

Styrelsehandling 12
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0024/23
2023-09-20
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Beslutsärende – Delårsrapport augusti 2024 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport augusti 2024 för Älvstranden-koncernen.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport augusti för Älvstranden-koncernen är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Den här gången omfattar delårsrapporten dessutom ”Uppföljning av plan för kompetensförsörjning.” (Bilaga 2.)

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.

Olika dimensioner

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Delårsrapport augusti 2023 för Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 2. Uppföljning av plan för kompetensförsörjning.



Delårsrapport augusti 2024 – nämnder och styrelser

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	7
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.....	7
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	8
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	8
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	8
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	9
3.1	Väsentliga personalförhållanden	9
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (styrelser).....	9
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	9
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024- 2026.....	10
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	10
3.2.1	Investeringsredovisning.....	10
3.2.2	Lån och lånetak för bolag	12
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	12
3.3.1	Uppföljning avtalssamverkan.....	12
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	12
4	Styrinformation till styrelsen.....	13
4.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	13
4.2	Ekonomisk uppföljning.....	13

5	Redovisning av styrelsens uppdrag	15
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)	15

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026_Älvstranden Utveckling

1 Sammanfattning

Bolaget befinner sig nu mitt i omställningsarbete mot nytt ägardirektiv/nytt uppdrag. De första stegen är ny företagsledning, ny organisation och ett omtag gällande kulturarbetet i bolaget. Bolagets styrelse har den 23 augusti beslutat en avvecklingsplan för bolaget som går vidare i hantering för avrapportering i KF. Som ett led i avvecklingsplanen har bolaget startat ett arbete med att fusionera ett 10-tal bolag i koncernen Älvstranden Utveckling AB. Arbete har också startat med en fyraårig affärsplan med fokus på en stabil ekonomi.

Bolaget fick i Stadsrevisionens granskningsrapport för 2023 en erinran och ett intensivt arbete med att säkerställa rutiner gällande inköp och upphandling samt uthyrning och förvaltning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts.

Det finns otydligheter i Genomförandeaftalet gällande Masthuggskajen avseende hantering av index och flytt av ledningar mellan Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen. Förslag på lösning pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.

Försäljningen av Gullbergsvassfastigheten till Exploateringsnämnden är beslutad hos båda berörda parter för vidare beslut hos KS och KF. Ytterligare försäljningar till Exploateringsnämnden kan bli aktuella avseende Renova-fastigheten i Frihamnen och Skeppsbron.

Diskussion pågår mellan Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Hamn AB, Exploateringsnämnden och Sjöfartsverket gällande en eventuell igenfyllnad av Lundbyhamnen

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal)

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
NKI	57	63	-	70
Uthyrningsbar yta, kvm *	289 715	285 657	301 165	301 165
Uthyrningsgrad, %	85,7%	87,2%	87,4%	87,4%
Antal bostäder färdigställda	81	576	600	600
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	65 988	33 500	43 300	43 300
Antal bostäder i produktion	1 462	652	969	969
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	217 376	76 700	95 064	95 064
Soliditet justerad, %	52,4%	49,7%	50,7%	49,4%

*Justeringar avseende uthyrningsbar yta. Tidigare ingick inte en stor yta om drygt 15.000 kvadratmeter men den ytan är nu uthyrd för parkeringsändamål.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	61 (59)	97 (91)
Investeringar, mnkr	346 (198)	650 (775)
Belåningsgrad, % *	27 (21)	22 (24)

* Belåningsgraden är beräknad på marknadsvärdet för fastigheter och byggrätter.

Personalvolymen: Prognosen för antal årsarbetare bygger på faktiskt arbetad tid. Under 2023 hade bolaget långtidssjukskrivna medarbetare vilket gjorde att antalet årsarbetare minskade. Det är inte fler personer anställda 2024 jämfört med 2023.

Investeringar: Utfallet för investeringar är avsevärt högre under 2024 på grund av pågående utbyggnad av halvön på Masthuggskajen.

