

Styrelsehandling 12
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0013/24
2023-02-07
Handläggare:
Marika Ogrelus Engström, Vice Vd

Beslutsärende – Årsrapport 2023 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2023 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 (januari, april och september).

Rapporten i januari är en årsrapport för hela föregående verksamhetsår.

En nyhet för i år är att en uppföljning av bolagets Affärs- och Verksamhetsplan ska bifogas. Sedan tidigare ska ett Barnbokslut bifogas Årsrapporten. Båda återfinns som bilagor.

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 2023 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 2. Barnbokslut 2023 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 3. Uppföljning av bolagets Affärs- och Verksamhetsplan.

Bilaga 4. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023.

Årsrapport 2023 Bolag

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	5
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	6
2.1	Verksamhetens utveckling	6
2.1.1	Redovisning av resultat..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
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	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika. .	7
2.2.2	Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.2.3	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön. 8	
2.2.4	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....	8
2.2.5	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.....	8
2.2.6	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	8
2.2.7	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.2.8	Företagsklimatet ska förbättras. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.2.9	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.	8
2.2.10	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	9
2.2.11	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. 9	
2.2.12	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt. 9	
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	10
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	10
3.1.1	Väsentliga personalförhållanden	10

3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	10
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	11
3.2.1	Analys av årets utfall ... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3.2.3	Investeringsredovisning.....	11
3.2.4	Bokslut.....	12
3.2.5	Lån och lånetak.....	13
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	13
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter.....	13
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	14
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	14
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3.3.5	På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?	15
3.3.6	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	15
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	16
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	16
4.1.1	Higab Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.1.2	Göteborgs Stads Parkering Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.1.3	Älvstranden Utveckling Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav.....	17
4.2.1	Higab Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.2.2	Göteborgs Stads Parkering Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.2.3	Älvstranden Utveckling Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.....	17
5	Styrinformation till styrelsen.....	18
5.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	18
5.1.1	Higab Fel! Bokmärket är inte definierat.	
5.1.2	Göteborgs Stads Parkering Fel! Bokmärket är inte definierat.	
5.1.3	Älvstranden Utveckling.....	18

5.2	Ekonomisk uppföljning	18
5.2.1	Higab	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.2.2	Göteborgs Stads Parkering	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.2.3	Älvstranden Utveckling	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	20
6.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)	20

Bilagor

Bilaga 1: ÄUAB Barnbokslut - 2023

Bilaga 2: ÄUAB Uppföljning av affärs- och verksamhetsplan 2023

Bilaga 3: Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023 ÄUAB

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling

2023 har 576 bostäder och 33 500 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. Vid årsskiftet är 652 bostäder samt 76 600 kvm verksamhetsyta i pågående produktion.

Under året har bolagets nettouthyrning ökat med över 7 000 kvm.

I februari beslutades om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Arbete med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet är påbörjat.

I början av sommaren sades VD Lena Andersson upp och Per-Henrik Hartmann tillsattes som t f VD. Mot slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD, han tillträder 1 mars 2024.

Bolagets utvecklingsarbete och genomförande av detaljplaner har löpt på enligt plan med undantag för Skeppsbron. Kommunfullmäktige beslutade att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan samt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan.

I Frihamnen har bolaget skapat förutsättningar för genomförandet av ett lyckat jubileumsfirande för Göteborg.

Årets negativa resultat beror framför allt på nedskrivning av Skeppsbrons upparbetade projektkostnader samt utökade avsättningar i Halvö-projektet.

Under året har förhandlingar pågått i syfte att överlåta bolagets fastighet i Gullbergsvass till Göteborgs Stad.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
NKI	66	57	63
Uthyrningsbar yta, kvm *	289 972	289 715	285 657
Uthyrningsgrad, %	83,3%	85,7%	87,2%
Antal bostäder färdigställda	318	81	576
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	45 787	65 988	33 500
Antal bostäder i produktion	1 526	1 462	652
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	205 476	217 376	76 700
Soliditet justerad, %	50,3%	52,4%	49,7%

*Justeringsavseende uthyrningsbar yta, då vi tidigare felaktigt har rapporterat total yta och nu endast rapporterar LOA. Åren 2021 och 2022 har korrigerats i tabellen ovan.

En förändring i rapportering har genomförts avseende "Antal bostäder i produktion" och "Antal verksamhetslokaler i produktion". Siffrorna som redovisas avser mått per 2023-12-31. För att nå jämförbarhet med tidigare år behöver siffrorna på det som har färdigställts läggas till.

Bolagets nyckeltal har överlag utvecklats i positiv riktning under året med undantag för den justerade soliditeten som har minskat till följd av stor förlust år 2023 samt lägre marknadsvärden.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2021	2022	2023
Personalvolym, årsarbetare	88	81	91
Investeringar, mnkr *	268	526	775
Belåningsgrad, % **	25,8%	17,6%	24,3%

* Investeringar innehåller inköp pågående arbete, inköp av anläggningstillgångar samt investeringar som redovisas mot avsättningar. (Åren 2021 och 2022 är korrigerade för jämförbarhet).

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

Under 2022 var det många som valde att säga upp sig vilket medförde ett lägre antal årsarbetare. Under slutet av 2022 och under 2023 har det åter rekryterats på vakanta tjänster och antalet årsarbetare är i nivå med år 2021.

Investeringsvolymer har ökat under 2023 och den stora ökningen beror på utbetalningar avseende exploateringsbidrag för Masthuggskajen och entreprenadverksamheten på Halvön.

Belåningsgraden har ökat under året till följd av ökad upplåning om 431 mnkr. Marknadsvärdena har också fallit under 2023 med närmare 650 mnkr utan några

större förändringar i fastighetsbeståndet.

