

Styrelsehandling 19
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0931/23
2024-09-20
Handläggare:
Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Informationsärende – Halvårsrapport Verksamhetsplan 2024

Sammanfattning

I februari 2023 fick vi ett nytt ägardirektiv som har gett oss ett tydligare uppdrag och en ny roll. Det kräver en omställning av bolaget enligt beslutad omställningsplan. Dessutom gick bolaget 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. Styrelsen utsåg under hösten en ny Vd, Mikael Dolietis, som tillträdde 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.

Bifogat finns en Halvårsrapport för status hos de olika aktiviteterna i bolagets Verksamhetsplan.

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. Halvårsrapport Verksamhetsplan 2024.



Halvårsrapport verksamhetsplan 2024

Ninni Tossavainen, Kvalitetschef



En del av Göteborgs Stad

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.

Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram ett fungerande verktyg så Ledningsgrupp kan göra prioriteringar mellan de olika projekten på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.
En effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.		Arbetet har påbörjats. Ledningen kommer att jobba med detta under hösten.
Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.		Ny organisation beslutad och träder i kraft 1/9.
Vi ska arbeta för en ökad medarbetarnöjdhet.		Med hjälp av ny organisation och arbete med kultur vi är på god väg
Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.		Förslag på genomförandeplanen har tagits fram och en 4-årig affärsplan kommer att beslutas under hösten
Vårt HME ska vara högre än 80.		Tveksamt att vi når dit under 2024, men förhoppningsvis 2025.

Säkerställa en stabil ekonomi

Aktivitet	Status	Kommentar
Minska kostnader utifrån 2024 budget med 15 miljoner kronor.		Gjort.
Minska antalet direktupphandlingar, skapa ordning och reda samt öka affärsmässigheten.		Arbete pågår enligt plan.
Försäljning av Gullbergsvass.		Beslut är tagna i lokalkoncernen. Väntar in beslut från KF, försäljningen kommer förhoppningsvis att vara klar i höst.

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

Aktivitet	Status	Kommentar
Revidera bolagets anpassning av GBP-processen utifrån det nuvarande behovet.		Genomlysning och inventering klart. Handlingsplan framtagen. Beslut och implementering under Q4.
Öka driftnettot med 3 % mot budget.		Siffror blir klara först 16/9.
Öka NKI till 70.		Mätning görs hösten 2024.
Skapa attraktivitet och trygghet på Götaverksområdet genom områdesutveckling och fastighetsutvecklingsprojekt.		Arbete pågår enligt plan.
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.		Om KF antar vårt förslag till avvecklingsplan utgår beslut från 2016 och ny plan gäller. Avyttringsplanen är reviderad i den.

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

Aktivitet	Status	Kommentar
Ny riskkontrollplan för projekt halvön omfattande avtals-, ekonomiska- och resursmässiga frågor. Samt inom Q3 2024 ha implementerat de åtgärder som identifieras i planen.		Arbete pågår. Plan framtagen. Kommer att presenteras när nya organisationen är på plats efter 1/9.
Färdig Affärsplan för Frihamnen.		Affärsplanen är klar.
En lösning gällande B-2-garaget.		Klart, vi projekterar och bygger och söker samtidigt slutlig tagare till anläggningen.
Markanvisning av G5.		Pågår. Annonserad, inlämning 16 september.

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.

Aktivitet	Status	Kommentar
Besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.		Klimatramverket testas i G5-markanvisning. Förslag till beslut hos Styrelsemöte 20/9. Har inte varit några entreprenadupphandlingar under året där ramverket är tillämpligt.
Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.		Vi ingår i Stadshus-projekt och arbetet är påbörjat. Dock har det skett förändringar både i vår ledning och vår genomförarorganisation vilket lett till att det saknas kunskap, resurser och dedikerat projekt för införandet vilket gör att vi riskerar att inte bli färdiga i tid.