driftnettot.
Införa en ny ekonomistyrningsmodell för att säkerställa avkastningskrav på nystartade projekt.		Arbete pågår enligt plan. Ledningsgruppsbeslut.
Beslutad hantering för att säkra rätt kapacitet av teknisk infrastruktur Frihamnen och Götaverksområdet		Arbete pågår för att nå planen. Avvaktar bolagets ekonomiska prioriteringar.
Beslutad Affärsplan Skeppsbrons bottenvåningar.		Arbetet pågår enligt plan.
Beslutad plan för att öka uthyrningsbar yta.		Arbetet pågår enligt plan. Fastighet har månadsvisa möten för att följa upp samt öka möjligheterna för uthyrningsbar yta.
Byggstart Plåtverkstaden.		Arbete pågår för att nå planen.
Byggstart The Yard.		Arbete pågår för att nå planen. Avvaktar bolaget ekonomiska prioriteringar.

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 1 av 4, forts

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Projekteringsstart B2-garaget, Masthuggskajen.		Avvikelse. Programmet Masthugget har omprioriterat varför projekteringen för B2- garaget har skjutits fram ett år. Inga negativa konsekvenser för projektet.

Mål 2022, 2 av 4

Portfölj Markutveckling (Portföljägare).

- Införa ny ekonomistyrningsmodell för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt säkerställa avkastningskrav per detaljplan.
 - Södra Älvstranden (Programägare).
 - Försäljning av byggrätterna G1B och G6, Masthuggskajen.
 - Markanvisa byggrätter G3/G4/G5, Masthuggskajen.
 - Försäljning av B2-garaget, Masthuggskajen.
 - Lindholmen (Programägare).
 - Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverks-gatan/M1:an för att möjliggöra start av samråd 2022.
 - Frihamnen (Programägare).
 - Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljö tillstånd för igenfyllnad Lundsbybassängen.
 - Eriksberg (Programägare).
 - Beslutad projektplan för Inre dockan.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.


Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

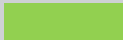

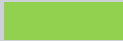




Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 2 av 4

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Införa ny ekonomistyrningsmodell för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt säkerställa avkastningskrav per detaljplan.		Arbete pågår för att nå planen. Modellen finns, men det kvarstår att besluta avkastningskrav.


Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan **Södra Älvstranden**

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Försäljning av byggrätterna G1B och G6, Masthuggskajen.		Arbete pågår enligt plan. G1B är tillträtt. Överlåtelseavtal G6 kvarstår – det finns frågor kvar att lösa mellan Framtiden och Lokalförvaltningen. ÄU råder inte över detta. Planerad byggstart 2024.
Markanvisa byggrätter G3/G4/G5, Masthuggskajen.		Avvikelse. Byggrätterna G3 och G4 planeras att markanvisas 2024 istället för 2022. G5 planeras att markanvisas senare: ytan behövs till etableringsytor samt att användningsområdet för byggrätten behöver fastställas. Byggstart slutet 2024.
Försäljning av B2-garaget, Masthuggskajen. (Obs! Ej i portfölj Markutveckling.)		Arbete pågår enligt plan. Affärstruktur förhandlas fram under året: Inga formella beslut under året. Samtal pågår med Parkeringsbolaget att göra gemensam sak kring ärendet i respektive styrelse och moderbolaget. .
Byggstart Halvön.		Arbete pågår enligt plan. Planerad etablering/byggstart juni 2022.
Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/ Framtiden.		Arbete pågår enligt plan.
Implementering av Masthuggskajens klimathandlingsplan.		Arbete pågår enligt plan. Handlingsplanen godkänd. Implementering sker succesivt utifrån planen.
Ökad teamkänsla, hög NMI-index "stöd" med 5 enheter. (Obs! SÄ bidrar till målet som följs upp av HR.)		Arbete pågår enligt plan. En första aktivitet genomförd i "Team SÄ". 1–2 uppföljande aktiviteter planerade under året.


Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: Lindholmen

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan/M1:an för att möjliggöra start av samråd 2022.		Arbete pågår enligt plan.

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: **Frihamnen**

Sammanfattning

Mål 2022	Måloppfyllelse	Kommentar
Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljötillstånd för igenfyllnad Lundbybassängen.		Arbete pågår för att nå planen. Nya förutsättningar efter dialog men Hamnen utifrån ett nationellt riksintresse. Kan finnas möjlighet att Hamnen bidrar med utfyllnadsmaterial samt ekonomi i projektet. Parallellt pågår arbetet med Fastighetskontoret.

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: **Eriksberg**

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Beslutad projektplan för Inre Dockan		Avvikelse. En prioritering där arbetet med Inre Dockan skjuts till förmån för avslut gällande Säterigatan. Arbetet med Inre Dockan har dock påbörjats och det finns nu ett direktiv för projektet.

Mål 2022, 3 av 4

Södra Älvstranden (Programägare /Portföljägare).

- Byggstart Halvön.

Södra Älvstranden (Programägare).

- Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/Framtiden.
- Implementering av Masthuggskajens klimathandlingsplan.

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet).

- Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgäst Anpassning eller ombyggnadsprojekt.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.


Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 3 av 4

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgästanpassning eller ombyggnadsprojekt.		Arbete pågår enligt plan.

Mål 2022, 4 av 4

- KF-uppdrag att i samverkan med Park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023 (Chef Kommunikation).
- KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden (vVd).
- KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler (Chef Fastighet).
- Höj NKI till 70 (Chef Fastighet).
- Säkerställa en ekonomifunktion som möter bolagets behov (Vd).
- Minska personalomsättningen till under 10 % (HR).
- Ökad teamkänsla, höj NMI-index "stöd" med 5 enheter (HR).

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

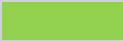

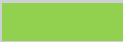

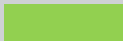


Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 4 av 4

Sammanfattning

Mål 2022	Måluppfyllelse	Kommentar
KF-uppdrag att i samverkan med Park och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.		Arbete pågår enligt plan. Arbetsutskott ur 2023-rådet för att arenan Frihamnen till jubileet är bildat. Diskussioner förs kring ambitionsnivå, hyresnivå och nödvändig infrastruktur. Gångstråk, kaj-mark skick som är möjlig att använda. Internt finns projektägare och projektledare för arbetet. Kajutredningen beräknas klar under sommaren.
KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.		Arbete pågår enligt plan. I mars 2022 bytte vi som första bolag IT-leverantör till Intraservice utifrån stadens ambition att samordna stadens IT-leveranser i en organisation. Bolaget har fatta beslut om att nyttja stadens visselblåsarfunktion.
KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler.		Arbete pågår enligt plan.
Höj NKI till 70 (Fastighet).		Arbetet pågår för att nå planen. Fastighet följer upp och ser över lösningar för att öka NKI varje månad.
Säkerställa en ekonomifunktion som möter bolagets behov.		Arbete pågår enligt plan. Överlämningen av ekonomistyrningsprojektet.
Minska personalomsättningen till under 10 %.		Avvikelse. Tyvärr ökar omsättningen av medarbetare. Ledningsgruppen hanterar frågan och lyfts även i utredningsarbetet tillsammans med Staden.
Ökad teamkänsla, höj NMI-index "stöd" med 5 enheter.		Arbetet pågår för att nå planen. Arbete pågår att stärka vi-känslan genom olika team-satsningar.