2.1.1 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Arbete med Skeppsbrogaraget avbryts och genomförande av detaljplanen på Skeppsbron pausas
Orsak till att avvikelsen uppstått
Beslut i Kommunfullmäktige (2023-10-12) om att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Genomförande av stadsutveckling på Skeppsbron försenas ytterligare.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Projektets bemanning har successivt utvecklats. I stället har fokus legat på att identifiera och beskriva konsekvenserna av beslutet för Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi, markinnehav och avtalsmässiga åtaganden.
Ekonomiska konsekvenser
Som en följd gör bolaget en resultatpåverkande nedskrivning av projektkostnader med 194 mnkr. Det är en stor resultatpåverkan som medför begränsningar för övrig verksamhet, framför allt kopplat till möjliga investeringar i fastighetsutveckling.
Vidtagna åtgärder
Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Arbetet är igångsatt och bolaget håller på att sammanställa input till ärendet. Diskussioner förs om fordran från Exploateringsförvaltningen samt om förskottersättning till Göteborgs stads parkeringsbolag. Den uppkomna situationen kommer fortsätta påverka bolagets verksamhet under 2024, då sannolikt fler åtgärder behöver vidtagas.

2.1.2 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

Bolaget fick i februari 2023 nytt ägardirektiv och befinner sig i ett omställningsarbete. I slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD och han tillträder 1 mars 2024. Bolaget har inte till fullo genomfört sin omställningsplan ännu och därför finns ingen beslutad långsiktig affärsplan att basera verksamhetsplanen på, utan årets verksamhetsplan löper på ett år.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

Genom utvecklingen av Älvstrandens delområden i enlighet med Vision Älvstaden sker löpande arbete med den sociala dimensionen. Under 2023 har arbete med att säkerställa levande stad på Masthuggskajen fortskridit. En särskild samverkansorganisation har skapats mellan fastighetsägare på Masthuggskajen som syftar till att säkerställa att bottenvåningsutbudet på Masthuggskajen vänder sig till fler grupper med olika betalningsförmåga.

2.2.2 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

Som bolag ska vi behandla alla lika. Vi arbetar med kompetensbaserad rekrytering via en extern leverantör. Bolaget arbetar aktivt med det som diskrimineringslagen kallar för aktiva åtgärder inom arbetsförhållanden, löner och andra anställningsvillkor, rekrytering och befordran, utbildning och övrig kompetensutveckling samt föräldraskap och arbete. Bolaget genomför även en årlig lönekartläggning för att säkerställa jämställda löner.

Bolaget har under 2023 genomfört en obligatorisk bolagsövergripande utbildning inom normkritik, diskriminering och kränkande särbehandling. I samband med utbildningen togs även ett arbetsmaterial fram som samtliga avdelningar ska arbeta med.

2.2.3 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Bolaget bedömer att största möjligheten att påverka klimatomställningen ligger inom ramen för markutveckling och i projekt i egen regi. Bolaget jobbar med att ställa klimatkrav vid byggrättförsäljningar samt följer upp och utvecklar byggprocessen för minskad klimatpåverkan löpande i våra delområden. Under 2023 har ett s k klimatramverk arbetats fram som ska styra mot målen i stadens miljö- och klimatprogram.

2.2.4 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Bolaget har med perspektiven kring biologisk mångfald vid utveckling av delområden. Detta omfattar utveckling av såväl allmän plats, kvarter och i byggmaterialens påverkan på mångfalden.

2.2.5 Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.

Bolaget jobbar med kontinuerlig fastighetsutveckling för att levandegöra Lindholmen över fler av dygnets timmar. Detta görs genom att skapa trygga stråk, bland annat genom konst och möjlighet för aktiviteter för att göra området vackrare och mer stimulerande så att fler människor ska söka sig dit.

2.2.6 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

Arbete med att utforma bättre arbetsmiljösidor på bolagets intranät pågår för att ge tydligare information till medarbetare och chefer. Sidorna uppdateras med information om bland annat systematiskt arbetsmiljöarbete och hur man kan förebygga och hantera stress.

Under våren 2023 gjorde bolaget pulsmätningar som komplement till den årliga medarbetarundersökningen för att få tätare uppdatering och kunna fånga upp tidiga

signaler om ohälsa. Resultatet används som underlag för dialog på samtliga avdelningar.

I övrigt har anställda på bolaget goda arbetsvillkor och arbetsgivaren arbetar ständigt med förebyggande åtgärder för att skapa en arbetsmiljö som alla kan arbeta i på lika villkor.

2.2.7 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Budget för att arbeta förebyggande tillsammans med företagshälsovården finns och används. Arbetsgivaren arbetar effektivt med att erbjuda tjänster från företagshälsovård, såsom ergonom, samtalsstöd etc. Just nu har vi hög arbetsbelastning på några av våra avdelningar, vilket följs upp kontinuerligt för att minimera risken för ohälsa.

Bolaget planerar inför ett förändringsarbete där organisationen kommer att ses över. Målet är att skapa en ny organisation som är anpassad till bolagets uppdrag, och som minimerar den strukturella risken för arbetsrelaterad ohälsa genom bl a genomlysning av beslutsvägar, mandat, avdelningarnas storlek etc. Bolaget har under 2023 haft en ökad sjukfrånvaro som till största delen varit korttid. Antalet längre sjukskrivningar som är arbetsrelaterade har minskat under året.

2.2.8 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera processen för inköp. Bland annat tillämpar bolaget från 1/1 2024 fullt ut stadens direktupphandlingsprocess. Detta medför en effektivare upphandlingsprocess som säkerställer en god efterlevnad av stadens styrande dokument.

Bolaget följer stadens modell för arbete med social hänsyn inom offentlig upphandling. Detta för att möjliggöra för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att komma i arbete. Under 2023 har en person fått arbete som en följd av bolagets arbete. I övrigt följer bolagets hållbarhetsarbete föreskrifterna i stadens ramavtal.

