

Styrelsehandling 13  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0224/23  
2023-04-24  
Handläggare: Marika Ogrelus Engström, Vice Vd

## **Beslutsärende – Delårsrapport mars 2023 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2023 för Älvstranden-koncernen.

### **Sammanfattning**

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

### **Bakgrund**

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

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

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

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

### **Olika dimensioner**

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

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

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

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

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

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

## **Samverkan**

Inte aktuellt för det här ärendet.

## **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Delårsrapport mars 2023 för Älvstranden Utveckling AB.

# **Delårsrapport mars 2023**

---

Älvstranden Utveckling AB

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	5
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen .....	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål .....	6
2.2.1	Älvstranden Utveckling.....	6
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunstyrelsen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	7
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	7
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	7
3.1.3	Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder.....	8
3.2	Ekonomisk uppföljning .....	9
3.2.1	Utfall till och med perioden .....	9
3.2.2	Prognos.....	10
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	12
3.3.1	Åtgärder kopplade till energiförsörjningen .....	12
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	13
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB .....</b>	<b>14</b>
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete .....	14
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat .....	14
4.2.1	Älvstranden Utveckling.....	14
<b>5</b>	<b>Styrinformation till styrelsen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Resultaträkning i sammandrag per bolag.....	15
5.1.1	Älvstranden Utveckling.....	15
5.2	Uppföljning av KF/KS-uppdrag i och utanför budget .....	16

# 1 Sammanfattning

## Älvstranden Utveckling

Kommunfullmäktige fattade den 23 februari beslut om nytt uppdrag och ny roll för bolaget. Utifrån ett nytt ägardirektiv startar nu ett omfattande förändringsarbete av bolagets verksamhet.

Bolagets genomföranden av kvartersmark i detaljplaner löper på enligt plan, förutom när det gäller Skeppsbron. Där inväntas politiska beslut för fortsatt framdrift.

Ett förlikningsavtal beträffande tvist om arrendeavtal har träffats med Café Fluss/Happy Spot. Det innebär bland annat att verksamheten kommer att lämna Bananpiren under april månad.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

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

##### 2.1.1.1 Älvstranden Utveckling

###### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

###### Anvisning

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

###### Att kommentera

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

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall perioden 2023	Prognos helår 2023
NKI	66	57	–	70
Uthyrningsbar yta, kvm	337 108	338 523	338 224	338 224
Uthyrningsgrad, %	91,4	90,5	90,9	91,9
Antal bostäder färdigställda	318	81	52	784
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	45 787	65 988	0	34 300
Antal bostäder i produktion	1 526	1 462	1 328	1 328
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	205 476	217 376	111 000	111 000
Soliditet justerad, %	50,3	52,9	52,5	48,7

## Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	28	95
Investeringar, mnkr	71/26	1 100/415
Belåningsgrad, % *	18/26	29/26

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

## 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

### 2.1.2.1 Älvstranden Utveckling

#### Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

<b>Det finns inga väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling i förhållande till bolagets planering.</b>
<b>Orsak till att avvikelsen uppstått</b>
-
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
-
<b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>
-
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
-
<b>Vidtagna åtgärder</b>
-

## 2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

### 2.1.3.1 Älvstranden Utveckling

#### Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Bolaget har ingen övrig väsentlig information att rapportera.

## 2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

### Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

	Mål fördelad till bolag inom lokalkoncernen	Ansvarig (ej huvudansvarig)
1	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.	Alla
3	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.	Alla
4	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.	Alla
5	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	Higab och Älvstranden Utveckling
6	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	Higab och Älvstranden Utveckling
9	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs stads anställda ska förbättras.	Alla
10	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	Alla
11	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.	Alla
12	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.	Alla

### 2.2.1 Älvstranden Utveckling

#### Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Bolaget tog ett beslut om affärs- och verksamhetsplan för 2023 i november 2022. Vi har ännu inte tagit ställning till den nya målfördelningen som beslutades av KS i februari. Detta kommer att tas upp i styrelsen under mötet i juni 2023.