Belåningsgraden: Utfallet är högre per 31 augusti till följd av stora utbetalningar kopplade till tidigare avsättningar. Den lägre belåningsgraden i prognosen förutsätter att försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass genomförs under 2024.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Genomförandeavtal Masthuggskajen
Orsak till att avvikelsen uppstått
Otydligheter i Genomförandeavtalet avseende den ekonomiska ansvarsfördelningen mellan Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen avseende hantering av indexeffekter och flytt av ledningar.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Ekonomiska konsekvenser
Går inte att avgöra i dagsläget då arbete pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.
Vidtagna åtgärder
Förslag på lösning pågår i en arbetsgrupp som består av medarbetare från Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Avvecklingsplanen är beslutad av bolagets styrelse och skickad för vidare behandling för slutligt godkännande av KF. Som ett led i omställningsarbetet/avvecklingsplanen har ett arbete börjat med att fusionera ett 10-tal bolag i koncernen Älvstranden Utveckling. Dessutom har en ny organisation med ny företagsledning beslutats som trädde i kraft 1 september 2024. Under våren 2024 har VD startat ett intensivt förankringsarbete med NOS-direktörerna gällande pågående och kommande samarbete.

Försäljning av Gullbergsvass till Exploateringsnämnden är beslutad hos båda berörda parter för vidare beslut hos KF.

Diskussion pågår mellan Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Hamn AB, Exploateringsnämnden och Sjöfartsverket gällande en eventuell igenfyllnad av **Lundbyhamnen**.

Utställda reverser: Älvstrandenkoncernen arbetar med att förädla råmark till byggrätter. Historiskt har markanvisningar gjorts i ett tidigt skede för att konsortiearbete med blivande markägare skulle komma i gång tidigt i processen. När detaljplanen hade vunnit laga kraft tillskapades nya fastigheter som avyttrades till de byggherrar som ingått i konsortiet.

Historiskt har Älvstranden avyttrat alla byggrätter direkt när detaljplaner vunnit laga kraft. Detaljplaner har en viss utbyggnadsordning vilket medfört att vissa byggherrar tvingats vänta i flera år innan de kunnat börja bygga på sina förvärvade lotter. Älvstranden har genom tidiga försäljningar garanterats att samtliga

byggrätter blivit sålda, samtidigt som byggherrarna inte vill betala hela köpeskillingen på en gång eftersom de inte kan använda sin fastighet förrän utbyggnadsordningen kommit till deras lott. Älvstranden har då sålt byggrätter på revers utan ränta. En del av köpeskillingen har erlagts vid tillträdet och resterande belopp inom några år beroende av utbyggnadsordningen för detaljplanen. I de fall bygglov erhållits tidigare än planerat har hela köpeskillingen erlagts omgående.

Ovan beskrivna reversförfarande har tidigare varit en del av bolagets affärsmodell och konsortiemodell för att säkerställa utförsäljning av byggrätter i ett tidigt skede. Bolaget har alltid begärt säkerhet för utestående reverser i form av pantbrev eller likande säkerhet. I delårsbokslutet 2024-08-31 uppgår utestående reverser till 673,2 mnkr. Älvstranden har beslutat att inga nya reverser kommer att ställas ut.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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 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.

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

I Älvstranden Utvecklings ettåriga verksamhetsplan anges att bolaget ska besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och

entreprenadupphandlingar under 2024.

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

I den ettåriga verksamhetsplanen anges att bolaget ska:

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

2.2.6 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.

2.2.7 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 genom att:

- 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 av vad som är vårt uppdrag och vad vi förväntas leverera.

I bolagets ettåriga verksamhetsplan anges:

- Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.
- Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig 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.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv (styrelser)

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	61	59	97	91
Total sjukfrånvaro (%)	1,78	4,1	3,0	4,06
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	5	2		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	3	8		
Bolagsextern personalomsättning (%)			8,5	7,7

Sjukfrånvaro: Under året har antalet sjukskrivna minskat, däremot har korttidsfrånvaron ökat något.

Personalomsättning: Bolaget har under våren/sommaren haft ett antal anställda som gått i pension, därtill några som slutat på bolaget för att ta sig an nya utmaningar. Vad gäller personalomsättning har bolaget ett mål om 8-10%. På grund av förändringar i samband med ny organisation finns risk för en något högre personalomsättning.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Under våren har några av bolagets ledare bytts ut och arbete med ny organisation har tagit mycket tid i anspråk för såväl chefer som medarbetare. Målet med arbetet har varit att skapa de bästa förutsättningarna för att vi som bolag ska kunna leverera på de mål och uppdrag vi har. Omorganisationen upplevs inte enbart positiv, vilket gör det viktigt för bolaget att arbeta för att få med sig alla. Den nya organisationen aktiverades den 1 september och kommer att följas upp utifrån den risk- och konsekvensanalys som tidigare tagits fram i samband med MBL-förhandlingar. Uppföljningsarbetet sker i samverkan med fackliga organisationer.