2.2.9 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

Bolagets egna mål, tillsammans med mål, inriktningar och uppdrag som berör bolaget i kommunfullmäktiges budget, har inarbetats i verksamhetsplanen. Verksamhetsplanen följs upp löpande på ett strukturerat och transparent sätt. Rapportering sker löpande till styrelsen.

Bolaget har fått ett ägardirektiv och arbete med att ta fram en ny affärsplan utifrån detta kommer att slutföras under 2024.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Väsentliga personalförhållanden

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023
Total sjukfrånvaro %	3,28*	3,52	4,06
Bolagsextern personalomsättning (%)	18,2	17,6	7,7
Antal årsarbetare	88	81	91

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

Sjukfrånvaro

Bolaget har under 2023 haft en ökad sjukfrånvaro som till största delen varit korttid. Antalet längre sjukskrivningar som är arbetsrelaterade har minskat under året. För de få längre sjukskrivningar som fortsatt är aktiva och som är av arbetsrelaterad art finns tydliga planer om återgång i arbete.

Personalomsättning

Personalomsättningen har minskat och bolaget hade som mål 2023 en personalomsättning på 8-10 %. Anledningen till att personalomsättningen minskat tros bero dels på nytt ägardirektiv och en säkrare framtid inom bolaget, dels på grund av en inläsningsseffekt på arbetsmarknaden (fastighetsbranschen) med anledning av det samhällsekonomiska läget.

Årsarbetare

Antalet årsarbetare har ökat, vilket bl a beror på att bolaget tillsvidareanställt personal istället för att använda konsulter. Ökningen beror även på att bolaget under våren 2023 trodde att vi skulle se en större personalomsättning efter sommaren med anledning av mediebevakningen av Älvstranden Utveckling – bolaget började då förbereda sig genom att rekrytera kompetens för att inte riskera glapp i produktion och framdrift i uppdrag.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Övergripande läge

Personalomsättningen har minskat vilket har gett arbetsro.

Lägre upplevd energinivå hos chefer med anledning av mediebevakning under våren.

Arbete med omställning till bolagets nya ägardirektiv pågår.

Bra samarbete med facken under året för att säkerställa god arbetsmiljö. 97 % svarsfrekvens på NMI-undersökning. Resultatet i stort var bra men det finns en oroande trend vad gäller kränkande särbehandling och tystnadskultur.

Bolaget har i nuläget god möjlighet att klara sitt uppdrag på kort sikt. På längre sikt

behöver bolaget kartlägga vilken kompetens som behövs fram till bolagsavveckling.

Avvikelser och risker

Risk för att bolagets ledning inte hör samman feedback kopplat till ledarskap, arbetsmiljö och kultur finns vilket kan leda till ökad personalomsättning och kompetenstapp.

Bolaget genomför utredningar avseende styrning och ledning, kultur och arbetsmiljö. Resultatet kommer att ge input för arbete med ny organisation och företagskultur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Investeringsredovisning

Sammanställning av bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Älvstranden Utveckling AB (koncernen)	775	1 200	526

Utfall för 2022 är korrigerat eftersom investeringarna mot avsättningarna inte redovisades.

Älvstranden-koncernen har stora avsättningar i balansräkningen avseende infrastruktur med mera för projekt som är i genomförandefasen. När bolagen betalar infrastrukturprojekt redovisas dessa som investering i tabellen ovan.

Projektreddovisning 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 rambudget (löpande prisnivå)	Nej	129	118	129	2023 , Q4
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	Nej	90	69	90	2026 , Q1
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	596	596	596	2024 , Q1
Säterigatan (2022)	Nej	103	55	103	2030
Celsiusgatan (2022)	Nej	63	41	63	2028
Färjeläge Keillers Kaj (2023)	Nej	49	29	29	2023 , Q4
Lindholmshamnen (2023)	Nej	264	198	264	2025 , Q2
Masthuggskajen (2017 & löpande prisnivå)	Ja	1 630	784	1 630	2031

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)
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	Nej	125	29	82	2031
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	Nej	60	7	60	2024 , Q3

Frihamnen: Detaljplan- och planprogramarbete pausades i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Besluten är nu fattade och arbete med planprogram är formellt återupptaget av staden under 2023, och förväntas i praktiken ta fart under våren 2024. Nu fokuserar Göteborgs Stad på planeringsarbetet för en skräddarsydd frimärksplan för Polestar. Övriga detaljplaner för inre Frihamnen förväntas återupptas 2024 eller 2025. Det är mycket viktigt för Älvstranden att arbete återupptas så snart som möjligt eftersom bolaget har upparbetat väsentliga belopp i markutvecklingsprocessen som belastar koncernen med kostnadsränta. Kostnader för personal fortsätter eftersom projektet är delvis bemannat och det finns ett stort antal köpta utredningar som kan bli inaktuella ju längre tiden går innan genomförande påbörjas.

Västra Eriksberg: Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken är genomförandet av de två sista etapperna avslutade. Styrelsen beviljade 2023-06-12 ytterligare 23 mnkr för slutreglering av Färjenäsparken enligt exploateringsavtalet avseende Västra Eriksberg för kvarstående arbeten.

Lindholmshamnen: I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen avseende gator och ledningar är slutförd. Maskinparken är färdigställd och byggnation av gång och cykelväg runt parken och Götaverksgatan är avslutad. Genomförandet av bryggdäck och hamntorg påbörjades i augusti 2023 och beräknas vara klart sommaren 2024. Styrelsen beviljade ytterligare 60 mnkr 2023-06-12, främst för byggnation av bryggdäck samt fördyrad sanering av kvartersmark.

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 2032. Förseningen kommer 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 blir högre på grund av stigande byggpriser, hög inflation med mera. Södra Älvstranden Utveckling AB har dock i genomförandeavtalet med Göteborgs Stad kommit överens om ett pristak för utbyggnad av allmänplats.

