

Styrelsehandling 16
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0931/23
2024-02-07
Handläggare:
Ann Törnblom, Chef verksamhetsstöd och Kommunikation

Beslutsärende – Verksamhetsplan 2024

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Verksamhetsplanen för 2024.

Sammanfattning

I februari 2023 fick vi ett nytt ägardirektiv som har gett oss ett tydligare uppdrag och en ny roll. Detta kräver en omställning av bolaget enligt beslutad omställningsplan. Dessutom gick vi igenom en turbulent tid med rapporter och ett långdraget mediadrev som under våren som slutade med att dåvarande vd fick lämna och en tf vd tillsattes. Ny vd, Mikael Dolietis, utsågs under hösten och han tillträder 1 mars 2024.

För att kunna fokusera på omställningsplanen har bolaget för 2024 tagit fram en ettårig verksamhetsplan. För att identifiera vart vi ska på lång sikt ska en långsiktig affärsplan arbetas fram under 2024.

KF:s budget 2024

För året 2024 har Älvstranden Utveckling AB inte fått några mål eller uppdrag riktade direkt till sig i Kommunfullmäktiges budget. Vi ska arbeta mot de övergripande målen nedan tillsammans med alla stadens verksamheter:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Dessutom berörs vi av uppdragen:

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Inköps- och upphandlingsnämnden får i uppdrag att utöka och utveckla arbetet med arbetsplatskontroller. Arbetet ska göras i samverkan med de nämnder och bolagsstyrelser som gör många entreprenadupphandlingar.
- Inköps- och upphandlingsnämnden får i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen följa upp implementeringen av riktlinjen för inköp och upphandling i nämnder och bolagsstyrelser..

Samverkan

Ingen samverkan har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den ekonomiska dimensionen..

Bedömning ur en ekologisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur en social dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den sociala dimensionen.

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsplan 2024.

Verksamhetsplan 2024

Älvstranden Utveckling AB

Genom vårt
fastighetsbestånd
skapar vi affärsmässig
sammansnytt för
göteborgarnas bästa.

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund.....	3
1.1.	Göteborgs Stads budget 2024.....	3
1.2.	Bolagets mål och fokus 2024	4
2.	Våra mål 2024.....	5
2.1.	Mål från Kommunfullmäktiges budget.....	5
2.1.1.	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet	5
2.1.2.	Segregationen i Göteborg ska brytas	5
2.1.3.	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen	5
2.1.4.	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist	5
2.1.5.	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald	6
2.1.6.	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.....	6
2.1.7.	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor	6
2.2.	Verksamhetens mål.....	8
2.2.1.	Ledning och styrning	8
2.2.2.	Ekonomi.....	9
2.2.3.	Våra fastigheter/försäljningar.....	10
2.2.4.	Stadsutvecklingsprojekt.....	11
2.2.5.	Hållbarhet/klimat.....	12

1. Bakgrund

I februari 2023 fick vi ett nytt ägardirektiv som har gett oss ett tydligare uppdrag och en ny roll. Detta kräver en omställning av bolaget enligt beslutad omställningsplan. Dessutom gick vi igenom en turbulent tid med rapporter och ett långdraget mediadrev som under våren som slutade med att dåvarande vd fick lämna och en tf vd tillsattes. Ny vd, Mikael Dolietis, utsågs under hösten och han tillträder 1 mars 2024.

För att kunna fokusera på omställningsplanen har bolaget för 2024 tagit fram en ettårig verksamhetsplan. För att identifiera vart vi ska på lång sikt ska en långsiktig affärsplan arbetas fram under 2024.

1.1. Göteborgs Stads budget 2024

För året 2024 har Älvstranden Utveckling AB inte fått några mål eller uppdrag riktade direkt till sig i Kommunfullmäktiges budget. Vi ska arbeta mot de övergripande målen nedan tillsammans med alla stadens verksamheter:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Dessutom berörs vi av uppdragen:

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Inköps- och upphandlingsnämnden får i uppdrag att utöka och utveckla arbetet med arbetsplatskontroller. Arbetet ska göras i samverkan med de nämnder och bolagsstyrelser som gör många entreprenadupphandlingar.
- Inköps- och upphandlingsnämnden får i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen följa upp implementeringen av riktlinjen för inköp och upphandling i nämnder och bolagsstyrelser.

1.2. Bolagets mål och fokus 2024

Under 2023 har arbete påbörjats för att ställa om bolagets verksamhet och organisation utifrån det nya uppdraget. Bolaget går ur 2023 med ett negativt resultat och har utmaningar med projekt som Halvön och Frihamnen framför oss. Det finns ett stort underhållsbehov i vårt fastighetsbestånd. Vi har fått rekommendationer från Stadsrevisionen om vad vi behöver utveckla kring detta och arbete har påbörjats i verksamheten.

Med anledning av ovan har bolaget arbetat fram en ettårig verksamhetsplan där fokus ligger på följande mål:

- Ledning och styrning
- Ekonomi
- Våra fastigheter/försäljningar
- Stadsutvecklingsprojekt
- Hållbarhet/klimat

Verksamhetsplan 2024

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige.

Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Kommunfullmäktigemål 2024, berör hela staden:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Vi drivs av att skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa.

Fokusområden

Mål

Ledning och styrning

Huvudmål: Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv.

Ekonomi

Huvudmål: Säkerställa en stabil ekonomi.

Våra fastigheter/försäljningar

Huvudmål: Fokus på fastighetsförvaltningen genom att skapa bra förutsättningar för organisationen att kunna arbeta proaktivt med teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning.

Stadsutvecklingsprojekt

Huvudmål: Arbeta för att vi har framdrift och genomförandeförmåga i våra markutvecklingsområden, med särskilt fokus på Frihamnen.

Hållbarhet/klimat

Huvudmål: Arbeta ambitiöst med att höja bolagets hållbarhetsarbete samt att förbereda fastighetsbeståndet så att 1,5 graders målet inte uppnås.

2. Våra mål 2024

2.1. Mål från Kommunfullmäktiges budget

2.1.1. Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet

I bolagets hållbarhetsarbete som utgår från vårt uppdrag ingår de tre hållbarhetsdimensionerna social, ekonomi och miljö. Dessa följs upp regelbundet.

2.1.2. Segregationen i Göteborg ska brytas

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att motverka segregation.

2.1.3. Göteborg ska klara kompetensförsörjningen

Bolaget ska under 2024 arbeta aktivt med den framtagna kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Arbetet med attraktiv arbetsgivare
- Stärka ledarskapet
- Stödja medarbetarnas utveckling
- Kompetensbaserad rekrytering
- Hållbart arbetsliv
- Prioritering av arbetsmiljöarbetet

Dessutom kommer bolaget under året verka för att hitta samverkansformen inom lokalkoncernen och resten av staden för att i framtiden att kunna låna ut och låna in kompetens.

Bolaget har sedan 2023 arbetat med att ändra bolagskulturen mot en utvecklingskultur. Detta arbete fortsätter under 2024. Dessutom kommer bolaget att arbeta med arbetsgivarerbjudandet för att kunna attrahera och behålla rätt kompetens.

2.1.4. Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist

Enligt bolagets ettåriga verksamhetsplan:

Besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.

2.1.5. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald

Enligt bolagets ettåriga verksamhetsplan:

- Besluta och implementera bolagets Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.
- Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.

2.1.6. Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att tillse de välfärdsbehov som finns. I bolagets fastighetsbestånd finns idag ett stort antal skolor som främjar stadens behov.

2.1.7. Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Bolaget ska skapa en hållbar och en god arbetsmiljö för att medarbetare ska kunna och vilja stanna kvar hos oss. Det gör vi genom att arbeta prioriterat med arbetsmiljö så att vi kan säkra kompetens under en längre tid, genom att skapa tydlighet i uppdraget och genom att kontinuerligt analysera de utmaningar vi står inför.

Bolaget gör insatser som är såväl hälsofrämjande och förebyggande som efterhjälpande och rehabiliterande:

- Säkerställa att krav på arbetsmiljöarbete uppfylls genom tydliga rutiner och stödmaterial samt regelbundna utbildningar för chefer och skyddsombud på arbetsmiljöområdet.
- Säkerställa att samverkan fungerar i alla led där en kontinuerlig dialog förs mellan chefer och medarbetare om verksamhetens utveckling och kopplingen mellan arbetsmiljö- och verksamhetsfrågor.

För att säkerställa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor behöver bolaget ha ett levande förhållningssätt med en medvetenhet om att förutsättningarna kan förändras över tid. Det är därför viktigt att vi som arbetsgivare är lyhörda gentemot såväl vår omvärld som internt på bolaget. Vi behöver ständigt påminna oss själva om hur vi bäst uppfyller vårt uppdrag samt hur och med vilken kompetens vi når våra mål. Vi arbetar därför kontinuerligt med uppföljning av vår verksamhet, där vårt uppdrag är utgångspunkten.

Bolaget kommer under 2024 fortsätta arbetet med att ställa om till det nya ägardirektivet, där vi behöver säkerställa att vi har en gemensam bild över vad som är vårt uppdrag och vad vi förväntas leverera.

Enligt bolagets ettåriga verksamhetsplan:

- Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.
- Slutföra genomförandeplan samt genomföra ta fram enfemårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.

Bolaget arbetar också kontinuerligt med att analysera vilka utmaningar vi står inför vad gäller till exempel lagförändringar, nya eller justerade uppdrag, digitalisering, pensionsavgångar, kompetensförsörjning och sjukfrånvaro.

2.2. Verksamhetens mål

2.2.1. Ledning och styrning



Huvudmål:

- Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv.