Förutom naturlig oro inför den nya organisationen upplever HR att läget på bolaget vad gäller arbetsklimat och -miljö är bättre än tidigare, men att vi har ett stort arbete kvar kring vår kultur och våra arbetssätt som tar vid under hösten 2024.

En översyn inom respektive avdelning kommer att göras under hösten för att utreda bolagets kompetensförsörjning då det finns ett antal medarbetare som inte har tillräckligt med arbetsuppgifter. Översynen ska hjälpa oss som bolag att säkerställa att vi använder oss av den kompetens vi har inom bolaget på bästa sätt för att säkra upp att bolaget levererar på uppdrag och mål. Bolagets kompetensförsörjningsplan kommer att uppdateras efter att ny organisation har aktiverats.

I samband med att avvecklingsplanen arbetas fram behöver också en långsiktig planering kring kompetens och resurser tas fram genom bolagets affärsplan för att säkerställa att vi lyckas behålla kritiska kompetenser, allt för att kunna leverera på vårt uppdrag i tid.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Älvstranden Utveckling står liksom många andra organisationer inför utmaningar när det gäller den framtida kompetensförsörjningen. Fram till år 2030 kommer cirka 8,5% av alla tillsvidareanställda i bolaget att gå i pension. Till detta kommer sjukfrånvaro och annan omsättning av personalstyrkan. Det råder även kommunlokal och nationell brist på många yrken, vilket leder till en ökad konkurrens om arbetskraften. Strategier för kompetensförsörjning blir därför avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och behöver utvecklas parallellt med övrig verksamhetsplanering.

Det är i nuläget svårt att uttala sig om vilka effekterna blir utifrån om framarbetad avvecklingsplan kommer att antas eller ej. Det är dock viktigt att påtala att bolaget aktivt arbetar med kompetensförsörjningsfrågan och att bolaget i nuläget gör bedömningen att vi har goda möjligheter att leverera på vårt uppdrag.

Från den 1 september 2024 har vi en ny organisation på plats, detta innebär att bolagets kompetensförsörjningsplan kommer att revideras utifrån bolagets nya organisationsstruktur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Investeringsredovisning

3.2.1.1 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	325	600	550	745
Reinvesteringar	21	50	250	30
SUMMA INVESTERINGAR	346	650	800	775

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos helår
-	-
Summa investeringar	

Nyinvesteringar: Hela beloppet utgörs inte av traditionella investeringar. Den största delen består av utbetalningar som är kopplade till våra tidigare avsättningar. Dessa utbetalningar avser till stor del anläggningar på allmän plats (exploateringsbidrag).

3.2.1.2 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Markägarprogram Frihamnen rambudget (löpande prisnivå)	129	119	129	2025 ,Q2
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	90	70	90	2026 ,Q1
Utfyllnad Lundbyhamnen (2023)	35	28	35	2025 ,Q1
Säterigatan (2022)	103	56	88	2030
Celsiusgatan (2016)	95	56	92	2028
Lindholmshamnen (2023)	264	220	264	2025 ,Q2
Masthuggskajen (2017 & löpande prisnivå)	1 630	1 016	1 630	2032
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	125	34	80	2032
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	60	33	58	2024 ,Q4
Lindholmsplatsen, detaljplan(2023)	21	16	21	2026 ,Q1

Frihamnen: Arbetet med detaljplaner för inre Frihamnen förväntas återupptas under slutet av 2024 eller början av 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.

Säterigatan: Prognosen för kostnader avseende utbyggnad av området har minskat med 15 mnkr till följd av en uppdaterad kostnadsbedömning. En stor anledning till

lägre kostnadsprognos är att befintliga massor för igenfyllnad av Hamnbanan kan återanvändas. Det finns dock risk för förseningar vad gäller utbyggnaden och då ökar kostnadsprognosen igen.

Masthuggskajen: Genomförandetiden för projektet uppskattades tidigare 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.

3.2.2 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 aug 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	2 219	1 600 *	3 300	1 988

**Prognosen per 31 december bygger på antagandet att försäljning och tillträde av fastigheten Gullbergsvass genomförs år 2024.*

Om försäljningen av Gullbergsvass inte genomförs under 2024 kommer Älvstranden att behöva utöka lånetaket. Nuvarande lånetak för 2025 är beslutat till 2.200 mnkr vilket inte kommer vara tillräckligt.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Uppföljning avtalssamverkan

Avtalets namn/rubrik	Avtalspart/-er (kommun och/eller Region)	Verksamhet som bedrivs med stöd av avtalet	Övrigt?
-	-	-	-

3.3.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget övrigt att rapportera.

