

Styrelsehandling 13  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0137/22  
2023-02-06  
Handläggare:  
Marika Ogrelus Engström, Vice Vd

## **Beslutsärende – Årsrapport 2022 för Älvstranden Utveckling**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2022 för Älvstranden Utveckling AB.

### **Sammanfattning**

Higab lämnar årligen till Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige en sammanställd rapport om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från koncernbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt Kommunfullmäktiges budget.

Rapporten lämnas tre gånger per år (april, september och februari).

Rapporten i februari är en årsrapport för hela föregående år.

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

### **Bakgrund**

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

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

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Årsrapport 2022 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 2. Barnbokslut 2022 för Älvstranden Utveckling AB

# Årsrapport 2022

---

Älvstranden Utveckling AB

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	6
2.1.1	Redovisning av resultat .....	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	7
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen ..	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål .....	7
2.2.1	Organisationsmål .....	7
2.2.2	Övergripande verksamhetsmål .....	8
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF .....	10
2.2.4	Verksamhetsnära mål .....	10
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunstyrelsen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Utveckling inom personalområdet .....	12
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv .....	12
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området .....	12
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning .....	13
3.2	Ekonomisk uppföljning .....	13
3.2.1	Analys av årets utfall .....	13
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 13	
3.2.3	Investeringsredovisning .....	14
3.2.4	Bokslut .....	17
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	17
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter .....	17
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....	18
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning .....	18
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer .....	19
3.3.5	Kriskommunikation .....	19
3.3.6	Krisledningsplaner och beredskapsplaner .....	19
3.3.7	Övriga beslut och/eller uppdrag .....	19
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB .....</b>	<b>20</b>

4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	20
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav.....	20
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.....	21
<b>5</b>	<b>Styrinformation till styrelsen.....</b>	<b>22</b>
5.1	Ekonomisk uppföljning.....	22
<b>6</b>	<b>Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige .....</b>	<b>24</b>
6.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn) .....	24
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2022.....	24
6.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	25
6.1.3	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut .....	25
6.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	27

**Anvisning**

Rapporten är uppdelad i fem avsnitt utöver sammanfattningen:

**Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen**

Här lyfter ni det allra viktigaste som har hänt sedan förra årsrapporten. 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 med mera 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

Under 2022 har bolagets bedrivit verksamhet i 25 år och flyttat till nytt kontor i Lindholmen Science Park.

En byggrätt såldes på Masthuggskajen till ett värde av 43,8 mnkr och två byggrätter såldes på Säterigatan, Eriksberg till ett värde av 332 mnkr.

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen fortgår enligt plan. En milstolpe under året var Halvöns byggstart.

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken och 2023 invigs Jubileumsbadet och Frihamnskyrkan i samband med 400-årsjubileet. På Kvillepiren fortgår byggnation av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg samt till den vanliga bostadsmarknaden.

KF:s budget 2021 gav Göteborgs Stadshus i uppdrag att tillsammans med KS utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas. Sedan dess har bolagets framtid varit föremål för flera utredningar. Den senaste blev klar december 2022 och ligger på KS bord.

Utredningsarbetet har skapat oro i organisationen. Under 2022 har 16 personer valt att avsluta sina anställningar. En rad insatser har vidtagits för att motverka kompetenstapp. Bolaget har till ägaren kontinuerligt rapporterat väsentligt ökade risker och konsekvenser till följd av en utdragen process.

I väntan på politiska beslut fokuserar bolaget på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2023 års verksamhetsplan har anpassats efter rådande förhållanden.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

### Anvisning

Här redovisas 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 Redovisning av resultat

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
NKI	*	66	57
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	337 108	338 523
Uthyrningsgrad, %	93,1	91,4	90,5
Antal bostäder färdigställda	361	318	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	65 988
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	217 376
Soliditet justerad, %	49,7	50,3	52,9

\* Ingen mätning på grund av coronapandemin.

##### Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Personalvolym, årsarbetare	89	88	81
Investeringar, mnkr	141	236	177
Belåningsgrad, % *	27,3	25,8	17,6

\*Belåningsgraden är beräknad på fastigheternas marknadsvärden för att få en mer rättvisande bild jämfört med kommersiella fastighetsbolag.

##### Kommentar

Personalvolymen är lägre under 2022 till följd av det stora antalet uppsägningar. Nya ersättningsrekryteringar pågår.

De långfristiga lånen har minskat under året till följd av flera fastighetsförsäljningar. Detta har medfört att belåningsgraden minskat avsevärt.

## 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Det finns inga väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling i förhållande till bolagets planering. Se ”Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen” nedan.

