

Styrelsehandling 11  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0019/25  
2025-02-07  
Handläggare:  
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

# Beslutsärende – Årsrapport 2024 för Älvstranden Utveckling

## Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2024 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.

Uppföljning av bolagets Verksamhetsplan ligger som en del av rapporten istället för som bilaga. Bolaget har lämnat en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar i år och sedan tidigare ska ett Barnbokslut bifogas Årsrapporten. Dessutom har en uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 genomförts. Dessa tre dokument återfinns som bilagor till Årsrapporten.

## 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: Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024

Bilaga 2: Barnbokslut 2024

Bilaga 3: Uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026



# Årsrapport nämnder och styrelser 2024

Älvstranden Utveckling AB

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	5
2.1.1	Redovisning av resultat .....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	6
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen .....	6
2.2	Uppföljning av 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
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunledningen</b> .....	<b>9</b>
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
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	10
3.2.1	Analys av årets utfall - Bolag .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>	
3.2.3	Investeringsredovisning.....	10
3.2.4	Bokslut bolag .....	12
3.2.5	Lån och lånetak för bolag .....	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

<b>4</b>	<b>Styrinformation till styrelsen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Uppföljning av bolagens verksamheter .....	15
4.1.1	Älvstranden Utveckling <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>	
4.2	Ekonomisk uppföljning .....	17
4.3	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS.....	19
<b>5</b>	<b>Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag .....</b>	<b>21</b>
5.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget (begränsad kommentar) .....	21
<b>6</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB .....</b>	<b>24</b>
6.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	24
6.2	Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet.....	25

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024*

*Bilaga 2: Barnbokslut 2024*

*Bilaga 3: Uppföljning av implementeringen av Gbgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026*

# 1 Sammanfattning

I enlighet med bolagets nya ägardirektiv har en avvecklingsplan tagits fram. Styrelsen fastställde avvecklingsplanen den 23 augusti 2024 och den är behandlad hos Higab, Stadshus AB och kommunstyrelsen. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till 2035.

Bolaget har en ny vd sedan den 1 mars och en ny organisation med en ny företagsledning sedan 1 september.

Tydligare och närmare samarbete med Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden startade våren 2024.

Exploateringsnämnden har förvärvat Gullbergsvassfastigheten i december.

Entreprenaden på halvön Masthuggskajen ska vara klart i slutet av 2025. Indexutvecklingen under de senaste åren har ökat kostnaderna avsevärt. Större entreprenadarbeten är alltid förknippade med stora risker. Vi bedömer också att det finns risk för ekonomiska tvister.

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med exploateringsnämnden för Masthuggskajen avseende fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för bolaget om 321 miljoner kronor i årets bokslut. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen.

Efter skatteoptimering i årsbokslutet har det visat sig att Göteborgs Frihamns AB inte haft möjlighet enligt Aktiebolagslagen att återlämna 79,4% av mottaget koncernbidrag från Fastighets AB Raila. Det innebär att Fastighets AB Raila har kapitaliserat Göteborgs Frihamns AB med 53 mnkr. Detta har ingen ekonomisk påverkan för Älvstrandens aktieägare, Higab.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Redovisning av resultat

##### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2024	2023	2022
Personalvolym, årsarbetare	91	91	81
Investeringar, mnkr	496	775	526
Belåningsgrad (%)	15,4	24,3	17,6

**Personalvolym.** Vid ingången av 2024 var det 98 personer anställda och i december 2024 var det 90 personer anställda. Antal anställda är inte samma sak som antalet årsarbetare. Vid beräkning av årsarbetare påverkar tjänstledighet, semester, ATK timmar, sjukdom, vård av barn mm.

**Investeringsvolymen** för 2024 uppgår till 496 mnkr. Av dessa har 304 mnkr redovisats mot tidigare års avsättningar avseende framförallt Masthuggskajen och Lindholmshamnen. Investeringar som ökar pågående arbete och anläggningstillgångar i balansräkningen uppgår till 192 mnkr.

**Belåningsgraden** för 2024 har minskat avsevärt till följd av amorteringar på banklån efter genomförda fastighetsförsäljningar under året.

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
NKI	59	63	57
Uthyrningsbar yta, kvm	256 855	285 657	289 715
Uthyrningsgrad, %	87,9	87,2	85,7
Antal bostäder färdigställda	729	576	81
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	44 904	33 500	65 988
Antal bostäder i produktion	362	652	1 462
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	48 653	76 700	217 376
Soliditet justerad, %	53,1	49,7	52,4

**NKI** resultatet har minskat 2024 jämfört med föregående år. Det är fokus på arbete med NKI 2025, enligt bolagets verksamhetsplan för 2025 ska en övergripande NKI-strategi utarbetas.

**Uthyrningsbar yta** har minskat efter försäljningen av Terminalbyggnaden på Gullbergsvass till Exploateringsförvaltningen i december 2024. Alla ytor avseende p-platser och garage ingår inte i den uthyrningsbara ytan som bolaget rapporterar.

**Bostäder/verksamhetslokaler i produktion och färdigställda** avser främst områdena Masthuggskajen och Lindholmen.

Den **justerade soliditeten** är bättre till följd av försäljningen av Gullbergsvass fastigheten och försäljningen av en byggrätt på Masthuggskajen.