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

Uppföljning av bolagets verksamhetsplan sker i styrelsehandling dnr 0931/23.

4.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos aug	Prognos mar	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	316 299	308 479	7 820	301 472	472 536	470 571	462 927	456 067
Driftskostnader	-117 121	-150 092	32 971	-119 952	-193 475	-222 074	-225 524	-181 485
Driftnetto	199 178	158 387	40 791	181 521	279 061	248 497	237 403	274 582
Av- och nedskrivningar	-77 967	-77 450	-517	-75 412	-117 075	-116 175	-116 175	-133 524
Bruttoresultat	121 211	80 937	40 274	106 109	161 986	132 322	121 228	141 058
Realisationsresultat sålda fastigheter	120 407	-	120 407	-15 669	130 107	95 080	-	10 721
Centraladministration	-78 282	-88 048	9 766	-64 431	-118 465	-121 020	-131 821	-103 629
Övriga rörelseintäkter	616	21	595	1 233	616	95	31	2 605
Övriga rörelsekostnader	-24 631	-	-24 631	-83 572	-31 122	-8 786	-	-288 920
Rörelseresultat	139 321	-7 090	146 411	-56 330	143 122	97 691	-10 562	-238 165
Finansnetto	-41 321	-45 333	4 012	-24 975	-66 000	-67 000	-68 000	-42 072
Resultat efter finansiella poster	98 000	-52 423	150 423	-81 305	77 122	30 691	-78 562	-280 237

Utfall till och med perioden

Utfall augusti mot periodens budget: De största avvikelserna är hänförliga till driftskostnader, realisationsresultat sålda fastigheter och övriga rörelsekostnader. I budgeten för 2024 fanns det medel avsatta för renovering av kran 10 med 25 mnkr. Renoveringen kommer inte att genomföras under 2024.

Älvstranden budgeterar inte för realisationsresultat sålda fastigheter. Den största

transaktionsvinsten avser en byggrätt för bostadsrättsändamål på Masthuggskajen. Sedan har Exploateringsförvaltningen köpt två fastigheter, en i Frihamnen och en på Lindholmen, för spårvagnsprojektet. Köpeavtalet tecknades 2023 men tillträdet sker under 2024. Avsättningarna för detaljplan Masthuggskajen har utökats med -5 mnkr.

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Periodens utfall består av förgäveskostnader avseende projektet som avslutats. Den enskilt största nedskrivningen avser en totalrenovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras.

Utfall augusti mot periodens prognos: När föregående prognos lämnades in var antagandet att renoveringen av kran 10 skulle genomföras vilket inte har gjorts, därav den stora avvikelsen. Övriga väsentliga avvikelser avser realisationsresultat och övriga rörelsekostnader. Se texten i stycket ovan.

Prognos för året

Prognos augusti jfr prognos mars: Samma avvikelser som beskrivits ovan vad gäller driftskostnader. Realisationsresultatet har förbättrats där knappt 10 mnkr avser en tilläggsköpeskilling för tidigare avyttrad fastighet. Slutregleringen beräknas ske under september månad. Prognosen för övriga rörelsekostnader har ökat till följd av nedskrivning av projekt som inte kommer att genomföras.




Prognos augusti jfr budget: Samma poster berörs som i texten ovan. Ingen budgetering görs för realisationsresultat vid fastighetstransaktioner samt övriga rörelsekostnader. Allt utfall uppstår då som avvikelse. Förklaring av årets utfall/prognos se text ovan.

Utfall jfr prognos augusti: Prognosförändringar avseende driftskostnader beror på renoveringen av kran 10 som inte kommer att genomföras. Realisationsresultatet från fastighetsförsäljningar är högre i prognosen än utfallet till följd av avtalad tilläggsköpeskilling kopplat till tidigare försäljning. Prognosen för övriga rörelsekostnader är också högre eftersom ytterligare nedskrivning av projekt kommer att göras under 2024. Prognosökningen om -6,5 mnkr avser påbörjad projektering för uppförande av garage på Masthuggskajen.