3.2.2 Bokslut

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

3.2.3 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 dec 2023	Lånetak 2023	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2024
Summa	1 988	2 710	2 350	3 300

Bolaget bedömer att lånebehovet väl ryms inom aktuellt lånetak. Flertalet projekt avseende investeringar och avsättningar är försenade vilket bidrar till lägre upplåning än tidigare prognostiserat.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Kommunens ändamål med bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandlingen av dessa områden bidrar till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

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 stadsutveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

Affärsmodellen beskriver att 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.

Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter i enlighet med koncernens uppdrag.

Väsentliga händelser

Sammantaget har under året 576 bostäder och 33 500 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. 652 bostäder samt 76 700 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion.

Under året har bolagets nettouthyrning ökat med över 7 000 kvm.

Under 2023 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävarare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Det tidigare uppdraget, att förverkliga Vision Älvstaden, utgår därmed. Bolaget har under året påbörjat arbetet med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. Andra halvan av året har bolaget letts av t f VD Per-Henrik Hartmann (VD Higab) eftersom förra VD:n slutade i juni. Då bolaget befinner sig i ett omställningsarbete och ny VD tillträder 1 mars 2024 har 2024 års verksamhetsplan anpassats efter

rådande förhållanden.

Under året har förhandlingar fortsatt i syfte att överlåta bolagets fastighet i Gullbergsvass till Göteborg Stad. Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkände 2022-10-24 att Fastighets AB Raila ingår avsiktsförklaring med Göteborgs Stad genom dess Fastighetsnämnd för överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17. Sedan dess har avsiktsförklaringen förlängts av styrelsen 2 gånger och nuvarande beslutad avsiktsförklaring löper till 2024-06-30.

I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan, undantaget arbeten som är nödvändiga för andra detaljplaner. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. För bolagets del har detta inneburit att projektets bemanning successivt avvecklats. I stället har fokus legat på att identifiera och beskriva konsekvenserna av beslutet för Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi, markinnehav och avtalsmässiga åtaganden. En direkt ekonomisk konsekvens av beslutet är en resultatpåverkande nedskrivning av projektkostnader med 194 mnkr.

Utvecklingsarbetet på Masthuggskajen, Eriksberg och Lindholmen fortgår enligt plan. I Frihamnen har bolaget skapat förutsättningar för genomförandet av ett lyckat jubileumsfirande för Göteborg. Staden återstartade arbetet med planprogrammet för Frihamnen efter ett par års paus.

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

Under 2023 uppdagades brister i den interna kontrollen i form av avsteg från riktlinjer och lagstiftning från tidigare år. Bolaget har därför beställt en granskning av ledning och styrning för att göra en bedömning av om den interna ledningen och styrningen är ändamålsenlig och för att få stöd i arbetet med att förbättra den. Granskningsarbetet pågår och rapporten kommer att vara klar under våren 2024.

Bolaget har under året arbetat med att ta ett omtag kring arbetet med den bolagsövergripande riskhanteringen. Förbättringsbehov kvarstår gällande systematisk avvikelshantering, där ett verktyg har tagits fram men inte implementerats ännu. Arbete med att ta fram ett miljöledningssystem har påbörjats och en hållbarhetssamordnare har rekryterats.

De påbörjade initiativen kommer att fortsätta under 2024.

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, 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, där systemet nu är framtaget men implementering kvarstår.

När det kommer till hyresgästnöjdhet jobbar bolaget med kvalitetsuppföljning och mätningar genom NKI-undersökningar (nöjd kund index). Resultatet används till att göra förbättringar i de egna processerna. I 2023 års undersökning framkom t ex att hyresgästerna är missnöjda med processen för felanmälan. Detta kommer bolaget att jobba extra med 2024.

Efter lång tids underbemanning har avdelningen Fastighet fått utökad personalstyrka för att möjliggöra en högre kundnöjdhet. Bolaget har dessutom tillsatt en förvaltningsutvecklare och en teamledare för uthyrning som stöttar avdelningen Fastighet med att utveckla och säkra verksamhetens roller och processer. Dessutom har arbete med att ta fram ett miljöledningssystem påbörjats och en hållbarhetssamordnare har rekryterats.

3.3.4 På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?

Bolagen inom lokalkoncernen har under året genomfört en gemensam analys av storlek och behov av nuvarande bemanning kopplat till administration, också i syfte att finna ytterligare samordningseffekter inom koncernen. I analysen konstateras det att bolagen inom lokalkoncernen bedöms ha en andelsnivå av administrativ personal som ligger i paritet med varandra, men även jämfört med konkurrenter inom samma bransch.

Ett antal områden har identifierats där det finns potential för bättre samordning och minskning av administrationen, som digitalisering och optimering av arbetsprocesser, för att ha en så effektiv organisation som möjligt.

Vid anställning av personal till följd av naturlig rörlighet gör bolagen alltid en behovsanalys.

Insats/åtgärd	Effekt/besparing
En verksamhetskoordinator som slutat 2023, ersätts inte. En kommunikationsstrateg har 2023 bytt roll och avdelning till Projektstyrning, ersätts inte. En kommunikationsstrateg är föräldraledig, ersätts inte.	Minskning med två permanenta tjänster (besparing 1,8 mnkr/år) och en vikarie (0,5 mnkr) på avdelning för Kommunikation och verksamhetsstöd.
Ledningsgrupp har under hösten beslutat att införa konceptet "mjukt anställningsstopp". Alla ersättnings- och nyrekryteringar ska utvärderas och godkännas. I konceptet ingår förhållningssätt om restriktiv konsultanvändning.	Effektivisering inom befintlig organisation. Lågre konsultkostnader.