### 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

<b>Tilläggsavtal till Genomförandeavtalet Masthuggskajen</b>
<b>Orsak till att avvikelserna uppstått</b>
Älvstranden och exploateringsnämnden hade olika tolkningar om hantering av indexeffekter i genomförandeavtalet från 2018 för Masthuggskajen. Efter analys och förhandling kom parterna överens om att teckna ett tilläggsavtal och dela på indexeffekten. Exploateringsnämnden och Älvstrandens styrelse godkände revideringen av genomförandeavtalet i november.
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
Saknas
<b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>
Extra arbetsinsats inom bolaget under höstens analysfas, framåt ingen konsekvens.
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
Älvstranden fick 321 mnkr i negativ resultatpåverkan i årsbokslutet 2024.
<b>Vidtagna åtgärder</b>
Avtalet innebär främst en engångseffekt på resultatet för 2024. Parterna delar lika på eventuell skillnad i faktisk prisutveckling jämfört med beräknat index för de kommande åren.

### 2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Efter genomgång av skatteoptimering i årsbokslutet 2024-12-31 har det visat sig att Göteborgs Frihamns AB inte haft möjlighet enligt Aktiebolagslagen att återlämna 79,4% av mottaget koncernbidrag från Fastighets AB Raila. Detta innebär att Fastighets AB Raila har kapitaliserat Göteborgs Frihamns AB med 53 mnkr (67 mnkr med avdrag för skatteeffekt).

Ovanstående kapitaliseringsbehov påverkar endast bolag inom Älvstrandenkoncernen. Det påverkar inte Higab AB, som äger aktierna i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, ekonomiskt. Den ekonomiska rapporteringen från Älvstrandenkoncernen påverkas heller inte då rapporteringen endast sker på koncernnivå.

Bolaget har skyldighet att hemställa till kommunfullmäktige enligt bolagets ägardirektiv 2:18 b "Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen eller Stadshus AB". Detta har inte gjorts tidigare under året då kapitalbristen i Göteborgs Frihamns AB uppkom i samband med årsbokslutet.

Ett styrelseärende avseende ovanstående kommer upp på styrelsemötet 2025-02-07.

## **2.2 Uppföljning av 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, ekonomisk och miljömässig. Dessa har följts 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 har under 2024 arbetat aktivt med den framtagna kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Arbetet med attraktiv arbetsgivare - översyn av bolagets förmåner, arbete med struktur roller/uppdrag.
- Stärka ledarskapet - bolaget har lågt HME, insatser påbörjade 2024 och fortsätter under 2025.
- Stödja medarbetarnas utveckling - satsningar på utbildningar, nya roller/uppdrag i ny organisation.
- Hållbart arbetsliv - översyn av bolagets förmåner, fokus på balans mellan arbete och fritid.
- Prioritering av arbetsmiljöarbetet - ny HR-partnerroll med fokus arbetsmiljö på plats.

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

I Älvstranden Utvecklings ettåriga verksamhetsplan för 2024 angavs att bolaget skulle besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar.

Miljö- och klimatramverket har testats i G5-markanvisning, men arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om det behöver omarbetas utifrån nytt uppdrag.



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

I Älvstranden Utvecklings ettåriga verksamhetsplan angavs att bolaget ska besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.

Miljö- och klimatramverket har testats i G5-markanvisning, men arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om det behöver omarbetas utifrån nytt uppdrag.

## **2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.**

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I uppdraget 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 är en del av välfärden i staden.

## **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 arbetar därför kontinuerligt med uppföljning av vår verksamhet, där vårt uppdrag är utgångspunkten. Bolaget kommer under 2025 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)

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	1,81	4,06	3,52
Bolagsextern personalomsättning (%)	10,7	7,7	17,6
Antal årsarbetare	91	91	81

**Sjukfrånvaro:** Vad gäller medarbetare med längre sjukfrånvaro ser vi en positiv trend där bolaget december 2024 har två längre sjukskrivningar varav båda är icke arbetsrelaterade. Vi noterar att anställda arbetar på distans vid lättare förkylningar och liknande, vilket kan ha bidragit till mindre smittspridning på kontoret. Vi kan i medarbetarundersökningen se att en del anställda uppger att de har arbetat trots att de egentligen skulle ha sjukanmält sig. Arbetsgivaren har informerat om detta på bolaget och respektive chef ansvarar för att följa upp att så inte sker.

**Personalomsättning:** I samtal med medarbetare som lämnat organisationen är anledningarna både strävan efter nya utmaningar i arbetslivet och ett ställningstagande efter bolagets genomförda omorganisation.

**Antal årsarbetare:** Antal årsarbetare 91 (antal anställda vid årets ingång 98, vid årets slut 90). Några medarbetare har varit föräldralediga och några anställda har varit delvis tjänstlediga.

### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Bolaget har under Q1 2024 genomgått en kulturgenomlysning i syfte att lokalisera ett nuläge avseende bolagets kultur. Genomlysningen lade även grunden för ett gemensamt arbete för att nå ett önskat läge inom bolaget avseende kultur, ledarskap och medarbetarskap. I mars 2024 fick bolaget en ny VD och under våren har tre anställda i chefsposition lämnat bolaget. Bolaget har under våren även förhandlat en ny organisation, som beslutades i maj månad och aktiverades den 1 september.

Under hösten har en affärsplan och en verksamhetsplan arbetats fram. Dessa visar vägen för vad bolaget ska prioritera och arbeta med de kommande fyra åren (affärsplan) och under 2025 (verksamhetsplan). Det har varit en del missnöje på bolaget med framtagandet och känslan av delaktighet i ovan planer. Samtidigt har bolagets samtliga medarbetare under hösten deltagit i workshops kopplat till bolagets kultur för att arbeta med det önskade läget – ett arbete som kommer att fortsätta under 2025.

Bolaget har under året tillsammans med fackliga parter paketerat bolagets förmåner. Bolaget erbjuder goda förmåner i syfte att skapa möjlighet till balans mellan arbete och fritid vilket troligen påverkar sjukfrånvaron positivt.