# 3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

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

#### 3.1.1.1 Älvstranden Utveckling

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2023	Utfall dec 2022
Antal årsarbetare	28	22	95	91
Total sjukfrånvaro (%)	5,67	1,48	4,00	3,52
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	0	4		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	7	2		
Bolagsextern personalomsättning (%)			10,0	17,6

#### Sjukfrånvaro

Gällande sjukfrånvaro hittills i år så har det varit många fall av covid-19, vi har tre medarbetare som varit långtidssjukskrivna och som nu är på väg tillbaka i arbete.

#### Personalomsättning

Föregående års personalomsättning hade till stor del sin grund i pågående utredning om bolagets framtid. När prognos för 2023 togs fram kopplat till personalomsättning har vi strävat efter att utgå från "normaltillstånd". En sund personalomsättning bedömer vi ligga i spannet 8–10 %. Vi har perioden jan-mars 0% personalomsättning.

### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

#### 3.1.2.1 Älvstranden Utveckling

##### Analys av situationen inom HR-området

Trots hög personalomsättning under 2022 så har bolaget lyckats

ersättningsrekrytera de flesta av utlysta tjänster. Detta är mycket positivt utifrån en het arbetsmarknad där organisationer tävlar om kompetensen. Bolaget har även påbörjat ett arbete med att se över antalet konsulter och försöka anställa kompetensen direkt till bolaget, detta för att minska sårbarheten och eventuell kompetensbrist. Även ett arbete med att ligga steget före kopplat till kompetensförsörjningen har under 2022 intensifierats, det handlar främst om att påbörja kompetensöverföring i de fall vi vet att vi har medarbetare som går i pension. Detta är ett arbete som nu fortsätter under 2023.

Upplevelsen är att stämningen på bolaget är avsevärt mycket bättre än den varit tidigare. Vår slutsats är att orsaken är att utredningen om bolagets framtid är klar och beslut om nytt ägardirektiv kommit på plats. Dock återstår ett stort arbete med att matcha nytt uppdrag med bolagets organisation; ett arbete tillsammans med styrelse, medarbetare och chefskollektivet kommer att initieras för att få till en ny organisation.

Även bolagets arbete med kultur och ledarskap bedöms ha påverkat positivt. Under 2023 intensifieras arbetet kopplat till ledarskapsutveckling och inte minst ledningsgruppsutveckling. Tillsammans kommer vi inom bolaget att prata om kultur, normer och organisation kopplat till nytt uppdrag.

Vi fortsätter som förut att arbeta för goda relationer tillsammans med fackliga organisationer.

Bolaget ser inga hinder med att utföra grunduppdraget på kort sikt ur ett HR-perspektiv. Det är svårare att uttala sig i ett längre perspektiv eftersom marknaden ser ut som den gör där det finns stor risk för kompetensbrist. Bolaget kommer därför att arbeta strategiskt med kompetensförsörjningen än mer för att kunna möta vårt nya uppdrag och en het arbetsmarknad.

Viktigt för bolaget att även arbeta med kompetensförsörjningsplan utifrån demografiskt läge, arbetsmarknad och brist på kompetens.

Bolaget kommer även att behöva bli mer effektivare i den strategiska planeringen avseende kompetensutveckling av befintlig personal. Detta för att möta minskat utbud av kompetens på arbetsmarknaden. Vidare kommer bolaget att behöva arbeta ännu mer med arbetsgivarvarumärke och erbjudande för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Ett arbete som också intensifieras med anledning av nytt uppdrag.

### **3.1.3 Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder**

#### **3.1.3.1 Älvstranden Utveckling**

**Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ**

Ja.