## 2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

### Resultat efter finansiella poster är cirka 95 mnkr

Resultatet för 2022 är 85 mnkr högre än för 2021. Realisationsvinsten för fyra byggrättsförsäljningar bidrar starkt till det positiva resultatet.

### Inget beslut om bolagets framtida uppdrag 2022

Utredningarna och osäkerhet kring vad de ska leda till medför att bolaget har hamnat i ”limbo” samtidigt som stora komplexa projekt genomförs. Verksamhetsriskerna har ökat.

Flera års utredningsarbete har skapat oro i organisationen och kompetensförsörjningen påverkas negativt. Ekonomiska konsekvenser blir en försvagning av bolagets organisation och förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.

### Frihamnen

Frihamnen är ett av bolagets större strategiska utvecklingsområden där detaljplanen har varit pausad under flera år. Planeringsarbetet har inte återstartat 2022.

Detta påverkar bolagets leverans på sitt uppdrag och innebär projekt-förseningar som har negativ inverkan på bolagets resursåtgång, både kompetens och ekonomi.

## 2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

### 2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	76	77	Ej genomförd	77
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	3,77	3,28	3,52	4

### Kommentar

Medarbetarundersökningen avseende 2022 genomförs under januari 2023 vilket innebär att bolaget i nuläget inte kan ange utfallet för HME för 2022.







Bolaget har till ägaren signalerat behov av att slutföra utredningen om bolagets framtida uppdrag, eftersom det har tagit mycket tid i anspråk inom organisationen och påverkat medarbetarnas engagemang samt är något som även styrelsen arbetat mycket med.

Bolaget upplever att det förs en bra dialog med chefer och medarbetare kopplat till sjukfrånvaro och bedömer att sjukfrånvaron ligger på en förhållandevis rimlig nivå. Däremot kan det finnas risk för att individer arbetar på distans när de egentligen skulle rapporterat sjukfrånvaro.

Detta är dock något som bolaget inte upplever har påverkat medarbetare eller bolaget negativt i stort men är något som respektive chef har dialog med sina medarbetare om.

## 2.2.2 Övergripande verksamhetsmål

<b>1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv</b>	 <b>God</b>
Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling, genom sina uppdrag och med genomförda aktiviteter, bidrar till god samverkan i Göteborg. (Se exemplen i styckets underrubriker.)	
<b>2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad</b>	 <b>God</b>
Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling jobbar aktivt med trygghetsfrågorna med båda inarbetade rutiner, implementerade nya åtgärder och planer om fler handlingar. (Se exemplen i styckets underrubriker.)	
<b>2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat</b>	 <b>God</b>
Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling på olika sätt bidrar till en attraktiv stad, dels genom att öppna upp och levandegöra befintliga fastigheter, dels genom integrerade och effektiva parkeringslösningar, men även genom utveckling av olika områden inom Älvstaden. (Se exemplen i styckets underrubriker.)	
<b>3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringsliv i internationell toppklass</b>	 <b>God</b>
Bedömningen är att Higab, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling genom sina uppdrag och med genomförda aktiviteter, bidrar till att skapa ett attraktivt näringsliv i Göteborg. (Se exemplen i styckets underrubriker.)	

## 2.2.2.1 Älvstranden Utveckling

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

■ God

Bolaget bidrar till en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.

Verksamhetsnära mål: NKI (Nöjd-Kund-Index) ska öka till 70.

- Arbetet pågår enligt plan. Vår avdelning Fastighet följer upp och ser över lösningar för att öka NKI varje månad.
- NSI-arbetet (Nöjd-Samarbets-Index) pågår med en handlingsplan för att öka nöjdheten i våra samarbeten.

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.
- Masthuggskajen som är ett samarbete med privata aktörer, staden och kulturen i Göteborg.
- Samarbetspartner till Göteborgsvarvet.
- Samverkan mellan LSP, BRG och Älvstranden Utveckling.
- Samarbetsavtal med CMB.
- Samverkan mellan Fastighetsägarna och Älvstranden Utveckling.
- Samverkan i nyorganisation för stadsutveckling i Göteborg.

### 2.3 Göteborg är en trygg och välkött stad

■ Viss

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

Under 2022 har även Älvstranden Utveckling mötts av utmaningar gällande tryggheten.

En utmaning som vi i dag har en handlingsplan för och där vi ser att lösningen är ett arbete tillsammans med flera aktörer i våra områden.