Bolagets HME är historiskt lågt och bolaget kommer att prioritera arbete och aktiviteter kopplat till ledarskap, kultur och arbetsmiljö. Stor utvecklingspotential finns i arbete kring frågor om upplevelser kopplat till kränkande särbehandling, diskriminering, hot och våld.

För att kunna jobba kontinuerligt och mer effektivt med arbetsmiljöfrågorna kommer bolaget under Q1 2025 starta upp arbete med pulsmätningar för att följa upp nuläge kopplat till arbetsmiljö, struktur, ledarskap och motivation.

Bolagets arbete med arbetsmiljö, ledarskap, medarbetarskap och kultur är avgörande för att minimera risken att kompetens väljer att lämna bolaget eller att anställda blir sjuka på grund av arbetet.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Investeringsredovisning

#### 3.2.1.1 Investeringar bolag

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse mot bu	Utfall fg år
Älvstranden Utveckling AB	496	800	-304	775

Avvikelsen består främst av förseningar avseende utbyggnad av allmän plats på Masthuggskajen, Lindholmshamnen och Celsiusgatan. Investeringsbudgeten för 2024 innehöll också en ombyggnad av Plåtverkstaden om 60 mnkr som inte har genomförts. Ett flertal andra åtgärder på befintligt fastighetsbestånd har också flyttats framåt i tiden.

#### 3.2.1.2 Projektuppföljning bolag

##### Projektreddovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt (mnkr)	KF- besl ut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slut år
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Planprogram Frihamnen (2024)	N		1		19		19	2026
Temporära bostäder Frihamnen (2022)	N		71		90		90	2026
Utfyllnad Lundbyhamnen (2023)	N		28		35		35	2026 Q4
Säterigatan (2022)	N		57		88		103	2030
Celsiusgatan (2016)	N		57		92		95	2028

Projekt	KF- beslut	Ack. utfall	Total projektprognos	Projektbudget	Slut år
Lindholmshamnen (2023)	N	235	264	264	2025 Q2
Masthuggskajen (2017)	J	858	1 630	1 630	2032
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader (2019)	N	36	80	125	2032
The Yard Utrustningsverkstaden (2022)	N	51	55	60	2025 Q1
Lindholmsplatsen, detaljplan (2023)	N	17	21	21	2026 Q1

**Frihamnen:** Nystartade planprogrammet för Frihamnen och del av Ringön är ett förberedande steg inför detaljplanering av området, vilket i sin tur är en förutsättning för att såväl bolagets som Exploateringsförvaltningens markinnehav i området ska kunna förädlas till säljbara byggrätter. Nya ansvarsförhållandena har tydliggjorts vilket innebär att Älvstranden inte längre är huvudansvarig för utvecklingen av Frihamnen och uppfyllandet av Vision Älvstaden. Bolagets nya roll i Frihamnen är att agera som exploatör utifrån eget markinnehav. Även en ny planeringsinriktningen har tydliggjorts i samband med återstarten. Partsförhållanden har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024. Tidigare har bolaget redovisat ett projekt innehållande en rambudget för markägarprogrammet. Detta projekt är nu avslutat i och med omstarten med det nya programavtalet.

**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 utbyggnad av allmän plats och utbyggnadsordningen vilket kan medföra att kostnaderna ökar igen.

**Masthuggskajen:** Genomförandetiden för projektet uppskattades tidigare till 10 år med ursprunglig sluttid år 2028. Byggnation av både kvarter och allmänplats har av olika anledningar försenats. I dagsläget uppskattas en sluttid av projektet till år 2032.

Bolaget har tecknat ett tilläggsavtal med Exploateringsnämnden för Masthuggskajen avseende fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för bolaget om 321 miljoner kronor i årets bokslut. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen. Takbeloppet exklusive index uppgår för Södra Älvstranden Utveckling AB dock fortfarande till 1 630 mnkr. Från och med rapporteringen 2024-12-31 redovisas därför beloppet i tabellen i 2017 års prisnivå (dvs exklusive index). Tidigare har beloppet redovisats i löpande prisnivå eftersom Södra Älvstranden Utveckling AB tolkat Genomförandeavtalet som att det totala exploateringsbidraget inklusive index inte kan överstiga takbeloppet. Utfallet per 2024-12-31 har justerats i enlighet med tecknat tilläggsavtal.

**The Yard Utrustningsverkstaden:** Projektet hade slutbesiktning innan jul och projektet kommer att avslutas ekonomiskt under q1 2025. Tidigare var planen att stänga projektet q4 2024 men det har försenats med ett par månader. Inflyttning sker i januari/februari 2025.

### 3.2.2 Bokslut bolag

**Kommentar till resultaträkning:** Resultat efter finansnetto för året uppgår till 319,1 mnkr (-280,2 f.å.).

De största förklaringarna till det positiva resultatet är försäljningen av Gullbergsvass, byggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt ett förbättrat driftsöverskott. Det högre driftnettot beror bland annat på nya markarrendeavtal i Frihamnen, nya hyresavtal på tidigare vakanta ytor och indexökning av hyrorna. Fastighetsavdelningen arbetar också mer proaktivt för att sänka driftskostnaderna och identifiera effektiviseringsåtgärder.

Årets av- och nedskrivningar uppgår till -169,6 mnkr (-133,5 f.å.) Avskrivningarna är i nivå med budget. De största posterna som utgör avvikelsen avser nedskrivning av Utrustningsverkstaden och Temporära bostäder hänförligt till 2024 års fastighetsvärdering, samt nedskrivning av B2-garaget i Masthuggskajen.

Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 459,8 mnkr. Resultatet kommer främst från försäljningen av Gullbergsvass med en reavinst om 630 mnkr. Bolaget har tidigare under året även avyttrat kvarter F på Gullbergsvass, en byggrätt för bostadsändamål på Masthuggskajen, två fastigheter till spårvagnsprojektet i Frihamnen samt erhållit tilläggsköpeskilling för Magasin 113 i Frihamnen. Avsättningarna kopplade till index efter tecknat tilläggsavtal på Masthuggskajen är utökade med -321 mnkr för de redan avyttrade byggrätterna. Den totala prognosen avseende index för samtliga byggrätter uppgår till -350 mnkr.

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader och de består till största delen av förgäveskostnader avseende gamla projekt som avslutats under året. De största posterna avser Frihamnen till följd av att de nya partsförhållandena som har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024 samt Plåtverkstaden. Sedan är det ytterligare ett tiotal gamla projekt som har avslutats.

Räntekostnaderna för perioden uppgår till -60,3 mnkr (-42,1 f.å.). Lånevolymen har under året varit högre än 2023, den stora amorteringen om 850 mnkr gjordes i slutet av december så den har knappt påverkat årets räntekostnader. Bolaget har också erhållit ränteintäkter från tidigare utställda reverser om cirka 5 mnkr.

**Kommentar till balansräkning:** Balansomslutningen är lägre 2024 bland annat till följd av försäljningen på Gullbergsvass. Lånevolymen har minskat från 1 988 mnkr vid årets ingång till 1 177 mnkr i årsbokslutet. Avsättningarna kopplat till genomförda fastighetstransaktioner uppgår nu till 1 246 mnkr efter utökningen av indexkostnaden på Masthuggskajen. Andra långfristiga fordringar har ökat till följd av försäljningar på Masthuggskajen med revers om drygt 190 mnkr. Köpeavtalet tecknades redan 2019 men tillträdet till fastigheten var 2024 därav reversförfarandet. Bolaget har slutat med reverser i samband med fastighetsförsäljningar. Det egna kapitalet har förstärkts avsevärt och uppgår till 930,5 mnkr i årsbokslutet och visar en soliditet på 22,9% (jfr föregående år 17,3%)

**Kommentar till finansieringsanalys:** Årets positiva kassaflöde uppgår till 810 mnkr vilket beror på årets fastighetsförsäljningar och ett bättre driftnetto från förvaltningsverksamheten.

### 3.2.3 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023	Beslutat lånetak 2025
Summa	1 177	3 300	1 988	2 200

Lånen har minskat avsevärt under december månad då Exploateringsförvaltningen köpte Gullbergsvassfastigheten för 850 mnkr.

## 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.

De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron) och Frihamnen. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program eller planarbeten för kommande stadsutveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden.

Bolagets affärsmodell bygger på att verksamheten är självfinansierad genom intäkterna av våra uthyrningar och fastighetsförsäljningar.

Bolagets två verktyg är markutveckling och fastighetsförvaltning:

1. Vi utvecklar hållbar stad i de områden där vi äger fastigheter.
2. Vi bygger värde i våra fastigheter genom prioriterade investeringar för löpande hyresintäkter samt för att avyttra dem enligt plan och återinvestera i byggnader och i våra utvecklingsområden

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

#### Väsentliga händelser

Sammantaget har under året 729 bostäder och 44 904 kvm verksamhetsyta färdigställt till följd av bolagets markutveckling. 362 bostäder samt 48 653 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion. Under året har bolagets uthyrningsgrad ökat med 0,7%.

Enligt bolagets nya ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Styrelsen fastställde avvecklingsplanen den 23 augusti 2024 och den är politiskt behandlad hos Higab, Stadshus AB och Kommunstyrelsen under 2024. Avvecklingsplanen är baserad på bolagets rådighet och förutsätter en aktiv medverkan från Göteborgs Stads övriga nämnder och styrelser – främst stadsutvecklingsnämnderna (SUV-nämnderna) och Higab. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till 2035 – då avslutas bolagets

engagemang. Bolaget kommer dock att ha ett fastighetsbestånd även efter 2035. Det kommer därför att behövas ett ställningstagande om hur vi hanterar kvarvarande bolag/fastigheter/bestånd efter avvecklingen. Den föreslagna avvecklingsplanen är en del av det omställningsarbete som pågår i bolaget:

- Ny vd den 1 mars 2024.
- Ny organisation 1 september 2024.
- Efter EY:s genomlysning av bolagets ledning och styrning är en ny företagsledning utsedd.
- Tydligare och närmare samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden startade våren 2024.

Under året har överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 genomförts till Göteborgs Stad, exploateringsförvaltningen.

Utvecklingsarbetet på Masthuggskajen, Eriksberg och Lindholmen fortgår enligt plan. I Frihamnen deltar bolaget som fastighetsägare i Stadens pågående framtagande av planprogram.

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**

Bolaget har under det senaste året gått igenom stora förändringar med ny organisation och påbörjat arbete med att ta fram nya arbetssätt. Dessutom har bolaget under 2024 gjort ett stort arbete med genomlysning och arbete med bolagskulturen som kommer att fortsätta även under 2025.

Bolaget har under 2024 arbetat fram en fyraårig affärsplan som baseras på bolagets nya uppdrag och avvecklingsplan. En vision och en affärsidé utifrån bolagets nya uppdrag har formulerats och ett arbete med att formalisera bolagets processer med ansvar är nästan klart. Dessutom har ett arbete med ett mer sammanhängande arbete med bolagets risker påbörjats.

Bolaget behöver utifrån ovan se över befintliga styrande och stödjande dokument och beslutsstrukturer samt utvärdera om vi har rätt mätsystem och mått.

Med detta sagt, så finns det utvecklingspotential på de flesta områden. Dock har detta identifierats i de kontroller som skett i form av utredningar och stickprovskontroller som bolaget själv initierat, samt i Stadsrevisionens granskning av bolaget. Bolaget tar fram handlingsplaner för att förbättra effektiviteten i hanteringen av systemet för styrning, uppföljning och kontroll.