3.3.5 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolagen inom lokalkoncernen har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	403,3	56,7
Investeringsverksamhet	-833,4	115,3
Finansieringsverksamhet	-0,9	-208,5
SUMMA	-431,0	-36,5

Löpande verksamhet: En stor justering av resultat efter finansiella poster kommer från nedskrivning av tidigare nedlagda projektkostnader om 194 mnkr (Skeppsbron). Kortfristiga fordringar har ökat med 86 mnkr avseende reverser som tidigare redovisats som finansiella anläggningstillgångar men som förfaller under 2024 och således har omklassificerats till kortfristiga fordringar. Koncernbidraget som Älvstranden ska erhålla om 163 mnkr påverkar också förändringen av rörelsefordringar.

Investeringsverksamhet: Årets investeringar/arbete mot avsättningar om 775 mnkr ingår här samt omklassificering av finansiella tillgångar till kortfristiga fordringar (reverserna).

Finansieringsverksamhet: Erhållna aktieägartillskott från årsbokslutet 2022 samt lämnade koncernbidrag för 2023 är reglerade och påverkar finansieringsverksamheten.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun /Stadshuskoncernen)
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	6,2	Extern
Avsättningar	Förändring avsättningar (-19,2+16,9 ger -2,3 netto)	-2,3	Extern
Gullbergsvass	Gullbergsvass 20:1	3,4	N200 Exploateringsnämnden
Kommande transaktioner		-1,1	Extern
Gullbergsvass	ÖF allmän platsmark	-1,3	N200 Exploateringsnämnden
Ledningsrätt/Servitut	Lundbyvassen 736:167	3,4	Extern

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2023	Motpart (extern/kommun /Stadshuskoncernen)
Örgryte Torp	Slutavräkning detaljplan Örgryte	2,4	N200 Exploateringsnämnden

4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

Enligt ägardirektivet ska bolaget under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10-20 %. För åren 2019-2023 uppgår den genomsnittliga soliditeten till 18,8 % vilket är inom intervallet.

Älvstranden Utveckling har ännu inga avkastningskrav i ägardirektivet.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Återredovisning från ägardialogen med Stadshus AB 2023-12-11 kommer under Q1 2024. Bolagen har i övrigt inget att rapportera.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

5.1.1 Älvstranden Utveckling

Se bilaga "ÄUAB Uppföljning av affärs- och verksamhetsplan 2023"

5.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos	Avvikelse	Budget 2023	Bokslut 2022	Bokslut 2021
Intäkter	456 067	457 002	-935	444 536	413 855	388 616
Driftskostnader	-181 485	-181 378	-107	-212 513	-172 007	-204 365
Driftsnetto	274 582	275 624	-1 042	232 023	241 847	184 251
Av- och nedskrivningar	-133 524	-113 047	-20 477	-110 839	-131 142	-111 180
Bruttoresultat	141 058	162 577	-21 519	121 184	110 705	73 071
Realisationsresultat sålda fastigheter	10 721	-16 307	27 028	-	99 330	45 590
Centraladministration	-103 629	-105 063	1 434	-134 503	-89 407	-95 108
Övriga rörelseintäkter	2 605	1 390	1 215	-	6 074	25 895
Övriga rörelsekostnader	-288 920	-299 576	10 656	-	-5 224	-8 320
Rörelseresultat	-238 165	-256 979	18 814	-13 318	121 478	41 128
Finansnetto	-42 072	-43 000	928	-48 000	-26 719	-30 998
Resultat efter finansiella poster	-280 237	-299 979	19 742	-61 318	94 759	10 130

Bokslut 2023

Årets utfall mot prognos oktober

Driftsnetto har ett utfall i nivå med prognos oktober. Avvikelsen för av- och nedskrivningar uppgår till -20,5 mnkr och avser nedskrivning av en pumpstation på Lindholmen.

Utfallet för **realisationsresultatet sålda fastigheter** är 27 mnkr bättre än prognosen till följd av justeringar av tidigare gjorda avsättningar avseende byggrättsförsäljningar. Justeringarna avser Lindholmshamnen, Västra Eriksberg, Örgryte Torp, Säterigatan, Celsiusgatan, Skeppsbron och Masthuggskajen.

Övriga rörelsekostnader är -10,7 mnkr högre än prognosen och avser framförallt justering av avsättningar för entreprenaden på halvön Masthuggskajen till följd av indexutvecklingen under 2023.

Årets utfall mot budget

Driftkostnaderna är 31 mnkr lägre än budget till följd av att utfallet för el, gas och fjärrvärme blev avsevärt lägre. Den största avvikelsen avser elkostnader där avvikelsen uppgick till 11,6 mnkr. Koncernen hade budgeterat med ett avsevärt högre elpris än det faktiska utfallet. Renoveringen av en kran ingick också i budgeten men genomfördes inte, budgeterat belopp uppgick till 15 mnkr.

Kostnaderna för **centraladministration** är avsevärt lägre än budget till följd av minskade konsultinköp, minskade FoU-kostnader avseende markutveckling samt lägre projektkostnader som redovisas över resultatet. Personalkostnaderna är också avsevärt lägre än budgeterat till följd av försenade ersättningsrekryteringar under året.

Övriga rörelsekostnader innehåller främst nedlagda kostnader avseende Skeppsbron för åren 2006-2023 om -194 mnkr som tidigare redovisats som pågående arbete i balansräkningen. Avsättningarna för halvöentreprenaden har utökats med -84 mnkr till följd av kraftiga indexökningar under året. Posten innehåller också ersättning till hyresgäst då fastigheten ska rivas, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist, förstudier för projekt som inte kommer att genomföras samt osäkra kundfordringar.

