

Styrelsehandling 4 (styrelsesammanträde per capsulam)
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0566/21
2023-03-08
Handläggare:
Ninni Tossavainen, Chef verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig

Informationsärende – årsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan 2022

Sammanfattning

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

- 7 är genomförda enligt plan.
- 19 avvikelser att rapportera.*

* Alla avvikelser som vi direkt kan råda över är under pågående arbete med goda förutsättningar att bli klara under 2023.

Av Verksamhetsplanens Verksamhetsnära mål* för att bidra till Göteborg Stads övergripande mål 2022 bedömer vi att:

- 6 är genomförda enligt plan.
- 17 avvikelser att rapportera.

*Alla verksamhetsnära mål utom tre är samma som bolagets 2022-mål.

Orsakerna till avvikelser är främst:

- Hög personalomsättning internt vilket orsakat resursbrist och tidsförskjutningar.
- Förhandlingar med andra parter har tagit längre tid än förväntat.
- Ändrade förutsättningar och prioriteringar både internt och externt vilket orsakat tidsförskjutningar.

Bolaget har många avvikelser mot verksamhetsplanens 2022-års mål. Alla avvikelser som vi direkt kan råda över är under pågående arbete med goda förutsättningar att bli klara under 2023.

Under 2022 har det färdigställts 1 805 BTA bostäder vilket motsvarar 81 bostäder. 113 316 BTA bostäder under produktion vilket motsvarar 1 328 bostäder. Beträffande verksamhetslokaler har 66 000 BTA färdigställts och 175 000 BTA är under produktion.

Under rådande situation med utredning av bolaget, så har personalomsättningen varit fortsatt hög. Även HME-resultat (Hållbart Medarbetar Engagemang) har i årets medarbetarundersökning sjunkit något till 75 och NMI-resultatet (Nöjd Medarbetar Index) har sjunkit från 58 till 57.

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.

Ärendet

Årsuppföljning av bolagets Affärs- och Verksamhetsplan för 2022.

Bakgrund

I november 2019 antog styrelsen Affärsplan för 2020–2024. I november 2021 antogs målen för 2022, det vill säga Verksamhetsplanen för 2022.

Verksamhetsplanen består av två delar:

1. Dels 2022-mål som är delmål för att nå 2024-målen: Uppnå volym, Stabil ekonomi, Motverka boendesegregation, Halvera utsläpp, Levande gatuplan.
2. Dels verksamhetsnära mål där bolaget bidrar till Göteborg Stads Budget och mål 2022.

Årsuppföljningen är genomförd och redovisas i sin helhet i två bilagor (1 och 2) för att möjliggöra tydligare uppföljning i vad som är genomfört mot vilket styrande dokument.

Bolagets indikatorer redovisas i sin helhet i bilaga 3.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Genom att uppnå de ekonomiska och finansiella målen i Affärs- och Verksamhetsplanen säkrar 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 säkrar vi barn-, jämställdhets och mångfaldsperspektivet i planering, men också i faktiska leveranser inom vår kärnverksamhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsuppföljning av Verksamhetsplanens 2022-mål.

Bilaga 2. Årsuppföljning av KF:s budget 2022.

Bilaga 3. Indikatorer utfall.