Några exempel på åtgärder:

- För det förebyggande arbetet mot kriminella/oseriösa aktörer och verksamhet i stadens lokaler, deltar Älvstranden Utveckling i ett gemensamt arbete med flera bolag under ledning av SLK.
- Seriösa hyresgäster påverkar trivsel och trygghet för boende, besökare och övriga delar av det lokala näringslivet. Vid kontraktsskrivning följer bolaget den vägledning och checklista Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har tagit fram för en tryggare lokaluthyrning.
- Vi motverkar brottslighet vid inköp och upphandlingar genom internkontrollaktiviteter och/eller åtgärdsaktiviteter.
- 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 fäste i vårt fastighetsbestånd eller bland de leverantörer vi upphandlat.
- Pannverkstadens 200 meter långa vägg på Götaverken har fått en fasadmålning av en konstnär (Artscape). Vi planerar även för innovativ gatubelysning och fickparker för att skapa tydligare stråk och höja trivsel och trygghet i området.

**2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat**

■ Viss

Älvstranden Utveckling AB inväntar i dagsläget Göteborgs Stads Parkering för att komma vidare med utvecklingen av Skeppsbron. Så även stadens beslut om Frihamnen. De områden som är i gång uppfyller målen ovan.

- 2022-mål för att nå 2024-mål om volym: Byggstart för Halvön på Masthuggskajen var den 9 september 2022.
- Volymindikatorer: BTA bostäder och lokaler per år, indikatorer för att motverka boendesegregation, antal färdiga koncept och indikatorer för levande gatuplan.

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

■ God

Älvstranden Utveckling arbetar bland annat genom sina samarbeten med Lindholmen Science Park och Business Region Gothenburg med flera uppdrag 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

### Lokala indikatorer lokalkoncernen

<i>Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter</i>					
Bolag	Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Higab	Driftnetto*	479	487	455	447
Göteborgs Stads Parkering	Driftnetto	195	237	272	257
Älvstranden Utveckling	Driftnetto	263	184	242	244

*Driftsnetto före avskrivningar.  
\*Exklusive planerat underhåll.*

### Älvstranden Utveckling: kommentar

Utfallet är i nivå med prognos.

## 2.2.4 Verksamhetsnära mål

Av verksamhetsplanens 2022-mål (27) för att nå bolagets 2024-mål bedömer vi att:

- 15 är genomförda enligt plan.
- 12 avvikelser att rapportera varav 5 förväntas bli klara under första halvåret 2023.
- 7 kvarstår även i verksamhetsplanen för 2023.

Av verksamhetsplanens verksamhetsnära mål för att bidra till Göteborg Stads övergripande mål för 2022, bedömer vi att:

- samtliga löper enligt plan.

Under 2022 har det färdigställts:

- 81 färdigställda bostäder.
- 1 462 bostäder i produktion.
- 66 000 BTA färdigställda verksamhetslokaler.
- 215 000 BTA verksamhetslokaler i produktion.
- Uthyrningsbar yta 338 445 kvadratmeter.
- Uthyrningsgrad 90,5 procent.
- Antal byggnader 62.

# 3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Total sjukfrånvaro %	3,77*	3,28*	3,52
Bolagsextern personalomsättning (%)	8,9	18,2	17,6

\* Januari–november på grund av tidig rapportering, januari månadslön inte klar.

#### Kommentar

Bolagets sjukfrånvaro har under 2020-2022 haft en relativt konstant nivå, däremot kan vi se en minskning av sjukfrånvaron under 2021 då större delen av bolagets medarbetare arbetade på distans. 2022 är de flesta åter på kontoret och sjukfrånvaron har ökat något sedan 2021. Större del av sjukfrånvaron bedöms inte vara arbetsrelaterad.

Gällande personalomsättningen så har denna påverkats av den utredning som fortfarande pågår kopplat till bolagets uppdrag och eventuella avveckling, vilket har påverkat medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget. Bolaget tror att nu, när utredningen är i slutskedet och en ny färdplan snart är på plats, personalomsättningen kommer att påverkas positivt. Förhoppningen för 2023 är därmed en lägre personalomsättning.

### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Trots hög personalomsättning och het arbetsmarknad har bolaget lyckats ersättningsrekrytera. Bolaget ser över antalet konsulter och anställer istället kompetens samt stärker kompetensöverföring för medarbetare som går i pension.

Stämningen är bättre än tidigare. Ökad samverkan med fackliga organisationer.

Bolaget ser inga hinder att utföra grunduppdraget på kort sikt. Men svårare på lång sikt med bolagsutredningen. Dock ser bolaget behov av att arbeta mer med kompetensförsörjningen inför nytt uppdrag och en eventuell avvecklingsplan.

Risk lång sikt: kompetensförsörjning. Vi behöver veta bolagets förändrade uppdrag. En utdragen process ger högre personalomsättning och sämre trivsel. Det påverkar bolagets förmåga att leverera och utföra sitt uppdrag.