Problem med ergonomi har framkommit – har åtgärdats genom ergonomi-genomgång på plats nov 2022 - mars 2023. Utbildning i ergonomi och arbetsmiljö till alla. Uppföljningstillfälle i april 2023 för nya medarbetare. Samordning av arbetsmiljöutbildningar sker genom upphandlad leverantör.

## Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

Ja.

Kompetensbaserade rekryteringar - åtgärdas genom framtaget material som kompetensbaserade intervjufrågor, bedömningsmatriser och underlag för referenstagning.

Lönekartläggning – åtgärdas genom upphandlad tjänst (Phir Equal Pay) som testats och gett önskat resultat.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	468	474	-7	419	1 923	1 885	1 885	1 778
Kostnader	-275	-254	-21	-169	-1 055	-929	-929	-815
Realisationsresultat sålda fastigheter	12	-	12	-5	12	-	-	203
Personalkostnader	-68	-77	9	-64	-296	-308	-308	-249
Av- och nedskrivningar	-94	-89	-4	-86	-374	-364	-364	-375
<b>Rörelseresultat</b>	<b>44</b>	<b>54</b>	<b>-11</b>	<b>96</b>	<b>210</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>542</b>
Finansiella intäkter	5	-	5	2	2	-	-	12
Finansiella kostnader	-24	-26	2	-20	-100	-102	-102	-83
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>-4</b>	<b>78</b>	<b>112</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>471</b>

*Prognos: Fördelningen av intäkts- och kostnadsslag kan avvika från rapporteringen i Cognos.*

### 3.2.1 Utfall till och med perioden

#### Utfall jämfört med budget

Lokalkoncernens utfall per mars är 25 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget om 29 mnkr. De största avvikelserna mellan utfall och budget avser rörelsens kostnader och realisationsresultaten.

**Kostnaderna** om -275 mdkr är 25 mnkr högre än budgeten om -251 mnkr.

Älvstranden Utveckling har utökad avsättning för troliga entreprenadförluster till följd av indexökning (-50 mnkr). Utfallet för det planerade underhållet är lägre för både Higab och Älvstranden Utveckling eftersom flera projekt påbörjas och genomförs senare under året.

**Realisationsresultatet** från sålda fastigheter har ett netto om 12 mnkr. Higab har sålt en byggrätt på Per Dubbsgatan (+30,5 mnkr) och Älvstranden Utveckling har sålt en mindre del mark av Gullbergsvass (+4,9 mnkr) samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen (-23 mnkr).

**Jämförelsestörande poster** i koncernens utfall är som alltid realisationsresultatet om 12 mnkr. Vi kan även till viss del anse Älvstranden Utvecklings indexökningar om –50 mnkr och –23 mnkr som jämförelsestörande då index är högre än de senaste åren.

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

### 3.2.2 Prognos

#### Älvstranden Utveckling

#### 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	80	111	2023, Q4
Frihamnen Detaljplan 1	Nej	46	26	40	2023, Q2
Frihamnen Detaljplan 2	Nej	18	4	18	2023, Q2
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	579	590	2023, Q3
Färjeläge Keillers Kaj	Nej	49	3	49	2023, Q3
Lindholmsplatsen, detaljplan	Nej	11	6	11	2024, Q1
The Yard Utrustningsverkstaden	Nej	60	6	60	2024, Q2
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35	1	35	2024, Q4
Lindholmshamnen	Nej	204	176	262	2025, Q2
Regnbågsgatan detaljplan	Nej	19	3	19	2025, Q4
Temporära bostäder	Nej	90	68	90	2025, Q4
Genomförande Celsiusgatan/Säterigatan	Nej	87	53	87	2025, Q4
Masthuggskajen	Ja	1 630	497	1 630	2030, Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	25	125	2030, Q4
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	205	55	205	2030, Q4

#### Västra Eriksberg

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 styrelsebeslutet. Ytterligare kostnader är reserverade efter en preliminär kalkyl för Färjenäsparken i enlighet med informationsärendet vid styrelsemötet per

2021-11-22. Nytt äskande kommer till styrelsen omgående när bolaget har fått uppgift om den slutliga saneringskostnaden avseende etapp 2B som är det sista arbetet för hela Västra Eriksberg.