Bilaga 1:
Tabell 1: Årsuppföljning av Verksamhetsplanens 2022-mål

Strategiska femårs mål (2020–2024)	2022-mål	Status i att leverera 2022-mål enligt plan	Anledning till avvikelse
Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.	Målet är att ta fram en fungerande arbetsprocess under 2022 för att över tid öka driftnetto och öka uthyrningsbar yta. (Chef Fastighet)	Genomfört enligt plan	
	Införa ny ekonomistyrningsmodell för att säkerställa avkastningskrav på nystartade projekt. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Avvikelse	Arbete har pågått under 2022 och ekonomistyrningsmodell med kalkyl infördes 2022. Återstår att införa till fullo i alla projekt 2023 och att införa avkastningskrav 2023. Fortsätter som mål under 2023.
	Besluta hantering för att säkra rätt kapacitet av teknisk infrastruktur Frihamnen/Götaverksområdet. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Avvikelse	Arbete pågår men är ej klart, arbete pågår med att säkerställa viss infrastruktur i Frihamnen samt projektering/förstudie i delar av Götaverksområdet.
	Beslutad affärsplan Skeppsbrons bottenvåningar. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Genomfört enligt plan	
	Beslutad plan för att öka uthyrningsbar yta. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Genomfört enligt plan	
	Byggstart Plåtverkstaden. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Avvikelse	Upphandling av markentreprenad genomfördes under 2022, men byggstart är först 1 februari 2023.
	Byggstart The Yard Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)	Avvikelse	Beslut att genomföra projektet i Utrustningsverkstaden fattades i december 2022. Projektering pågår och byggstart är planerad till hösten 2023.
	Projekteringsstart B2-garaget, Masthuggskajen Portfölj Fastighet. (Portföljägare Fastighet)	Avvikelse	Tidplanen för B2-garaget är förskjuten, projekteringsstart om ungefär ett år.
	Införa ny ekonomistyrningsmodell för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt säkerställa avkastningskrav per detaljplan. Portfölj Markutveckling (Portföljägare)	Avvikelse	Arbete har pågått under 2022 och ekonomistyrningsmodell med kalkyl infördes 2022. Återstår att införa till fullo i alla projekt 2023 och att införa

			avkastningskrav 2023. fortsätter som mål under 2023.
	Försäljning av byggrätterna G1b och G6, Masthuggskajen. Södra Älvstranden (Programägare)	Avvikelse	Överlåtelse av G1B genomförd 2022. Överlåtelseavtal av G6 kvarstår eftersom det finns frågor kvar att lösa mellan Framtiden och Stadsfastighetsförvaltningen.
	Markanvisa byggrätter G3/G4/G5, Masthuggskajen. Södra Älvstranden (Programägare)	Avvikelse	Mål flyttat på grund av att parkeringsgaraget är försenat vilket medför att tillträde inte kan ske till fastigheterna.
	Försäljning av B2-garaget, Masthuggskajen. Södra Älvstranden (Programägare)	Avvikelse	Försäljning ej genomförd på grund av beslut om att avvakta försäljningen då tidplanen ändrats totalt för Masthuggskajen.
	Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan och M1:an för att möjliggöra start av samråd 2022. Lindholmen (Programägare).	Avvikelse	Mycket oklart i dagsläget. Planarbetet startat 2022 men i större omfattning än tidigare. Vi jobbar med olika åtgärder på flera plan för att driva frågan.
	Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljötillstånd för igenfyllnad Lundbybassängen. Frihamnen (Programägare).	Avvikelse	Arbete överfört till 2023 på grund av att Göteborgs Hamn under 2022 kom med förslag på annan teknisk och ekonomisk lösning som vi utreder innan ansökan om miljötillstånd.
	Beslutad projektplan för Inre dockan. Eriksberg (Programägare).	Avvikelse	Arbete med beslutad projektplan överförs till 2023.
Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan Älvstaden.	Byggstart Halvön. Södra Älvstranden (Programägare).	Genomfört enligt plan	
Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.	Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/Framtiden. Södra Älvstranden (Programägare).	Avvikelse	Mål flyttat på grund av att parkeringsgaraget är försenat vilket medför att tillträde inte kan ske till fastigheterna.
	Implementering av Masthuggskajens klimathandlingsplan. Södra Älvstranden (Programägare).	Avvikelse	Handlingsplanen godkänd 2022. Implementering sker succesivt utifrån planen under 2023.

	Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgäst Anpassning eller ombyggnadsprojekt. Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet).	Avvikelse	Ingen analys gjord på grund av brist på resurser med rätt kompetens. Svårighet att rekrytera.
Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.	Inga utpekade under 2022.		
Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.	Inga utpekade under 2022.		
Övriga bolagsmål.	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.)	Genomfört enligt plan	
	KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden (vVd.)	Genomfört enligt plan	
	KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler (Chef Fastighet.)	Genomfört enligt plan	
	Höj NKI till 70 (Chef Fastighet.)	Avvikelse	Ej uppnått men arbete pågår och målet kvarstår för 2023.
	Säkerställa en ekonomifunktion som möter bolagets behov (Vd.)	Avvikelse	Arbete pågår. Orsak till att vi inte nått målet är personalbrist och svårighet att rekrytera rätt kompetens.
	Minska personalomsättningen till under 10 % (HR.)	Avvikelse	Personalomsättningen har 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. Utredningen är i slutskedet och när en ny färdplan är på plats kommer är förhoppningen att

			personalomsättningen påverkas positivt.
	Ökad teamkänsla, höj NMI-index "stöd" med 5 enheter (HR.)	Avvikelse	NMI-index stöd höjdes med 2 enheter till 70 och arbete fortsätter med att öka värdet ytterligare.

Bilaga 2:

Tabell 2: Årsuppföljning av KF:s budget 2022

Göteborgs Stads budget för 2022 fastställer tre övergripande mål som samtliga nämnder och styrelser ska förhålla sig till. Av de 15 övergripande verksamhetsmålen är 5 utpekade att gälla lokalkoncernen generellt. Vi har även valt att prioritera målet om livskvalitet eftersom verksamheten kan påverka utsläppen i hög grad. Även facknämnderna har livskvalitet som utpekat mål. Kommunfullmäktige har även tagit fram specifika mål för samtliga nämnder och styrelser.

Bolagets verksamhetsnära mål är samma som bolagets 2022-mål, men här sorterat på Göteborg Stads övergripande mål istället för bolagets 2024-mål. Kommentar till avvikelse se tabell 1 och kolumn ”Anledning till avvikelse”.

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål som tilldelats Lokalkoncernen	Specifika mål från Kommunfullmäktige till Lokalkoncernen eller till samtliga nämnder och styrelser	Verksamhetsnära mål (återfinns i Verksamhetsplanen, Bilaga 2)	Status leverera 2022-mål enligt plan:
		Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler.	Hanteras i det dagliga arbetet med lokaler	Genomfört
Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.	Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.	–	Nöjd-Kund-Index (NKI): Höja till 70	Avvikelse
	Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.		Nöjd-Samarbets-Index (NSI): Höja med 2 enheter till 60	Avvikelse
Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.	Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet.	–	Våra 2022-mål för att nå 2024-mål om att halvera utsläppen:	Avvikelse
			Södra Älvstranden (Programägare): – Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/Framtiden – Implementering av Masthuggskajens klimathandlingsplan	Avvikelse
			Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet): – Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en	Avvikelse

			hyresgäst Anpassning eller ombyggnadsprojekt	
	Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.	–	Våra 2022-mål för att nå 2024-mål om volym: Södra Älvstranden (Programägare): – Byggstart Halvön	Genomfört
Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.	Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.		<p>Ta fram en fungerande arbetsprocess under 2022 för att över tid öka driftnetto och öka uthyrningsgraden. (Chef Fastighet)</p> <p>Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Införa ny ekonomistyrningsmodell för att säkerställa avkastningskrav på nystartade projekt. – Besluta hantering för att säkra rätt kapacitet av teknisk infrastruktur Frihamnen/ Götaverksområdet. – Beslutad affärsplan Skeppsbrons bottenvåningar. – Beslutad plan för att öka uthyrningsbar yta. – Byggstart Plåtverkstaden. – Byggstart The Yard. – Projekteringsstart B2-garaget, Masthuggskajen. <p>Portfölj Markutveckling (Portföljägare):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Införa ny ekonomistyrningsmodell för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt säkerställa avkastningskrav per detaljplan. <p>Södra Älvstranden (Programägare).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Försäljning av byggrätterna G1b och G6, Masthuggskajen. – Markanvisa byggrätter G3/G4/G5, Masthuggskajen. – Försäljning av B2-garaget, Masthuggskajen. <p>Lindholmen (Programägare).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan och M1:an för att möjliggöra start av samråd 2022. <p>Frihamnen (Programägare).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om 	<p>Genomfört</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Genomfört</p> <p>Genomfört</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p> <p>Avvikelse</p>

			miljötillstånd för igenfyllnad Lundbybassängen. Eriksberg (Programägare). – Beslutad projektplan för Inre dockan	
		Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.	KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden (vVd).	Genomfört
		Göteborgs Stad är en attraktiv arbets-givare med goda arbetsvillkor.	HME: 80. Sjukfrånvaro anställda totalt: Följ nedåtgående trend. Inga nya insatser.	Avvikelse Avvikelse