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

6.1 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. <i>Uppdragsår 2020</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Tertial 3 2023 2024-01-29 Utifrån KF:s beslut om paus har bolaget pausat projektorganisationen, beslutet är fattat av portföljägaren med stöd av portföljstyrgruppen i väntan på att Stadsbyggnadsförvaltningens utredning ska bli klar och beslut fattats av Stadsbyggnadsnämnden.
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. <i>Uppdragsår 2020</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-07 År 2022 har Älvstranden Utveckling AB genomfört tre affärer med klimatkrav. På Eriksberg och Masthuggskajen byggrätter till Nordr, JM och Framtiden Byggutveckling med ett gränsvärde om 280 kg CO₂e/BTA enl systemgräns Boverket klimatdeklaration 2027.
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 tjänsteutlåtandet för	 Pågående Tertial 3 2023 2024-01-29 Utifrån KF:s beslut om paus har bolaget pausat projektorganisationen, beslutet är fattat av portföljägaren med stöd av portföljstyrgruppen i väntan på att Stadsbyggnadsförvaltningens utredning ska bli klar och beslut fattats av Stadsbyggnadsnämnden.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
att intäktsoptimeras.- Aven byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten. Uppdragsår 2020 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	
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. Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-19 Bolagen arbetar aktivt för att effektivisera energianvändningen. H har daglig övervakning, energioptimering och systematisk jakt på energitjuvar. P har uppnått mål med en energibesparing 5%. ÄU har genomfört flera energieffektiviserande åtgärder.
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. Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-07 H: Energikonsult stöttar hyresgäster med individuellt anpassad rådgivning. Optimerade drifttider på vent. Inventering energitjuvar fokuserar nu på el. ÄU: Informerar hyresgäster om energieffektivisering och inför flera energibesparande åtgärder.
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. Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-07 Jubileet är genomfört.
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. Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2023-10-04 Uppdraget har ersattes enligt beslut i KF 2023-02-23 § 21 1683/20 Fördjupad analys och konkretisering av ett förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och	✓ Avslutad

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	Tertial 2 2023 2023-09-12 Bolagen har integrerat hållbarhetsperspektivet i verksamhetsplanerna genom mål, nyckelaktiviteter och fokusområden. Dessa följs upp på lednings- och styrelsenivå. Deltagande i stadsutvecklingsprojekt sker utifrån ett hela-staden-perspektiv.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-19 H: Andelen arbetade timmar som utförs av timanställda överstiger inte 5%. P: Bolaget har inga timanställda och har inga planer på ta in timanställda. Information delårsrapport, Styrelsemöte 2023-04-19 §39. ÄU: Bolaget har ej några timanställda.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-29 H: Utbildning genomförts Q4 2023 och goda förutsättningar med antal medarbetare per chef 20 personer. P: Utbildning slutförs Q2 2024. ÄU: Utbildning genomförs efter att nya vd:n tillträder 2024-03-01.
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 återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-29 Bolagens planer har förmedlats till SLK/Stadshus och godkändes av styrelserna följande datum: H: 2023-09-22. P: 2023-09-21 §78. ÄU: 2023-09-19 (dnr 0656/23).
Idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Got Event AB, Liseberg AB och Göteborgs Hamn AB, stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Älvstranden Utveckling AB samt stadsmiljönämnden får i uppdrag att identifiera objekt i sin egen verksamhet som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-29 H: Beslut i FL 2023-10-30. Beslut i styrelsen genom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
senast 31 oktober 2023. <i>Uppdragsår 2023</i>	frånkoppling.
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. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Tertial 2 2023 2023-09-19 KF förklarade den 8 juni samtliga uppdrag kopplade till uppdraget om att minska administrationen som fullgjorda. Koncernen har val att slutföra det gemensamma arbetet med att ta fram en rapport, vilken kommer föredras för lokalkoncernens VD-råd.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-29 H: Praktikplatser erbjuds genom initiativet "service till service". P: Kommer värdera och se över möjligheten att erbjuda praktikplatser. ÄU: From 2024 annonseras praktikplatser och ingår i verksamhetsplaneringen. Info till styrelsen 2024-02-07.
Stadsfastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser arbeta för att överbygga de administrativa hinder för energi- och effektbesparingsåtgärder som finns i och med att olika nämnder och bolag nyttjar respektive äger olika lokaler. <i>Uppdragsår 2023</i>	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-29 H: Beslut i FL 2023-10-30. Beslutas inom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell frånkoppling ÄU: Uppstartsmöte hölls 2023-12-13 med berörda verksamheter. Arbetet kommer att fortsätta under våren
Stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, tillsammans med de nämnder och styrelser som bedriver verksamheter i deras lokaler, fatta ömsesidiga beslut avseende vilka objekt och verksamheter som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023. <i>Uppdragsår 2023</i>	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-25 H: Beslut i FL 2023-10-30 och beslutas inom årsrapporten. Higab har inte mandat över kundernas elanvändning och kan inte agera vid manuell frånkoppling.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, får i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad Tertial 3 2023 2024-01-25 Enligt KF-beslut har programägaren pausat programorganisationen vilket berör två av bolagets medarbetare och förankrats med stadens programstyrgrupp. Bolagets portföljstyrgrupp har också pausat den egna projektorganisationen.



Barnbokslut 2023

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut 2023	3
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

Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser utgör viktiga verktyg för att säkerställa barnperspektivet i de områden där Älvstranden Utveckling AB utvecklar nya detaljplaner. Stadsbyggnadsförvaltningen äger processerna, men Älvstranden Utveckling AB bidrar med kompetens och kunskap utifrån ett fastighetsägarperspektiv. I genomförandeskedet integreras barnperspektivet i gemensamma hållbarhets- och kvalitetsprogram och den konsortiemodell som Älvstranden jobbar med ger oss möjlighet att löpande följa upp mål uppsatta mål och ambitioner.

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.

2023 har barns delaktighet i staden framför allt synliggjorts i Frihamnen, där flera projekt kopplade till jubileumsfirandet genomförts.