# 4 Styrinformation till styrelsen

## 4.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram ett fungerande verktyg så Ledningsgrupp kan göra prioriteringar mellan de olika projekten på ett strukturerat vis.		Investeringsråd och styrgrupp för alla projekt upprättat.
En effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.		Arbetet är klart. Behöver justeras när organisationen för Fastighetsavdelningen är klar.
Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.		Ny organisation trädde i kraft 1/9.
Vi ska arbeta för en ökad medarbetarnöjdhet.		Med hjälp av ny organisation och arbete med kultur är vi på god väg.
Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.		Avvecklingsplan och en fyraårig affärsplan har beslutats.
Vårt HME ska vara högre än 80.		Resultat HME totalindex 2024: 64
Minska kostnader utifrån 2024 budget med 15 miljoner kronor.		Gjort.
Minska antalet direktupphandlingar, skapa ordning och reda samt öka affärsmässigheten.		Antalet direktupphandlingar har minskat. Medvetenheten hos beställarna har ökat. Arbetet med att skapa ordning och reda har skett enligt plan.
Försäljning av Gullbergsvass.		Beslut är tagna i lokalkoncernen. Väntar in beslut från KF, försäljningen kommer förhoppningsvis att vara klar i höst.
Revidera bolagets anpassning av GBP-processen utifrån det nuvarande behovet.		Genomlysning och inventering klar. Handlingsplan framtaget och förslag redo för beslut.
Öka driftnettot med 3 % mot budget.		Driftnettot ökade med 14%.
Öka NKI till 70.		NKI 2024: 63
Skapa attraktivitet och trygghet på Götaverksområdet genom områdesutveckling och fastighetsutvecklingsprojekt.		Omfattande resurser/investeringar har lagts på olika belysningsprojekt under hösten. Trygghetsvandringar har genomförts.
Under 2024 skall avyttringsprocessen av minst 3 fastigheter göras. De aktuella fastigheterna är listade i KF beslut från 2016. Kajer samt Kajskjul 8 & 8 1/2.		Ny avvecklingsplan med ny och reviderad avyttringsplan antagen och den följs.



Aktivitet	Stat us	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 och implementerad.
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.		Klar.
Besluta och implementera Älvstrandens miljö- och klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.		Miljö- och klimatramverket har testats i G5-markanvisning. Arbetet med ramverket är pausat i väntan på beslut om behov av eventuell omarbeting.
Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.		Genomförda insatser är information till styrelsen, GAP-analys av vilka datapunkter som finns respektive saknas för att rapportera in enligt CSRD, klimatberäkning enligt CSRD har tagits fram och genomgång av verksamheten utifrån Taxonomiförordningen. Kvarstår att förankra arbetet internt i bolaget, resurssättning och framtagande av data och policy på flera hållbarhetsområden.

## 4.2 Ekonomisk uppföljning

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall	Prognos	Avvikelse	Budget 2024	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	480 24 2	475 50 4	4 738	462 92 7	456 06 7	413 85 5
Driftskostnader	-183 160	-182 490	-670	-225 524	-181 485	-172 007
<b>Driftnetto</b>	<b>297 08 2</b>	<b>293 01 4</b>	<b>4 068</b>	<b>237 40 3</b>	<b>274 58 2</b>	<b>241 84 7</b>
Av- och nedskrivningar	-169 555	-156 375	-13 180	-116 175	-133 524	-131 142
<b>Bruttoresultat</b>	<b>127 52 7</b>	<b>136 63 9</b>	<b>-9 112</b>	<b>121 22 8</b>	<b>141 05 8</b>	<b>110 70 5</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	459 81 9	430 43 0	29 389	-	10 721	99 330
Centraladministration	-114 164	-118 458	4 294	-131 821	-103 629	-89 407
Övriga rörelseintäkter	811	2 062	-1 251	31	2 605	6 074
Övriga rörelsekostnader	-94 610	-62 870	-31 740	-	-288 920	-5 224
<b>Rörelseresultat</b>	<b>379 38 3</b>	<b>387 80 3</b>	<b>-8 420</b>	<b>-10 562</b>	<b>-238 165</b>	<b>121 47 8</b>
Finansnetto	-60 326	-63 000	2 674	-68 000	-42 072	-26 719
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>319 05 7</b>	<b>324 80 3</b>	<b>-5 746</b>	<b>-78 562</b>	<b>-280 237</b>	<b>94 759</b>

### Utfall jämfört med senaste prognos

**Av- och nedskrivningar:** Avvikelsen beror på nedskrivning av Temporära bostäder med -10 mnkr efter årets fastighetsvärdering samt nedskrivning av B2 garaget på Masthuggskajen om -4 mnkr.

**Realisationsresultat sålda fastigheter:** De prognostiserade avsättningarna för indexjustering på Masthuggskajen uppgick till -350 mnkr för samtliga byggrätter. Av detta belopp avser -321 mnkr byggrätter som tidigare avyttrats, vilket har haft en direkt påverkan på årets realisationsresultat sålda fastigheter.

**Övriga rörelsekostnader:** Avvikelsen beror delvis på nedskrivningar av gamla projektkostnader avseende Frihamnen till följd av att de nya partsförhållandena som har reglerats och tydliggjorts i ett programavtal som Älvstranden undertecknade i december 2024.

### Utfall jämfört med årets budget

De lägre **driftskostnaderna** förklaras i huvudsak av att planerat underhållsarbete inte utförts enligt vad som budgeterats. Framst är det renoveringsarbetet av Kran 10 som skjutits på framtiden, men även underhållsarbete i fastigheter i Frihamnen och på Lindholmen.