#### **Lindholmshamnen**

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 den preliminär kalkylen och ärendet planeras tas upp för beslut i styrelsen när upphandlingen för återstående åtgärder är klar vilket beräknas ske under 2023.

#### **Masthuggskajen**

Genomförandetid för projektet uppskattades till 10 år med ursprunglig sluttid år 2028. Byggnation av både kvarter och allmänplatsmark har av olika anledningar försenats. I dagsläget uppskattas en sluttid av projektet till år 2030. Förseningen kommer förmodligen innebära högre kostnader för bolaget då projektorganisationen kommer att vara aktiv under längre tid än tidigare planerat. Det är även sannolikt att kostnader för att bygga ut allmänplats mark blir något högre på grund av stigande byggpriser, hög inflation med mera. Södra Älvstranden Utveckling AB har i exploateringsavtalet med Göteborgs Stad kommit överens om ett pristak för exploateringsbidraget.

#### **Skeppsbron**

På styrelsemötet den 10 februari 2023 beslutade Göteborg Stad Parkerings styrelse att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande om projektets fortsatta genomförande med hänsyn tagen till de förändrade ekonomiska förutsättningarna. Det är mycket viktigt för projektets fortsatta arbete att beslut fattas så snart som möjligt. Garaget utgör den första och understa byggstenen som sedan övriga delar dockas på, eller ansluter till. Programmet Skeppsbron arbetar aktivt med att bistå stadsledningskontoret i sitt arbete med att bereda hemställan till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

### 3.2.2.1 Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget

#### Älvstranden Utveckling

##### **Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget**

De tidigare prognoserna om att inflationen skulle vända nedåt relativt snabbt har nu korrigerats till en betydligt långsammare återgång. Konjunkturinstitutet prognos är att räntesänkningar kan komma först under 2024 för att stimulera efterfrågan igen. Lågkonjunkturen bedöms dock inte vara över förrän 2026. Till följd av detta och höga produktionskostnader har investeringar för nyproduktion minskat avsevärt.

Bolagets största investering 2023 och 2024 avser underbyggnad av halvön på Masthuggskajen och den entreprenaden fortgår enligt planerna. Utbyggnationen av allmän plats för Lindholmshamnen fortgår också. Ett par större reinvesteringar är dock framflyttade i tiden till följd av den osäkra marknad som råder.

## 3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 3.3.1 Åtgärder kopplade till energiförsörjningen

3.3.1.1 Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.

Hur har nämnden/styrelsen informerats om uppdraget och dess genomförande?

#### Älvstranden Utveckling

Styrelsen informerades vid styrelsesammanträde 2022-11-28 under punkt 12 av Magnus Casperson, Chef Fastighet, om åtgärder kopplade till energiförsörjningen, enligt uppdrag från KF. Dnr 0502-22.

Hur säkerställer ni att arbetet med planerade och redan genomförda åtgärder fortgår i verksamheten efter projektets avslut?

#### Älvstranden Utveckling

Vi har minimerat drifttiderna på all ventilation så långt det varit möjligt, vilket har fått en påverkan på en del av höglasstimmarna. Vi har också dragit ner på fjärrvärmeuttag vid kalla utetemperaturer enligt Göteborg Energis önskemål. Bolaget kommer även fortsättningsvis att köra våra system på detta sätt eftersom vi, efter en del efterjusteringar, har hittat en nivå som våra hyresgäster kan acceptera.

Vid ett scenario där steg 3 åtgärder enligt åtgärdstrappan i vägledningen (framtagen i projektet) kan behöva vidtas, hur ser beslutsgången ut för att kunna agera?