Bolaget behöver dels bli effektivare i strategisk planering av kompetensutveckling av befintliga medarbetare för att möta minskat kompetensutbud, dels arbeta mer med arbetsgivarvarumärke för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

### 3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

Inga nya arbetssätt och metoder har utvecklats för att minska behov av arbetskraft och stadens tjänster. Däremot försöker vi effektivisera verksamheten exempelvis genom upphandling av externa tjänster/plattformar för att hantera lönekartläggning etc. och på så sätt frigöra intern tid som kan användas till andra arbetsuppgifter.

Bolaget har under 2022 befunnit sig under utredning kopplat till bolagets avveckling. Besked från politiken inväntas för att kunna planera den långsiktiga färdplanen och på så sätt även kunna planera för kompetensförsörjning kopplat till eventuellt nytt ägardirektiv och uppdrag.

Under 2022 slutade 16 anställda sina anställningar hos bolaget varav en var pension och en visstidsanställning, medan övriga var tillsvidareanställningar. Det är en minskning om vi jämför med 2021 då 18 avslutade sina anställningar hos bolaget.

Med anledning av den höga personalomsättningen som varit har bolaget under 2022 arbetat intensivt med sitt arbetsgivarvarumärke och erbjudande samt med bolagets ledarskap och kultur.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Analys av årets utfall

### 3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

(Belopp i mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Higab	120	120	–	1 485	289
Göteborgs Stads Parkering	258	115	144	130	82
Älvstranden Utveckling	95	–53	148	10	–171
Hotell Heden	10	11	–1	7	–
Myntholmen	–	–	–	1 436	4
Koncern	–12	–13	2	–1 453	–9

Se bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer till resultaten i avsnitt 5, Styrinformation till styrelsen.

### 3.2.3 Investeringsredovisning

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

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)
Markägarprogram Frihamnen	Nej	111	79	111	2023 Q2
Frihamnen Detaljplan 1	Nej	46	32	46	2023 Q2
Frihamnen Detaljplan 2	Nej	18	4	18	2023 Q2
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	568	590 *	2023 Q3
Lindholmen färjeläge Keillers Kaj	Nej	49	2	49	2023 Q3
Lindholmsplatsen ny detaljplan	Nej	11	6	11	2024 Q1
The Yard Utrustningsverkstaden	Nej	60	4	60	2024 Q2
Masthuggskajen projektering av p-anläggning	Nej	35	1	35	2024 Q4
Lindholmshamnen	Nej	204	176	262 ****	2025 Q2
Frihamnen temporära bostäder	Nej	90	68	90	2025 Q4
Gullbergsvass markägarprogram	Nej	44	28	44	2025 Q4
Genomförande Celsiusgatan/Säterigatan	Nej	87	53	87	2025 Q4
Masthuggskajen	Ja	1 630 **/**	458	1 630	2030 Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	24	125	2030 Q4
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	205	51	205	2030 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 83,51 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 83,51 % av total BTA har avyttrats. Resterande 16,49 % 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.

\*\*\*\*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. 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."

## Kommentar

**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. Detaljplan för spårväg Frihamnen – Lindholmen antogs i KF 2022–10–27. Älvstranden arbetar nu med att teckna fastighetsreglerings- och servitutsavtal med Fastighetskontoret. Bedömningen är att arbetet med planprogram återupptas under 2023 medan detaljplan 1 och 2 förväntas återupptas tidigast 2024.

**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 är påbörjad och förväntas slutföras 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. Vid det extra styrelsemötet i dec 2022 informerades om kommande tilläggsäskande under året för kvarstående arbeten.

**Lindholmen färjeläge Keillers Kaj:** I genomförandet av detaljplanen verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med Fastighetskontoret avtalat att stå för upprustning av Keillers kaj i enligt med ett KF-beslut från 2010. Styrelsen har godkänt medel i november 2021 till projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen i två etapper. Projektering av första etappen vid Keillers kaj förväntas slutföras under 2022 för att genomföras 2023. Styrelsen har godkänt medel i december 2022 för genomförande av första etappen som bland annat möjliggör etablering av en hållplats för färja vid Pumpgatan.

**Lindholmsplatsen ny detaljplan:** 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 har återupptagits i staden under Q4 2022 och vi arbetar vidare med målet ha en lagakraftvunnen detaljplan 2025.

**The Yard Utrustningsverkstaden:** Styrelsen beslutade i december 2022 att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för ”The Yard” i Utrustningsverkstaden, som ligger på den gamla varvsfastigheten Lundbyvassen 4:6. På denna fastighet finns några större verkstadshallar med vakanser, samtidigt som det finns ett stort värde och behov av lokaler för start-ups/scale-ups inom Tech-scenen, kopplade till Lindholmen Science Park. Under år 2020 tecknades en avsiktsförklaring för satsningen ”The Yard” mellan Älvstranden Utveckling AB, Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park. Projektering av Utrustningsverkstaden pågår nu och beräknas kunna öppna efter ombyggnad i april-maj 2024.