**Realisationsresultat sålda fastigheter** härrör främst från försäljningen av två fastigheter på Gullbergsvass till Exploateringsförvaltningen. Den större fastigheten genererade en reavinst på 630 mnkr, medan försäljningen av Kvarter F, en äldre affär där tillträdet skedde 2024, resulterade i en realisationsvinst på 20 mnkr. Bolaget har under året även sålt en byggrätt för bostadsändamål på Masthuggskajen och två fastigheter till spårvagnsprojektet i Frihamnen. Avsättningarna avseende index efter tecknande av tilläggsavtalet på Masthuggskajen är utökade med -321 mnkr.

**Övriga rörelsekostnader** består till största delen av förgäveskostnader avseende gamla nedlagda projekt som avslutats under året. Den största posterna avser Frihamnen (se tidigare förklaring) samt Plåtverkstaden. Sedan är det ytterligare ett tiotal gamla avslutade projekt.

#### **Utfall jämfört med föregående års utfall**

Realisationsresultat sålda fastigheter, övriga rörelsekostnader och nedskrivningar av fastigheter är de poster som avviker mest mellan åren. Älvstranden budgeterar inte för dessa poster. Med hänsyn taget till att dessa varierar mycket mellan åren så ger en jämförelse inget mervärde.

## 4.3 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som har slutförts under perioden 2024-01-01 -- 2024-12-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.




Uppdrag från KF/KS	Kommentar
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.	Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell fränkoppling.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	Bolaget ser över vilka lokaler som kan göras tillgängliga för uppdraget.
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 förbrukningsfränkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.	Beslut av VD 12/3 2024 att uppdraget är omhändertaget med motiveringen att bolaget saknar mandat över kundernas elanvändning och inte kan agera vid manuell fränkoppling. Info till styrelsen med delårsrapport mars 19/4 2024.
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 förbrukningsfränkoppling från Svenska kraftnät. Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.	Beslut av VD 12/3 2024 att uppdraget är omhändertaget med motiveringen att bolaget saknar mandat över kundernas elanvändning och inte kan agera vid manuell fränkoppling. Info till styrelsen med delårsrapport mars 19/4 2024
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.	Översynen är genomförd i samband med framtagande av bolagets avvecklingsplan (0409/24, beslut styrelse §8 2024-08-23) samt affärsplan (dnr 0563/24, beslut styrelse §7 2024-11-19). Fråga ställd till Framtiden Byggutveckling AB om de är intresserade av att köpa mark på Masthuggskajen.
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	Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med



Uppdrag från KF/KS	Kommentar
<p>eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter.</p>	<p>regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.</p>	<p>Genomfört. Info till styrelsen i VD-rapport 2024-10-22, dnr 0008/24. När riskområden identifierats behöver en analys genomföras av vilka befattningar som bedöms särskilt utsatta för risk. Säkerhetschefen har med hjälp av HR inhämtat bedömningar från bolagets olika avdelningar angående identifiering av befattningar som löper risk för infiltration. Inga sådana befattningar har identifierats i bolaget. Dock skall sägas att frågan är levande och ständigt närvarande i den verksamhet som säkerhetschefen bedriver i bolaget.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.</p>	<p>Genomfört. Behandlas i bolagets årsrapport vid styrelsesammanträde 2025-02-07. Älvstranden Utveckling AB har inte fattat beslut om några geografiska inköpsstopp eller annan sanktionspolitik vid inköp av varor och tjänster. Denna typ av åtgärder kan för Älvstranden Utveckling AB endast bli aktuell i de fall Göteborgs Stad fattat beslut om att införa detta och då i enlighet med sanktioner beslutade av FN eller EU.</p>

# 5 Redovisning av nämndens och 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>Behandlat av styrelsen 2024-04-19. 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>Behandlat av styrelsen 2024-04-19. 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>Behandlat av styrelsen 2024-04-19. Bolagen saknar mandat över kundernas elanvändning och kan därför inte agera vid manuell frånkoppling.</p>
<p>Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som</p>	<p>✔ Avslutad</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p> <p><b>Uppdragsår</b> 2024 <b>Typ av KF/KS-uppdrag</b> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p><b>Halvår 1 2024 2024-09-09</b></p> <p>Å: 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><b>Uppdragsår</b> 2024 <b>Typ av KF/KS-uppdrag</b> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p><b>Halvår 2 2024 2025-01-14</b></p> <p>Diskussioner är i gång och mark finns identifierad. Ev överlåtelse av mark kan ske någon gång under 2025</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.</p> <p><b>Uppdragsår</b> 2024 <b>Typ av KF/KS-uppdrag</b> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p><b>Halvår 2 2024 2025-01-22</b></p> <p>Genomfört. Behandlas i bolagets årsrapport vid styrelsesammanträde 2025-02-07. Älvstranden Utveckling har inte fattat beslut om några geografiska inköpsstopp eller annan sanktionspolitik vid inköp av varor och tjänster. Denna typ av åtgärder kan för bolaget endast bli aktuell i de fall Göteborgs Stad fattat beslut om att införa detta och då i enlighet med sanktioner beslutade av FN eller EU.</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><b>Uppdragsår</b> 2024 <b>Typ av KF/KS-uppdrag</b> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p><b>Halvår 2 2024 2024-12-05</b></p> <p>Trots att uppdrag och arbetssätt skiljer sig mellan bolagen inom koncernen, har flera områden identifierats som främjar effektivitet och förenklar samnyttjande. En viktig nyckel är att kommunikationscheferna fortsätter med regelbundna möten, vilket skapar en mer sammanhållen koncern där vi delar kunskap och arbetsmaterial. Tillsammans utvecklar vi riktlinjer och dokument som är viktiga för alla bolag när behov och möjlighet finns samt hjälps åt med viss omvärldsbevakning och medieträning. För att minska antalet externa konsulter synliggörs varje kommunikationsavdelnings kompetenser för att främja bolagsöverskridande samarbeten och expertutbyten, inte minst vid krislägen. När det är möjligt samordnas upphandlingar och inköp för</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
	<p>kommunikationstjänster samt gemensam fortbildning arrangeras för att sänka kostnader och främja nätverkande mellan medarbetare. För att ytterligare spara kostnader kan vi låna specialutrustning som t ex drönare, filmutrustning och poddstudio av varandra.</p>
<p><b>Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.</b></p> <p><i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Avslutad</p> <p><b>Halvår 2 2024 2025-01-22</b></p> <p>Genomfört. Info till styrelsen i VD-rapport 2024-10-22, dnr 0008/24.</p> <p>När riskområden identifierats behöver en analys genomföras av vilka befattningar som bedöms särskilt utsatta för risk. Säkerhetschefen har med hjälp av HR inhämtat bedömningar från bolagets olika avdelningar angående identifiering av befattningar som löper risk för infiltration. Inga sådana befattningar har identifierats i bolaget. Dock skall sägas att frågan är levande och ständigt närvarande i den verksamhet som säkerhetschefen bedriver i bolaget.</p>
<p><b>Stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med sina hyresgäster och stadens verksamheter ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt, vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Uppdraget ska vara slutfört, nämnd- och styrelsebehandlat med bifogad genomförandeplan senast den 30 juni 2025.</b></p> <p><i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>Halvår 2 2024 2025-01-22</b></p> <p>Bolaget har utsett ansvarig person till att driva uppdraget.</p>