5 Redovisning av styrelsens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>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 senast 31 oktober 2023.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Halvår 1 2024 2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.</p> <p>Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>
<p>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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Halvår 1 2024 2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.</p> <p>Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>
<p>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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Halvår 1 2024 2024-04-12</p> <p>H: Behandlat av styrelsen 2024-02-08. Ä: Behandlat av styrelsen 2024-04-19.</p> <p>Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Halvår 1 2024 2024-09-09</p> <p>H: Förvaltningen har lokaler att tillhandahålla. När det blir aktuellt ser vi över vilka lokaler som kan vara aktuella för uppdraget.</p> <p>P: Bolaget har tagit kontakt med valnämnden men ännu ingen återkoppling. Bolaget ser inte att de finns några lämpliga lokaler som efterfrågas av valnämnden. Information styrelsen via delårsrapport 2024-04-19 §40.</p> <p>Ä: Bolaget ser över vilka lokaler som kan göras tillgängliga för uppdraget.</p>
<p>Göteborgs Hamn AB, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB får i uppdrag att göra en översyn av mark och fastigheter lämpliga för bostäder och sälja dem till Förvaltnings AB Framtiden, och därmed ej hemställa till exploateringsnämnden angående försäljningar till Förvaltnings AB Framtiden med detta syfte.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Halvår 1 2024 2024-09-09</p> <p>H: Diskussioner har påbörjats och översyn av mark pågår.</p> <p>Ä: Översyn av mark och fastigheter kommer att genomföras som en del av och inom ramen för den inventering av bolagets fastigheter och byggnader som sker som en del i arbetet med att anpassa bolaget till nytt ägardirektiv och att till KF redovisa en plan för genomförandet av bolagets nya uppdrag/ägardirektiv. Beslut i styrelsen 2024-04-19.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Halvår 1 2024 2024-09-09</p> <p>En arbete har inletts inom koncernen för att utreda möjligheterna för ökat samarbete meds uppstart Q3 2024.</p>

Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026


Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Kompetensförsörjning, nuläge	3
1.1	Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?	3
1.1.1	<i>Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?</i>	3
1.1.2	<i>Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?</i>	4
1.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)	4
2	Kompetensförsörjning, lång sikt	5
2.1	Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?	5
2.1.1	<i>Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?</i>	5
2.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)	5
3	Sammanfattande analys	6
3.1	Sammanfattande analys - kompetensförsörjning	6

1 Kompetensförsörjning, nuläge

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)
Övrigt	Hållbarhetskompetens				 Försämrats	Inga vakanta tjänster idag, men behov av kompetens förväntas framöver och är troligtvis svår att hitta.

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?

I nuläget ser vi inga hinder med att kompetensförsörja bolaget för att genomföra vårt uppdrag.

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?

I och med den avvecklingsplan som nu finns framarbetad arbetar bolaget aktivt med att se över möjligheter till samverkan med andra bolag och förvaltningar i staden för att värna om kompetensen.

1.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Osäkert, men i och med ny organisation och bolagets arbete med avvecklingsplan kommer säkerligen flertal professioner behöva kompetensväxla framgent. Men för tidigt att veta i vilken omfattning och inom vilka grupper.

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?

I och med den avvecklingsplan som nu finns framarbetad arbetar bolaget aktivt med att se över möjligheter till samverkan med andra bolag och förvaltningar i staden för att värna om kompetensen.

2.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Osäkert, men i och med ny organisation och bolagets arbete med avvecklingsplan kommer säkerligen flertal professioner behöva kompetensväxla framgent. Men för tidigt att veta i vilken omfattning och inom vilka grupper.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Älvstranden Utveckling AB står liksom många andra organisationer inför utmaningar när det gäller den framtida kompetensförsörjningen. Fram till år 2030 kommer cirka 8,5 % av alla tillsvidareanställda i bolaget att gå i pension. Till detta kommer sjukfrånvaro och annan omsättning av personalstyrkan. Det råder även kommunlokal och nationell brist på många yrken, vilket leder till en ökad konkurrens om arbetskraften. Strategier för kompetensförsörjning blir därför avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och behöver utvecklas parallellt med övrig verksamhetsplanering.

Det är i nuläget svårt att uttala sig om vilka effekterna blir utifrån om framarbetad avvecklingsplan kommer att antas eller ej. Det är dock viktigt att påtala att bolaget aktivt arbetar med kompetensförsörjningsfrågan och att bolaget i nuläget gör bedömningen att vi har goda möjligheter att leverera på vårt uppdrag.

Från den 1 september 2024 har vi en ny organisation på plats, detta innebär att bolagets kompetensförsörjningsplan kommer att revideras utifrån bolagets nya organisationsstruktur.