**Masthuggskajen projektering av p-anläggning:** 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.

**Lindholmshamnen:** Vid Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Maskinparken har öppnat och byggnation av gång- och cykelväg runt parken och Götaverksgatan pågår. Granskning av projekteringshandlingar för 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. 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.

**Frihamnen temporära bostäder:** Nu är 466 bostäder inflyttade och byggnation av ytterligare 104 bostäder väntas färdigställas till Q1 2023. Bygglovsansökan för ytterligare två kvarter är beviljade och resterande leverans av 250 bostäder sker under slutet av 2023. Byggherren har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm. Ärende om tilläggsäskande godkändes vid styrelsemötet i september 2022 för att utöka arrendet med fler bostäder på Kvillepirens yttre delar.

**Gullbergsvass markägarprogram:** Vid 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.

**Masthuggskajen :** Området 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. Den 31 december 2022 har Älvstranden fyra lotter kvar som kommer att avyttras. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeaftalet 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 Kommunfullmäktiges 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.

**Skeppsbron:** Under 2020 beslutade KF om finansiering för allmän plats för Skeppsbron. Älvstranden Utveckling AB gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Under 2022 har programorganisationen konsoliderats och stadens parter arbetar nu aktivt med att lösa ut en rad frågeställningar så som dragningen av cyklingspendlingsstråket,

placering av förskolegård, tillgänglighetsparkeringar, system för sophantering, förutsättningar för badanläggning med mera. Ett arbete som under 2023 kommer mynna ut i uppdaterade systemhandlingar för garageanläggningen, allmän platsmark och kajer. En avgörande frågeställning har varit utredningen kring garageanläggningens höjdläge för att möjliggöra för ledningsförläggningar och den planerade parken på Skeppsbron. Parkeringsbolaget har även lagt stor vikt vid att kostnadsoptimera garaget. Vid planansökan för ökad exploatering av Triangeltomten valde Byggnadsnämnden att pröva en lägre byggnadshöjd i den kommande planprocessen. Beslutet innebär en lägre exploateringsintäkt än budgeterat vilket medför en lägre medfinansiering av utbyggnaden av allmän platsmark. Avvikelsen har, via programledningen rapporterats till SLK.

### 3.2.4 Bokslut

Bolagen inom lokalkoncernen bifogar respektive årsredovisning som bilaga till denna Årsrapport vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

## 3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthugskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

#### Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav.

Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till

att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i Koncernens fastighetsbestånd är genomfört. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

#### **Väsentliga händelser**

Under 2022 har verksamheten bedrivits i 25 år och flyttat till nytt kontor i Lindholmen Science Park.

En byggrätt för hyresrätt har sålts på Masthuggskajen till ett värde av 43,9 mnkr och två byggrätter för bostadsrätt avyttrades på Säterigatan i Eriksberg till ett värde av 332 mnkr.

Stora förändringar av staden fortgår runt Järntorget och genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen. Halvön har nu byggstartats och organisation för det arbetet är fullt bemannad.

Skeppsbrons genomförande har återstartats, planering och projektering pågår främst avseende åtaganden inom staden och dess bolag.

I Lindholmshamnen byggs allmän plats och det sista kvarteret.

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken 2022 och under 2023 kommer Jubileumsbadet och Frihamnskyrkan att invigas i samband med Göteborgs 400-årsjubileum där Frihamnen utgör plats för festligheter. Ombyggnationen av Magasin 113 har nått bygglovsprocess. På Kvillepiren fortgår framväxandet av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, både till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg och till den öppna bostadsmarknaden.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

### **3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll**

Bolaget bedömer att den interna styrningen och kontrollen samt systematisk kvalitetsledning i Älvstranden Utveckling är tillräckligt effektiva avseende bolagets uppdrag och ansvar.

De förbättringsbehov som identifierades 2021 har omhändertagits och under 2022 har arbete genomförts för att säkerställa ett systematiskt arbetssätt i att planera och följa upp projekt Halvön genom att bolaget själva initierade en extern granskning.

Vi har också sett över uppföljning av ”Nöjd Samarbets Index”, och arbetat med åtgärdsplan för gemensamma risker över program- och projektgränser. Förbättringsbehov finns gällande systematisk avvikelshantering, samt ett behov av ett miljöledningssystem.

### **3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning**

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

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

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

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

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

### **3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer**

Älvstranden Utveckling har inga gröna obligationer.

### **3.3.5 Kriskommunikation**

Älvstranden Utveckling följer stadens riktlinje för kriskommunikation.

Bolaget har en krisledningsgrupp som träder i kraft då behov uppstår och där vi följer stadens riktlinjer och policy gällande situation.