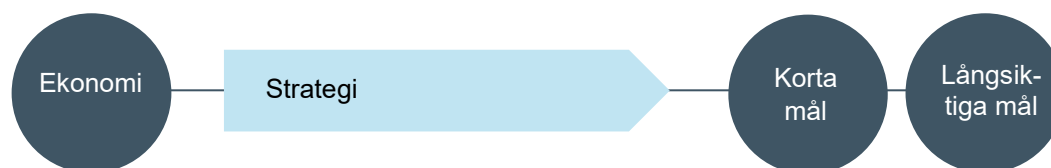
Aktiviteter:

- Ta fram ett fungerande verktyg så Ledningsgrupp kan göra prioriteringar mellan de olika projekten på ett strukturerat vis.
- En effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.
- Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.
- Vi ska arbeta för en ökad medarbetarnöjdhet.
- Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.
- Vårt HME ska vara högre än 80.

KPI för huvudmålet:

- Jag har god balans mellan arbete och fritid = 100 %
- I kombination med en personalomsättning 8-10 % behöver vi även ha en låg "early turnover" – dvs. en person som säger upp sig redan inom ett eller ett par år av anställning säger något om att det är en felmatchning, antingen mellan personen och bolaget eller mellan personen och hans position. Denna form av personalomsättning är också den dyraste – bolaget har betalat för rekrytering och introduktion/upplärning och det tar oftast minst 6-12 månader innan en person levererar på 100%.
- Min chef utövar ett tillitsfullt ledarskap = 100 %

2.2.2. Ekonomi



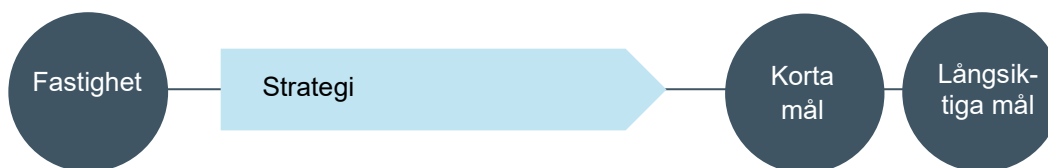
Huvudmål:

- Säkerställa en stabil ekonomi.

Aktiviteter:

- Minska kostnader utifrån 2024 budget med 15 miljoner kronor.
- Minska antalet direktupphandlingar, skapa ordning och reda samt öka affärsmässigheten.
- Försäljning av Gullbergsvass.

2.2.3. Våra fastigheter



Huvudmål:

- Fokus på fastighetsförvaltningen genom att skapa bra förutsättningar för organisationen att kunna arbeta proaktivt med teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning.

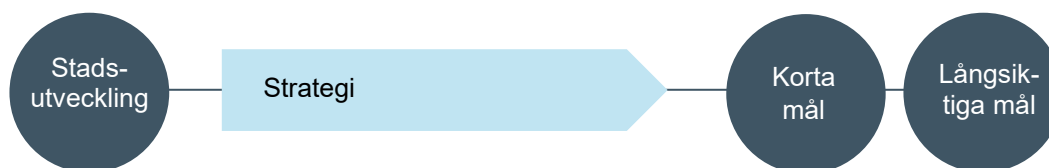
Aktiviteter:

- Revidera bolagets anpassning av GBP-processen utifrån det nuvarande behovet.
- Öka driftnettot med 3 % mot budget
- Öka NKI till 70.
- Skapa attraktivitet och trygghet på Götaverksområdet genom områdesutveckling och fastighetsutvecklingsprojekt.
- Under 2024 skall avyttringsprocessen av minst 3 fastigheter göras. De aktuella fastigheterna är listade i KF beslut från 2016. Kajer samt Kajskjul 8 & 8 ½.

KPI för huvudmålet:

- Driftnetto.
- Nöjd Kund Index, NKI.

2.2.4. Stadsutvecklingsprojekt



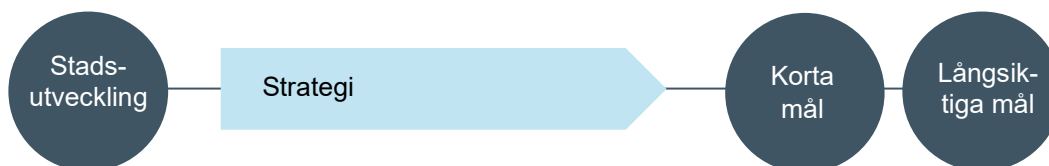
Huvudmål:

- Arbeta för att vi har framdrift och genomförandeförmåga i våra markutvecklingsområden, med särskilt fokus på Frihamnen.

Aktiviteter:

- Ny riskkontrollplan för projekt halvön omfattande avtals-, ekonomiska- och resursmässiga frågor. Samt inom Q3 2024 ha implementerat de åtgärder som identifieras i planen.
- Färdig Affärsplan för Frihamnen.
- En lösning gällande B-2-garaget.
- Markanvisning av G5.

2.2.5. Hållbarhet/klimat



Huvudmål:

- Arbeta ambitiöst med att höja bolagets hållbarhetsarbete, både utifrån socialhållbarhet och ekologisk, samt att förbereda för åtgärder på fastighetsbeståndet då 1,5 graders målet (1,5 graders målet i enlighet med Parisavtalet) sannolikt inte uppnås.

Aktiviteter:

- Besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.
- Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.