

Styrelsehandling 8  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Dnr 0497/22  
2022-11-28  
Handläggare:  
Ann Törnblom, Chef verksamhetsstöd och Kommunikation

## Beslutsärende – Affärs- och Verksamhetsplan 2023

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2023.

### Sammanfattning

Vår affärsplan är flerårig och gäller för 2020–2024. Styrelsen antog Affärsplanen i november 2019 med utgångspunkt från vårt ägardirektiv, det vill säga vårt uppdrag.

Affärsplanen 2020–2024, har fem strategiska 5-års mål och fem strategier. Varje enskild strategi kan verka för att nå fler än ett mål.

De strategiska 5-års målen är sedan nedbrutna till mer konkreta mål för kommande år.

Årets affärsplan är tydligt inriktad på 2023 och den rådighet bolag har, då vi fortfarande är under utredning och inväntar ett nytt ägardirektiv som kommer att ligga till grund för den kommande långsiktiga affärsplanen.

Sedan 2020 har kommunfullmäktige och kommunstyrelsen initierat flera utredningar och tagit beslut som alla mer eller mindre påverkar bolagets framtida roll och möjligheter:

- ”Redovisning av utredningsuppdrag om hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas” (dnr 0108/20.)
- ”Redovisning av uppdraget att uppdatera den tidigare utredningen av stadens organisation inom stadsutvecklingsområdet” (dnr 1507/20.)
- ”Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden” (dnr 0156/21.)

Under 2023 kommer Älvstranden Utveckling verka för att vara ett fastighetsbolag med en geografisk begränsning med fokus på genomförande och att skapa ett positivt ekonomiskt resultat i kärnaffärer, dvs hållbar markutveckling och fastighetsförvaltning, på kort och lång sikt.

Kort sagt: *skapa affärsmässig samhällsnytta.*

Med utgångspunkt från detta så kommer fokus vara på följande:

- Mål 1: Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.
- Mål 2: Uppnå volym av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt inrapporterade prognoser för Älvstaden.
- Mål 3: Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.
- Säkerställa rätt organisation, arbetssätt och kompetens för framdirft i våra uppdrag.

## **KF:s budget 2023**

Göteborg Stads budget för 2023 fastställer uppdrag som samtliga nämnder och styrelser ska förhålla sig till. Kommunfullmäktiges budget och mål innehåller 5 generella mål varav 2 är utpekade att gälla bostad och lokalkoncernen. Samt 3 mål som är riktade till samtliga nämnder och styrelser.

### **Uppdrag från kommunfullmäktiges budget och mål till verksamheten**

- Stadsfastighetsnämnden, AB Framtiden och Higab får i uppdrag att arbeta för en snabbare utbyggnad av solenergi. Uppdraget ska genomföras med respekt för kulturhistoriska värden.
- AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att genomföra energieffektiva renoveringar inom det kommunala bostads och fastighetsbeståndet. Kulturmiljö och livscykelerspektiv på renoveringarna ska beaktas.
- Uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.
- Uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att arbeta för att antalen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.
- Uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.

## **Olika dimensioner**

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

Årets Affärs- och Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den ekonomiska dimensionen. Främst i det 5-åriga strategiska målet om att "Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme". Här finns flera mål för 2023.

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

Delar i Affärs- och Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den ekologiska dimensionen. Främst i det 5-åriga strategiska målet om att ”halvera utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden”. Här finns flera mål för 2023.

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

Delar i Affärs- och Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den sociala dimensionen. Främst två 5-åriga strategiska målet om att ”motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden” och ”utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden”. Här finns inga prioriterade mål för 2023 på bolagsnivå däremot arbetas det mot dessa mål i flera av bolagets pågående projekt.

### **Samverkan**

Ingen samverkan har skett eller 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.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Affärs- och Verksamhetsplan 2023.

# Fokus affärsplan 2023

## 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 och affärsmannaskap ska styra verksamhetens alla delar.	<b>Säkra stabil ekonomisk utveckling</b> för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.
Säkerställa rätt förmåga och kompetens utifrån uppdragets karaktär för att nå framdrift.	<b>Uppnå volymer</b> av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.
Bedriva flexibel och värdeskapande fastighetsförvaltning.	<b>Halvera utsläppen</b> av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.
Markutveckla från idé till hållbar stad med kvalitetssäkrade metoder och modeller.	<b>Utveckla levande gatuplan</b> för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.
Vi präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv/hyresgäster.	<b>Motverka boendesegregation</b> 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 2023, 1 av 5

Målet är att integrera ekonomistyrningsprocessen i projektstyrningen, för att säkerställa de uppdrag vi har genom en stabil ekonomi.

Portfölj Fastighet/Portföljägare:

- Utveckla ekonomistyrningsmodellen i portfölj Fastighet.
- Successivt åtgärda teknisk infrastruktur i Frihamnen, Götaverksområdet och skolområdet.
- Höja NKI till 70 (Chef Fastighet).
- Byggstarta The Yard – Utrustningsverkstaden eller Reparationsverkstaden.

## 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.

# Mål 2023, 2 av 5

## Portfölj Markutveckling /Portföljägare:

- Implementera ekonomistyrningsmodellen för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt löpande prioriteringar i transaktionslistan.
- Gullbergsvass – Försäljning 2023.
- Skeppsbron – starta konsortiearbetet.
- Definiera ett ramverk för klimatkrav gällande försäljning.

## Södra Älvstranden (Programägare):

- Teckna avtal gällande byggrätterna G6 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.

# Mål 2023, 3 av 4

Lindholmen (programägare):

- Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan/M1:an.
- Säkerställa framdrift i detaljplan Lindholmsplatsen.

Frihamnen (programägare):

- Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljötillstånd för igenfyllnad Lundbybassängen.

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.

# Mål 2023, 4 av 5

Södra Älvstranden (Programägare/Portföljägare):

- Bevaka och arbeta för att minimera de ekonomiska riskerna för projektet Halvön och dess påverkan på bolaget.

Södra Älvstranden (Programägare):

- Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3 och G4.
- Följ upp och utvärdera Masthuggskajens klimathandlingsplan.

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet):

- Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgästanpassning eller ett 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.



# Mål 2023, 5 av 5

## Kompetens:

- Säkerställa rätt organisation, arbetssätt och kompetens för framdrift i våra uppdrag.
- Aktivt arbeta med att säkerställa bolagets kompetensförsörjning.
- Minska personalomsättningen till mellan 8 och 10 %.
- Öka organisatorisk tillit till ett medelvärde på 4,0 i vår NMI.
- Kompetenshöjande aktiviteter för att öka träffsäkerheten i prognosarbetet.

## 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.