För att säkerställa uppdateringar och nya kunskaper i ämnet har bolaget en representant i stadens kriskommunikationsnätverk.

### **3.3.6 Krisledningsplaner och beredskapsplaner**

#### **Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?**

Identifiering av resurser pågår, struktur för ”krigsplacering” av driftspersonal är under framtagande.

Befintlig krisledningsplan bedöms även fungera vid beredskapshöjning med vissa kompletteringar.

Identifiering av personal som vid beredskapshöjning kan ställas till förfogande pågår, i ett första läge görs bedömningen att bolaget inte har den numerär som behövs för att vara en tillgänglig resurs för övriga.

#### **Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021–2022?**

Krisledningsplan uppdaterad och beslutad 2021–12–09.

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

Se punkt 6 för uppföljning av uppdrag från KF/KS.

Älvstranden Utveckling har på eget initiativ beställt en granskning av projektet Halvöns första fas. EY genomförde granskningen som presenterades för styrelsen hösten 2022. Resultatet har mynnat ut i lärdomar som kommer att ligga till grund för kommande arbete inom bolaget.

# 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

## 4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	56,7	26,9
Investeringsverksamhet	115,3	192,8
Finansieringsverksamhet	-208,5	32,0
SUMMA	-36,5	251,7

Älvstranden Utvecklings resultat varierar kraftigt mellan åren till följd av transaktioner och avsättningar vilket avspeglas i kassaflödet.

Under 2022 har flera större fastighetstransaktioner ökat summan av kassaflödet för investeringsverksamheten, men samtidigt har stora utbetalningar avseende avsättningarna genomförts.

Lånen har amorterats med 200 mnkr.

### Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/ Stadshuskoncernen)
5:e kvarteret Gullbergsvass	Avstyckning Gullbergsvass 703:17	72	N200 Fastighetskontoret
Säterigatan Öst/Väst	Sannegården 54:1 Sannegården 91:8	230	Extern
Lott G1B Masthuggskajen	Masthugget 43:5	-31	Poseidon (Framtiden)

Avsättningar från tidigare genomförda fastighetstransaktioner har ökat med -173 mnkr.

## 4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

### Soliditet

Enligt ägardirektivet ska Älvstranden Utveckling under varje given femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10–20 %. I årsbokslutet 2022 uppgick den femåriga genomsnittliga soliditeten till 20,5 %.

Älvstranden Utveckling har inget uttalat avkastningskrav i ägardirektivet eftersom resultatet är väldigt fluktuerande mellan räkenskapsåren beroende på

transaktionsmängden.

### **4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.**

Bolaget har inga ärenden att rapportera.

# 5 Styrinformation till styrelsen

## 5.1 Ekonomisk uppföljning

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos okt	Avvikelse	Prognos aug	Budget	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	413 855	409 714	4 141	408 025	396 958	388 616	400 454
Driftskostnader	-172 007	-165 304	-6 703	-165 520	-166 871	-204 365	-142 635
<b>Driftsnetto</b>	<b>241 848</b>	<b>244 410</b>	<b>-2 562</b>	<b>242 505</b>	<b>230 087</b>	<b>184 251</b>	<b>257 819</b>
Av- och nedskrivningar	-131 142	-127 743	-3 399	-127 599	-129 006	-111 180	-158 631
<b>Bruttoresultat</b>	<b>110 706</b>	<b>116 667</b>	<b>-5 961</b>	<b>114 906</b>	<b>101 081</b>	<b>73 071</b>	<b>99 188</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	99 330	99 829	-499	99 829	-	45 590	-130 574
Centraladministration	-89 407	-93 282	3 875	-102 078	-119 346	-95 108	-107 181
Övriga rörelseintäkter	6 074	1 679	4 395	1 710	-	25 895	10 729
Övriga rörelsekostnader	-5 226	-959	-4 267	-1 028	-	-8 320	-6 073
<b>Rörelseresultat</b>	<b>121 477</b>	<b>123 934</b>	<b>-2 457</b>	<b>113 339</b>	<b>-18 265</b>	<b>41 128</b>	<b>-133 911</b>
Finansnetto	-26 719	-26 000	-719	-27 000	-34 576	-30 998	-36 761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>94 758</b>	<b>97 934</b>	<b>-3 176</b>	<b>86 339</b>	<b>-52 841</b>	<b>10 130</b>	<b>-170 672</b>

### Bokslut 2022

#### Årets utfall mot prognos oktober

Utfallet för 2022 avseende **hyresintäkter** jämfört med prognos förklaras av att lokalhyror inklusive påslag för mediakostnader har fallit ut högre än beräknat. Avvikelsen förklaras även av lägre nivåer på lämnade rabatter samt att parkeringsintäkter och eventuthyrningen blev högre än tidigare prognosticerat.