#### Älvstranden Utveckling

**Vid förvarning:** TIB informerar Fastighetschefen, Vd samt vVd. Kommunikationsavdelningen informeras och deras åtgärd blir att mejla våra hyresgäster om risken för MFK dagen efter varning från SLK.

**Utan förvarning:** Så fort MFK kommer till TIB:s kännedom informeras Fastighetschefen, Vd samt vVd. Även kommunikationsavdelningen informeras. TIB kallar förvaltare, installationssamordnare samt fastighetstekniker till omedelbart möte.

Älvstranden har tagit fram en bolagsanpassad anvisning för hantering av manuell förbrukningsfrånkoppling.

3.3.1.2 Stadsfastighetsnämnden (fastighetsnämnden), idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB 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

Hur har nytt ramavtal för elenergi påverkat er verksamhetsutövning första kvartalet 2023?

#### **Älvstranden Utveckling**

Det nya ramavtalet har inte påverkat vår verksamhetsutövning mer än att det har varit svårare med budgetering av kostnaden jämfört med det gamla avtalet.

Hur har er samverkan med hyresgästerna påverkats i och med nytt ramavtal för elenergi?

#### **Älvstranden Utveckling**

Samverkan med hyresgästerna har inte påverkats.

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

3.3.2.1 Älvstranden Utveckling

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

Bolaget har inget att rapportera.

# 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

## 4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Datum för beslut	
Älvstranden Utveckling	2022-12-19

## 4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

### 4.2.1 Älvstranden Utveckling

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2023	Volym 31 dec 2022
Summa	1 589	2 422	1 557
Kassaflöde		Prognos helår 2023	
Löpande verksamhet		50	
Investeringsverksamhet		-915	
Finansieringsverksamhet		0	
SUMMA		-865	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Gullbergsvass	Del av Gullbergsvass 703:17	4,9 mnkr	Extern
Masthuggskajen	Justering avsättning index för Nya iordningställandet	-23 mnkr	Extern

I årsredovisningens KFA anges den outnyttjade krediten på koncernkontot som likvida medel. I KFA ovan visas förändringen direkt mot checkkrediten (lånet).



# 5 Styrinformation till styrelsen

## 5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

### 5.1.1 Älvstranden Utveckling

#### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	113 585	113 977	-392	102 824	443 973	444 536	413 855
Driftskostnader	-50 630	-57 873	7 243	-40 440	-212 930	-212 513	-172 007
<b>Driftsnetto</b>	<b>62 955</b>	<b>56 103</b>	<b>6 852</b>	<b>62 384</b>	<b>231 043</b>	<b>232 023</b>	<b>241 847</b>
Av- och nedskrivningar	-28 512	-28 355	-157	-30 975	-113 419	-113 419	-131 142
<b>Bruttoresultat</b>	<b>34 443</b>	<b>27 748</b>	<b>6 695</b>	<b>31 409</b>	<b>117 624</b>	<b>118 604</b>	<b>110 705</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-18 145	0	-18 145	-47	-18 145	0	99 330
Central-administration	-23 629	-32 980	9 351	-22 482	-129 386	-131 923	-89 407
Övriga rörelseintäkter	903	0	903	19	903	0	6 074
Övriga rörelsekostnader	-56 036	0	-56 036	1 548	-56 036	0	-5 224
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-62 464</b>	<b>-5 232</b>	<b>-57 232</b>	<b>10 447</b>	<b>-85 040</b>	<b>-13 318</b>	<b>121 478</b>
Finansnetto	-7 479	-12 000	4 521	-6 648	-43 000	-48 000	-26 719
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-69 943</b>	<b>-17 232</b>	<b>-52 711</b>	<b>3 800</b>	<b>-128 040</b>	<b>-61 318</b>	<b>94 759</b>

#### Utfall till och med perioden

#### Utfall mars mot periodens budget

**Driftskostnaderna** är lägre än budgeterat till följd av att elpriserna inte varit så höga hittills i år som befarat men också p.g.a. lägre förbrukning av el och fjärrvärme under första kvartalet. Underhållskostnader för första kvartalet är också lägre än periodens budget eftersom flera entreprenadarbeten ännu inte påbörjats.