De första permanenta delarna av jubileumsparken står nu klara (lekplatsen 2022 och badet 2023). Barnens rätt att ta staden i anspråk går därmed först i utbyggnaden av den nya stadsdelen, vilket är ovanligt inom stadsutvecklingsprocesser över lag. Den permanenta parken vilar på en flerårig grund av gemensamt testande och lekande i den prototyppark som Älvstranden Utveckling AB ansvarat för sedan 2014. De relationer som byggts till platsen genom åren ger nu resultat i form av en välbesökt och uppskattad Jubileumspark.

Själva jubileumsfesten ägde rum på Älvstranden Utveckling ABs mark. Utöver bolagets roll som fastighetsägare har vi varit särskilt aktiva på olika sätt inom projektet Prototyp Göteborg (Stadsmiljöförvaltningen och Göteborg & co). Vi har bland annat varit med och utvecklat prototypen The Breeze, där förskolebarn fick vara med och återvinna havsplast och testa olika gestaltningsidéer kopplat till den återvunna plasten. Vi har också möjliggjort för Stadsmiljöförvaltningen att anlägga en skateyta i Frihamnen, för att främja urbansport i området. Tecknande av arrendeavtal och projektering har skett under 2023. Färdigställande förväntas under 2024. Skateytan är viktigt inte minst på grund av att den uppskattade urbansportplatsen Actionhallen tvingats flytta ut från sin lokal i Frihamnen under 2023, kopplat till byggnationen av en ny spårväg genom området.

På Masthuggskajen har Älvstranden Utveckling AB under 2023 etablerat en ca 120 meter lång temporär graffitivägg längs arbetsområdet för utbyggnaden av halvön. Väggen är en ersättningsfunktion till Kommersen, som under ett par decennier fungerat som en öppen, laglig graffitivägg för både unga och vuxna målare. Väggen är ett sätt att värna om ungas möjlighet att ta plats och uttrycka sig i stadsrummet. Arbetet med en permanent graffitivägg fortsätter.

Älvstranden Utveckling AB har under 2023 fortsatt drivit Älvrummet; ett besökscentrum för allmänheten och Älvstadens ansikte utåt. Här får bland annat skolklasser en helhetsbild av den stadsutveckling som planeras i Älvstaden och det som redan är klart.

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Under våren 2023 fick Älvstranden Utveckling AB ett nytt ägardirektiv. Den direkta kopplingen till Vision Älvstaden har tagits bort, likaså formuleringen att "Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling". Detta kan tolkas som en något försvagad styrsignal från ägaren gällande bolagets roll kopplat till barnperspektivet i Göteborg. Samtidigt är Vision Älvstaden fortsatt ett styrande dokument för alla bolag och förvaltningar som verkar inom Älvstaden, likväl som Göteborgs Stads program för en jämlik stad. Under 2024 planeras en omorganisation inom bolaget kopplat till den nya ägardirektivet. Om förändringarna i ägardirektivet får effekter som påverkar bolagets möjlighet att påverka stadsutvecklingen kopplat till barnperspektivet, följs därmed lämpligen upp i nästa års Barnbokslut.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Uppföljning av bolagets Affärs- och Verksamhetsplan



Arbete pågår enligt plan.



Åtgärder pågår för att nå planen.



Avvikelse.

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

Fokus affärsplan 2023

Vårt uppdrag som kommunalt fastighetsbolag:

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



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



Strategier

Affärsmässighet och affärsmannaskap ska styra verksamhetens alla delar.

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

Bedriva flexibel och värdeskapande fastighetsförvaltning.

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

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

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

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

Mål 2023, 1 av 5

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

Portfölj Fastighet/Portföljägare:

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

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 1 av 5

Sammanfattning

Mål 2023	Måloppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Utveckla ekonomistyrningsmodellen i portfölj Fastighet		Månatliga projektuppföljningar har implementerats.
Successivt åtgärda teknisk infrastruktur i Frihamnen, Götaverksområdet och skolområdet		Teknisk infrastruktur, utbyte och förstärkning av vatten avlopp och el i del av Frihamnen utförd. Projektering snart färdigställd för väg och teknisk infrastruktur för några byggnader på Götaverksområdet. Upphandling planeras våren 2024. Arbeta med resterande infrastruktur på Lundbyvassen 4:6 startar 2024.
		Skolområdet ej påbörjat, planansökan med infrastruktur på allmän plats för skolområdet pågår.
Höja NKI till 70		Hela kundregistret har uppdaterats och rätt person har fått NKI-undersökningen. Arbetet med 30-årig underhållsplan på våra byggnader och myndighetskraven, 21 egenkontrollpunkter på våra byggnader blir klart 31 december -2023. NKI höjt till 63.
Byggstarta The Yard - Utrustningsverkstaden eller Reparationsverkstaden		Upphandling klar, byggstart januari/februari 2024.

Mål 2023, 2 av 5

Portfölj Markutveckling /Portföljägare:

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

Södra Älvstranden (Programägare):

- Teckna avtal gällande byggrätterna G6 Masthuggskajen.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

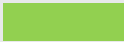
Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 2 av 5

Sammanfattning

Mål 2023	Måluppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Implementera ekonomistyrningsmodellen för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt löpande prioriteringar i transaktionslistan		Modellen är implementerad.
Gullbergsvass - Försäljning 2023		Förhandling pågår. Bolagets ambition är att slutföra försäljning 2024.
Skeppsbron - starta konsortiearbetet		Arbetet har startat men i september beslutade kommunfullmäktige att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget och att pausa det övriga arbetet
Definiera ett ramverk för klimatkrav gällande försäljning		Ramverk är definierat. Implementering kommer ske under 2024.
Teckna avtal gällande byggrätterna G6 Masthuggskajen		Förändrad tidplan. Sker ej 2023.