**Driftskostnader** är högre till följd av akuta underhåll och reparationer. Det är framför allt åtgärder av vattenläckor i Frihamnen samt reparation av kaj vid Sören Mannheimers pir på Lindholmen som drivit kostnaderna. Avvikelsen förklaras också av flera mindre reparationer på byggnader än vad som bedömdes vid föregående prognostillfälle.

**Avskrivningar:** Avvikelsen om 3,4 mnkr beror på för lågt budgeterade avskrivningar avseende Terminalbyggnaden, pumpstationen på Lindholmen samt Utrustningsverkstaden.

#### Årets utfall mot budget

**Hyresintäkterna** avviker från budget på grund av högre indexuppräknings än budgeterat. Utöver detta är utfallet avseende parkeringsintäkterna avsevärt högre än budgeterat.

Älvstranden-koncernen lämnar normalt inte budget/prognos för **fastighets-**

**transaktioner.** Under året har det avyttrats fyra byggrätter: Kvarter 5 Gullbergsvass, lott för hyresrätter på Masthuggskajen samt två lotter för bostadsrätter på Säterigatan. Posten innehåller också kostnader som kan hänföras till tidigare utförda och kommande transaktioner.

Rubriken **centraladministration** innehåller även alla kostnader avseende FoI, resultatförda projektkostnader samt mark- och fastighetsutvecklingskostnader. Utfallet 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 tillsättas 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 till följd av att aktiviteter inte har startats som planerat.



# 6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

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

### 6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2022

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler	2022-01-01 2022-12-31	H: Hyr ut kontor till valnämnden på Postgatan 16. Kommunicerar i övrigt via SLK Planering och Analys. PB: Upplåtit p-platser till valnämnden under valnatten. ÄU: Genomförda enligt plan.
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.	2022-01-01 2022-12-31	Kontinuerligt arbete pågår inom bolagen och koncernen, och således indirekt för staden. Exemplen: -Gbg Stads Parkering nyttjar Higabs projektorganisation för nybyggnation. -Löneadministration flyttat till Framtidens lönecenter.
✓ Avslutad	Higab AB ges i uppdrag att i de fall det är lämpligt i trygghetssyfte i kontrakten införa krav på kameraövervakning med företag som hyr bolagets lokaler.	2022-01-01 2022-12-31	Vi har utrett frågan med stöd av jurister på Mannheimer Swartling. Kontentan är att det inte är möjligt med kamerabevakning i bolagets lokaler. Däremot kan allmänna platser bli aktuella.
▶ 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 2022-12-31	Arbetet med undersökningar av kajerna är avslutade. Planering av ledningsarbete, GC-stråk, grusning av yta samt fastighetsrelaterade åtgärder pågår. Efter årsskiftet startar de fysiska arbetena. Samverkan sker med övriga förvaltningar och bolag.

## 6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	<b>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</b>  Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	H: Ny strategi för it och digitalisering beslutades i december 2022.  PB: Löpande effektivisering enligt pågående digitaliseringsresa.  ÄU: Flytt av IT-miljö till Intraservice och nytt ärendehanteringssystem.
✓ Avslutad	<b>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.</b>  Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2022-12-31	Medvetenhet finns inom bolagen och översyn görs vid alla ny- och ersättningsrekryteringar.