Bilaga 3: Tabell över Indikatorer

Strategiska fem-års-mål (2020–2024)	Indikatorer	2018 utfall	2019 utfall	2020 utfall	2021 utfall	2022 utfall
Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.	• <i>BTA bostäder; under produktion och färdigställda.</i>	Ej framtaget utifrån det nya sättet att räkna.	Färdigställda bostäder i BTA: 21 034. Färdigställda bostäder i antal: 227. Bostäder under produktion i BTA: 107 630. Bostäder under produktion i antal: 1 304.	Färdigställda bostäder i BTA: 15 506. Färdigställda bostäder i antal: 361. Bostäder under produktion i BTA: 108 440. Bostäder under produktion i antal: 1622.	Färdigställda bostäder i BTA: 16 863. Färdigställda bostäder i antal: 318. Bostäder under produktion i BTA: 109 475. Bostäder under produktion i antal: 1526.	Färdigställda bostäder i BTA: 1 805 Färdigställda bostäder i antal: 81 Bostäder under produktion i BTA: 113 316 Bostäder under produktion i antal: 1328
	• <i>BTA lokaler; under produktion och färdigställda.</i>	Ej framtaget utifrån det nya sättet att räkna.	Färdigställda Verksamhets lokaler i BTA: 25 168. Verksamhets lokaler under produktion i BTA: 164 540.	Färdigställda Verksamhets lokaler BTA: 11 465 Verksamhets lokaler under produktion i BTA: 160 029.	Färdigställda Verksamhetslokalerna BTA: 45 787 Verksamhetslokalerna under produktion i BTA: 205 476.	Färdigställda Verksamhetslokaler BTA: 66 000. Verksamhetslokaler under produktion i BTA: 175 000.

Strategiska fem-års mål (2020–2024)	Indikatorer	2018 utfall	2019 utfall	2020 utfall	2021 utfall	2022 utfall
Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.	<ul style="list-style-type: none"> Synlig soliditet, målintervall 10–20 %. Belåning i förhållande till marknadsvärde, max 50 %. Uthyrningsgrad mer än 95 %. Driftnetto. 	25,4 % 27 % 96 % Skola 1 212 Kontor 1 301 Övrigt 470	24,2 % 27 % 97,5 % Skola 1 218 Kontor 1 262 Övrigt: 502	17,7 % 27 % 93 % Skola 1 271 Kontor 1 253 Övrigt 491	15,3 % 26 % 91 % Skola 1 210 Kontor 1 233 Övrigt 398	19,5 % 18 % 90 % Skola 1 277 Kontor 1 252 Övrigt 430
Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> Antal färdigställda koncept för att motverka boendesegregation. 	0	0	232 Temporära bostäder.	196 Temporära bostäder och 23 bostadsrätter Lindholmshamnen med lägre insats.	0
Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> Antal insatser för att minska utsläpp. 	Ej rapporterat.	Ej rapporterat.	7	9	Mätning enligt annan modell genomförd 2022. Presenterad för styrelsen februari 2022
Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.	<ul style="list-style-type: none"> Antal färdigställda koncept för levande gatuplan. 	Ej rapporterat.	0	0	0	0
Övriga bolagsmål.	<ul style="list-style-type: none"> Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). Hållbart-Medarbetar-Engagemang (HME). Sjukfrånvaro anställda totalt (%). Antal anställda. Nöjd-Kund-Index (NKI). Nöjd-Samarbets-Index (NSI). Styrelsens utvärdering. 	64 77 3,73 % 101 74 N/a 4,3 (av 5).	66 80 3,12 % 101. 77 N/a 3.8 (av 5).	64 76 3,77 % 94. Ej genomförd 58 4.2 (av 5).	59 77 3,28 % 89 66 N/a 4,6 (av 5).	57 75 3,52 % 81 57 52 4,1 (av 5).