Mål 2023, 3 av 4

Lindholmen (programägare):

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

Frihamnen (programägare):

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

Eriksberg (programägare):

- Beslutad projektplan för Inre dockan.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 3 av 5

Sammanfattning

Mål 2023	Måluppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan/M1:an		Detaljplanearbete pågår enligt plan.
Säkerställa framdrift i detaljplan Lindholmsplatsen		Detaljplanearbete pågår enligt plan.
Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljötillstånd för igen fyllnad Lundbybassängen	 	Beslutad projektplan finns. Affärsanalys för tre olika alternativ framtaget. Beslut i LG/styrelse om att gå vidare med alternativet där muddermassor från Gbg Hamn används. Affärsanalys för hela Frihamnen slutförs Q1 2024
Beslutad projektplan för Inre dockan		Beslutad uppdragsplan finns. Under 2024 uppdateras analyser och detaljplanearbetet planeras starta 2025.

Mål 2023, 4 av 5

Södra Älvstranden (Programägare/Portföljägare):

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

Södra Älvstranden (Programägare):

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

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet):

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

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 4 av 5

Sammanfattning

Mål 2023	Måluppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Bevaka och arbeta för att minimera de ekonomiska riskerna för projektet Halvön och dess påverkan på bolaget		Löpande riskanalys och åtgärder för att minska riskerna. Veckovis uppföljning i kontroll och stödgrupp med projektägare och projektledare. Rapporteras löpande till bolagets ledning och styrelse.
Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3 och G4		Sker ej 2023.
Följa upp och utvärdera Masthuggskajens klimathandlingsplan		Klart. Plan framtagen och signerad. Revision genomförd 2023 och planen följs upp årligen.
Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgäst Anpassning eller ett ombyggnadsprojekt		Ombyggnad av Galjonen, där analysen skulle göras, är senarelagd i investeringsbudgeten.

Mål 2023, 5 av 5

Kompetens:

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

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

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

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

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

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

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

Uppföljning Affärs- och Verksamhetsplan: 5 av 5

Sammanfattning

Mål 2023	Måluppfyllelse	Kommentar halvårsuppföljning
Säkerställa rätt organisation, arbetssätt och kompetens för framdrift i våra uppdrag		Omställningsarbete för att matcha bolagets uppdrag med rätt organisation har påbörjats. Delprojekt "organisation" har påbörjats och planeras ta fart när ny Vd är på plats i mars 2024. Intern kommunikationsplan för delprojektet arbetas fram under januari och samtliga avdelningar kommer att följas upp på genomförda SWOT analyser under februari.
Aktivt arbeta med att säkerställa bolagets kompetensförsörjning		Kompetensförsörjningsplan har tagits fram under våren och beslutats av ledningsgruppen. Kompetensförsörjningsplanen avser 2023-2027 och kommer att revideras årligen inför verksamhetsplanering.
Minska personalomsättningen till mellan 8 och 10%		Personalomsättning 7,7%.
Öka organisatorisk tillit till ett medelvärde på 4,0 i vår NMI		Bolaget har bytt till stadens gemensamma NMI-undersökning där kriteriet "organisatorisk tillit" ej fanns med i år. Måluppfyllelse kan ej bedömas.
Kompetenshöjande aktiviteter för att öka träffsäkerheten i prognosarbetet		Ej genomfört enligt plan.

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.....	4
2.1	Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet	4
3	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	6

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Under 2024 kommer bolaget att slutföra omställning av verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. En genomförandeplan för bolagets återstående markutveckling ska behandlas av Kommunfullmäktige, likaså ska en ny organisation utformas. En femårig affärsplan ska tas fram och ligga till grund för den årliga verksamhetsplaneringen framåt.

Överlåtelse av bolagets fastighet i Gullbergsvass till Göteborg stad förväntas genomföras.

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen förväntas fortgå enligt plan med större delen av produktionen genomförd under 2024.

Det är av stor vikt för bolagets framdrift att detaljplaneringen av Frihamnens inre delar återupptas. Det väntas ske under 2024.

2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Älvstranden Utveckling AB ska i enlighet med ägardirektivet som antagits 2023 vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska i sitt uppdrag och i sina projekt tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Målsättningen i Göteborg Stads miljö- och klimatprogram är att klimatpåverkan för ny- och ombyggda byggnader, samt från anläggningar ska reduceras med minst 50 procent till 2025 och med 90 procent till år 2030.

Älvstranden Utveckling AB:s viktigaste verktyg i klimatomställningen utgörs av tydliga klimatkrav vid byggrättsförsäljning, upphandling av entreprenader samt vid försäljning av fastigheter. För att kunna arbeta effektivt med klimatkrav har bolaget under 2023 utvecklat ett s.k. *klimatramverk*. Syftet med ramverket är att beskriva och definiera bolagets målsättning vid markaffärer och större entreprenadupphandlingar fram till 2030.

Ramverket består bl.a. av en stegvis nedtrappande målbana med årsvisa gränsvärden fram till 2030 för hur många kg växthusgaser en byggnad får ge upphov till under byggskede. Syfte med ramverket är att visa en tydlig och långsiktig omställningsplan för de aktörer som önskar bygga inom bolagets markområden.

Ramverket är framtaget för att visa hur bolaget, genom sin verksamhet, kan bidra till Kommunfullmäktiges mål om nära-noll-utsläpp vid nybyggnation till 2030 och indirekt visa hur bolaget genom sin markutveckling bidrar till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till max 1.5 grader. Ramverket avser utöver klimatomställningen även styra grundläggande miljöfrågor och ska kunna kombineras med andra projektspecifika hållbarhetsmål inom exempelvis social hållbarhet.

2.1 Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Tillståndspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborg Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborg Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
Fastigo	

Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
I-avtalet	Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation inkluderar Unionen, Ledarna AiF, Akademikerförbunden inom Fastigos avtalsområde (Sveriges Ingenjörer, Akademikerförbundet SSR, Akavia och Sveriges Arkitekter)

Utfall vid bolagets löneöversyn

	2021	2022	2023
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	3,03	2,49	4,52
Antal personer som omfattades av löneöversynen	86	75	88

Övriga kommentarer