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

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
🟢 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 2020-12-31	ÄUAB:s och Stadens arbetar med att lösa frågor systemhandlingar. Tidplan uppdateras försenat investeringsbeslut garage. Överprövning nuvarande vattendom inkommen. Inväntar besked prövningstillstånd. Arbetet med ÄUAB:s bottenvåringsprogram påbörjat.
🟢 Pågående	<b>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: – Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. – Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. – Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter</b>	2020-11-12 2020-12-31	Inväntar svar tillägg intentionsavtal AB Framtiden. Utredning intäktsoptimering Kinesiska muren startar efter avtal med Framtiden. Beslut i BN om lägre exploatering Triangeltomten: lägre intäkter ca 100 mnkr. Ökad exploatering Skeppsbropiren utreds.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). – Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.– Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.		
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.	2021–08–26 2021–12–31	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. Planerad separat skyddsron för ledningsgrupp. 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 2021–12–31	H: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. PB: Har inarbetade rutiner som inkluderar chefer. 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 2021–12–31	H: APT är inplanerade för ledningsgruppen fr o m 2022 vilket inkluderar alla chefer PB: Vd har genomfört APT för ledningsgruppen. Enhetschefer innefattas i APT på avdelningsnivå ÄU: APT genomförs för samtliga chefer.
✓ 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 cykelparkerings- möjligheter för anställda.	2021–12–09 2022–12–31	Bolagen erbjuder – goda parkeringsmöjligheter både inne och ute i anslutning till arbetsplatsen. – duschmöjligheter. – 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 2023–02–24	Arbete pågår i samverkan med SLK och Stadshus.
✓ Avslutad	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.	2022–03–24 2023–03–24	H och ÄU: Hanterar inga kontanter. Betalningsströmmarna utförs av Intraservice och Gbgs Stads Finans där även beredskapen bör finnas.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
			PB: Avvecklat möjligheten till kontantbetalning och kommer inte kunna ta betalt vid eventuell kris.
✓ Avslutad	<b>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelarfrihet, meddelarskydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.</b>	2022-05-19 2023-05-19	H: Alla anställda informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet. P: Uppdaterad personalhandbok och årlig obligatorisk utbildning. Ä: Information ges på "Alla-möte" i september, styrelsen informerades 26/9. Utbildning våren 2023.
✓ Avslutad	<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 2023-05-19	H: Alla anställda informerade och nyanställda informeras i introduktionsprogrammet. P: Uppdaterad personalhandbok och årlig obligatorisk utbildning. Ä: Information ges på "Alla-möte" i september, styrelsen informerades 26/9. Utbildning våren 2023.
▶ Pågående	<b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energi-effektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.</b>	2022-10-27 2023-10-27	H: Daglig övervakning och energioptimering. Systematisk jakt på energitjuvar. P: Reducerat drifttimmar på ventilation, avstått julbelysning, reducerat effekt på armaturer till 90%. Ä: Genomfört flera åtgärder. Styrelsen informerad.
▶ Pågående	<b>Fastighetsnämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden. Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen.</b>	2022-10-27 2023-10-27	H: Anlitat energikonsult som stöttar hyresgäster med individuell rådgivning. Optimerat drifttider ventilation. Inventering av fastigheter i jakt på energitjuvar. Ä: Informerar hyresgäster om energieffektivisering och inför energibesparande åtgärder.

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

Styrelsen för Älvstranden Utveckling har inte tagit beslut om specifika uppdrag utanför KF/KS.

Bolaget har tagit fram en verksamhetsplan med mål som styrelsen har fastställt.

# **Barnbokslut till årsrapport 2022**

---

Älvstranden Utveckling AB

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Barnbokslut 2022 .....</b>	<b>3</b>
1.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet .....	3
1.2	Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna.....	3
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt .....	4

# 1 Barnbokslut 2022

## 1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet

Nej.

## 1.2 Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna

### Artikel 2 - Principen om icke-diskriminering

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

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

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

### Artikel 3 – barnets bästa

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

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

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

### Artikel 6 – barns rätt till liv, överlevnad och utveckling

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

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

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

De viktigaste samverkansaktörerna är Stadens förvaltningar och ingående partners i

våra konsortier för våra olika utvecklingsområden.

### **Artikel 12 – barns rätt till delaktighet**

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

Under perioden 2021-2022 har bolaget haft särskilt fokus på genomförandet av Masthuggskajen.

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

Under 2022 har projekteringen av Masthamnsgatan fortsatt. Älvstranden har genom funktionen kvalitetsforum och kvalitetsråd följt upp arbetet med att säkerställa lek- och aktivitetsstråket på Masthamnsgatan. Älvstranden kompetens inom området ser ut att ha anammats och omsatts av delprogram Gata/Kaj som har ansvaret för genomförandet av Masthamnsgatan. Älvstranden har också stöttat Trafikkontorets konsulter i arbetat med att utveckla utformning och gestaltning av lek- och aktivitetsstråket på Masthamnsgatan.

### **Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till planens fyra fokusområden**

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

Älvrummet är ett besökscentrum för allmänheten och Älvstadens ansikte utåt. Här får besökarna en helhetsbild av den stadsutveckling som planeras i Älvstaden och det som redan är klart.

Under 2022 anordnades Barnens dag, där projekt Skeppsbron var en av attraktionerna. Ett välbesökt event med fokus på barnens upplevelse av stadsbyggnad.

## **1.3 Det nya nuläget och vägen framåt**

Under 2022 har bolaget varit föremål för en politiskt initierad översyn. I det förslag till ändrat ägardirektiv som ligger till beslut i KS/KF i januari 2023 har det tydliga barnperspektivet i ägardirektivet tagits bort. Därtill föreslås även att kopplingen till Vision Älvstaden tas bort eftersom det är ett allmängiltigt styrdokument som gäller alla stadens aktörer som jobbar inom Älvstaden. Visionen har ett särskilt tydligt barnperspektiv. Ägardirektivets skrivningar har varit starkt bidragande till att bolaget har etablerat och byggt upp kompetens inom barnperspektivet. Vid ett ändrat ägardirektiv finns risk att fokus på barnperspektivet kan komma att tonas ned.