**Realisationsresultatet** avser försäljning av en liten del från Gullbergsvass 703:17 samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen. Älvstranden budgeterar inte för transaktioner.

Kostnaderna för stadsutveckling och **centraladministration** är också lägre jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på mindre inköp av konsultkostnader samt lägre personalkostnader till följd av ej tillsatta vakanta tjänster. Kostnader för reklam och PR är också lägre beroende på att flertalet aktiviteter inte har genomförts ännu.

**Övriga rörelsekostnader** budgeteras ej. Utfallet avser ersättning till avflyttad

hyresgäst p.g.a. fastigheten ska rivas, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist samt utökad avsättning för trolig entreprenadförlust till följd av indexökning.




## Prognos för året









### Helårsprognos mars mot budget











Avvikelse för **transaktioner** och **övriga rörelsekostnader**, se förklaring under rubriken "Utfall till och med perioden".



**Finansnetto** för 2023 har minskat med 5 mnkr till följd av genomförda försäljningar under slutet av 2022. Prognosen per 31 mars uppgår till 43 mnkr.

## 5.2 Uppföljning av KF/KS-uppdrag i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>2022 har Älvstranden Utveckling genomfört tre affärer med klimatkrav. På Eriksberg och Masthuggskajen byggrätter till Nordr, JM och Framtiden Byggutveckling med ett gränsvärde om 280 kg CO<sub>2</sub>e/BTA enl systemgräns Boverket klimatdeklaration 2027.</p>
<p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>▶ Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>Det fysiska arbetet med ledningsarbete, GC-stråk, grusning av yta samt fastighetsrelaterade åtgärder pågår enligt plan.</p>
<p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>▶ Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>Älvstranden Utveckling och staden arbetar med div frågor kring systemhandlingsskedet. Förlängning av vattendomen till 2030. Tidplan program beroende av inv. beslut/hemställan. Arbeta med bottenvåringsprogram och utredning av intäktoptimering av byggrätten Skeppsbropiren pågår.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänstutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>Inväntar svar tillägg intentionsavtal med 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.</p>
<p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>Nytt beslut om bolagets avveckling fattades i KF 2023-02-23 §21, beslutspunkter 1-5.</p>
<p> Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att, tillsammans med relevanta nämnder och bolag, framöver verka för att parkering av laddbara bilar premieras inom ramen för gällande lagrum för att påskynda omställningen.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-05</b></p> <p>För EI-laddning Natt är parkeringen gratis nattetid. Kan användas av alla oavsett vad användaren har för andra parkeringslösningar.</p>
<p> Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022</p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b>  <b>ÄU:</b> Planerat, och till viss del genomfört, flera energieffektiviserande åtgärder. Styrelsen är informerad.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> Stadsfastighetsnämnden, 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022</p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>ÄU: ÄU informerar sina hyresgäster om energieffektivisering och inför flera energibesparande åtgärder.</p>
<p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>ÄU: Startat upp ledningsgruppsutveckling med utvecklingsprogram i linje med det utvecklingsarbetet som stadens direktörer och VD:ar har genomfört. Insatsen pågår mars-nov 2023 och bolaget tar hjälp av en senior rådgivare under tiden.</p>
<p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>ÄU: Har inga timanställda.</p>
<p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>ÄU: Hållbarhetsperspektivet är integrerat i verksamhetsplanen genom specifika mål och fokusområden vilket följs upp på bolags-, lednings- och styrelsenivå.</p>
<p> Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återsäntas till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p>ÄU: Ej ännu påbörjad.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> <b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag.</b></p> <p><i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Tertial 1 2023 2023-04-16</b></p> <p><b>ÄU:</b> Uppdraget är mottaget.</p>