# 6 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

## 6.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	91,6	403,3
Investeringsverksamhet	680,1	-833,4
Finansieringsverksamhet	38,7	-0,9
SUMMA	810,4	-431,0

**Löpande verksamhet:** Avsevärd nettoförändring av rörelsefordringar och rörelseskulder som beror på lämnade och erhållna koncernbidrag mot Higab. Föregående år erhöll Älvstranden 163 mnkr i koncernbidrag och i år lämnade Älvstranden 161 mnkr vilket har påverkat kassaflödet från den löpande verksamheten. De 163 mnkr är utbetalade 2024 därav återfinns dessa också under finansieringsverksamheten.

**Investeringsverksamhet:** Stort positivt kassaflöde till följd av flera fastighetsförsäljningar under 2024. Föregående år gjordes mer investeringar mot avsättningar och mer förvärv av anläggningstillgångar vilka påverkade kassaflödet negativt.

**Finansieringsverksamhet:** I årsbokslutet 2023 redovisade Älvstranden 163 mnkr i koncernbidrag och lämnade en utdelning om 126 mnkr vilket medförde ett positivt kassaflöde från finansieringsverksamheten år 2024 eftersom regleringarna av likvida medel verkställs påföljande år.

### Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag (mnkr)	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2024	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17	630,0	Exploateringsnämnden (N200)
Masthuggskajen	Index, Nya iordningsställandet	-325,6	Förändring avsättning
Masthuggskajen	Lott E4 (bostadsrätter)	95,1	Extern
Frihamnen	Inlösen Magasin E spårvägsprojektet	21,8	Exploateringsnämnden (N200)
Gullbergsvass	Kvarter F	19,8	Exploateringsnämnden (N200)
Lindholmen	Mark spårvägsprojektet	8,3	Exploateringsnämnden (N200)

## 6.2 Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet

Älvstranden har inget avkastningskrav i ägardirektivet. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat vilket bolaget kommer att uppnå år 2035.

Enligt ägardirektivet ska bolaget upprätthålla en genomsnittlig soliditet på 10–20 % över en rullande femårsperiod. För både 2019–2023 och 2020–2024 ligger soliditeten på 19 %. Trots en betydande förlust föregående år har den stora vinsten under 2024 balanserat utfallet, vilket bidragit till en fortsatt stabil finansiell position.

(Föregående år var den stora ekonomiska påverkan nedskrivningen av Skeppsbron och för 2024 var det försäljningen av Gullbergsvass och tilläggsavtalet avseende index på Masthuggskajen som påverkade utfallet mest).



# Barnbokslut 2024 (från SLK)

Älvstranden Utveckling AB

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Barnbokslut .....</b>	<b>3</b>
1.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet.....	3
1.2	Analys.....	3
1.2.1	Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar .....	3
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt .....	4
1.4	Älvstrandens arbetssätt .....	4
1.4.1	Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser.....	4
1.4.2	Aktiviteter för att främja barns rättigheter och delaktighet .....	5
1.4.3	Viktiga samverkansaktörer och ansvariga .....	5
1.4.4	Vägen framåt och kommande förändringar .....	5
1.5	Slutsats.....	5

# 1 Barnbokslut

## 1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Under 2024 har Älvstranden Utveckling AB fortsatt sitt arbete med att integrera barnperspektivet i stadsutvecklingen, trots det förändrade ägardirektivet. Även om den direkta kopplingen till Vision Älvstaden har tagits bort och formuleringen om att "Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling" har justerats, är barnperspektivet fortfarande en viktig aspekt i bolagets arbete, särskilt i relation till det fortsatta arbetet inom Älvstaden och Göteborgs Stads program för en jämlik stad. Bolagets hållbarhetsresurser har minskat under 2024 som en konsekvens av bolagets omorganisering, vilket medför att det generellt finns mindre resurser att arbeta aktivt med barnrättsperspektivet jämfört med tidigare år.

## 1.2 Analys

### 1.2.1 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

#### 1.2.1.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

Älvstranden Utveckling ska i enlighet med stadens barnrättsarbete bejaka barnperspektivet i stadsutvecklingen. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med att väga in barnperspektivet i planering och genomförande av våra stadsutvecklingsområden.

Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser utgör viktiga verktyg. Därtill sätter bolaget upp mål för barnperspektivet i våra delområden samt ser till att barnperspektivet genomsyrar viktiga styrdokument för stadsutvecklingsprocessen som hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram.

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.

#### 1.2.1.2 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.

### 1.2.1.3 Artikel 6 – barnets 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.

### 1.2.1.4 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.

Älvrummet är ett besökscentrum för allmänheten och Älvstadens ansikte utåt. Här får besökarna en helhetsbild av den stadsutveckling som planeras i Älvstaden och det som redan är klart. Skolklasser tillhör en av målgrupperna för informationsinsatserna i Älvrummet.

## 1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Under 2022 var bolaget föremål för en politiskt initierad översyn. I det förslag till ändrat ägardirektiv som beslutades i KS/KF 2023 har det tydliga barnperspektivet i ägardirektivet tagits bort. Därtill togs bolagets koppling till Vision Älvstaden bort eftersom det är ett allmängiltigt styrdokument som gäller alla stadens aktörer som jobbar inom Älvstaden. Visionen har ett särskilt tydligt barnperspektiv. Det tidigare ägardirektivets skrivningar har varit starkt bidragande till att bolaget har etablerat och byggt upp kompetens inom barnperspektivet. Med ett mindre tydligt barnperspektiv i det nya ägardirektivet finns risk att fokus på barnperspektivet kan komma att tonas ned.

## 1.4 Älvstrandens arbetssätt

### 1.4.1 Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser

Barnperspektivet har fortsatt att vara ett centralt verktyg i Älvstranden Utveckling AB:s stadsutvecklingsprocesser. Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser har använts för att säkerställa att barns rättigheter och behov beaktas i de områden där bolaget verkar. Under 2024 har involveringen av barn och unga fördjupats, med fokus på att integrera barns perspektiv i områdesplanering och genomförandet av detaljplaner.

I arbetet med detaljplanen Plejadgatan arbetar Älvstranden Utveckling AB gemensamt med Göteborgs Stad för att möjliggöra för en permanent högstadieskola på Lindholmen. I byggnader inom planen drivs idag skola men med

tillfälligt bygglov då verksamheten inte är planerlig.

Inom detaljplanen är friytan en kritisk faktor och elever har engagerats genom enkäter och en fysisk vandring på skolgården för att bolaget och Staden i planeringen ska jobba med kvaliteter som skoleleverna värdesätter. 95 elever har svarat på enkäten om utemiljön och 10 elever från elevrådet deltog i rundvandringen.

### 1.4.2 Aktiviteter för att främja barns rättigheter och delaktighet

Under 2024 har Älvstranden Utveckling AB fortsatt att ge barn möjlighet att delta aktivt i stadsutvecklingen. Ett särskilt framstående exempel är arbetet med **Lindholmshamnen**, där en biotoprefug etablerades för att främja biologisk mångfald och skapa en hållbar stadsmiljö. Barn från förskola och skola har varit direkt delaktiga i utformningen av platsen genom att designa och bygga fågelholkar, insektshotell och fladdermusholkar. Denna delaktighet har bidragit till att barnen fått en bättre förståelse för djur och växters funktion i staden och hur de kan påverka och bidra till sin närmiljö.

I området kring **Lundbystrandshallen**, där många barn och unga rör sig dagligen, har bolaget arbetat för att förbättra säkerheten för fotgängare och cyklister. Det är en del av arbetet att öka tryggheten i Götaverksområdet, vilket gynnar barnens rörelsefrihet och säkerhet.

Under 2024 fortsatte arbetet med att ge unga en plats att uttrycka sig på i stadsrummet. På **Masthuggskajen** etablerades 2023 en temporär graffiti vägg som en ersättning för den tidigare lagliga graffiti väggen på Kommersen. Den nya väggen ger unga en möjlighet att ta plats och uttrycka sig konstnärligt, vilket är en viktig del i att stärka ungas engagemang och delaktighet i den urbana miljön.

### 1.4.3 Viktiga samverkansaktörer och ansvariga

De viktigaste samverkansaktörerna under året har varit Göteborgs Stad och andra aktörer inom stadsutvecklingen. Älvstranden Utveckling AB har fortsatt att spela en aktiv roll i stadsutvecklingen genom att använda sin expertis för att utveckla hållbara och inkluderande stadsdelar med barns rättigheter och behov som en central aspekt.

### 1.4.4 Vägen framåt och kommande förändringar

Trots förändringen i ägardirektivet är arbetet med att inkludera barnperspektivet i stadsutvecklingen fortsatt en prioritet. Bolaget kommer under 2025 att fortsätta sitt arbete med att bejaka barnperspektivet i stadsutvecklingen.

## 1.5 Slutsats

Under 2024 har Älvstranden Utveckling AB fortsatt att prioritera barnperspektivet i sitt arbete, även om ägardirektivets förändringar har lett till vissa justeringar i styrsignalerna. Genom konkreta projekt som Lindholmshamnen, Plejadgatan och områdesutveckling kring Götaverksområdet där barns delaktighet och säkerhet har varit centrala frågor, har bolaget skapat en hållbar och inkluderande stadsmiljö för framtida generationer. År 2024 markerar ett år där Älvstranden Utveckling AB har fortsatt att stärka barns rättigheter och deras möjlighet att påverka sin närmiljö, och arbetet med att säkerställa en trygg och inkluderande stad för alla barn går vidare.

# Uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Älvstranden Utveckling AB











# Innehållsförteckning

1	Implementering .....	3
2	På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen/bolaget? .....	4
3	Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov .....	5

# 1 Implementering

Uppföljningsfrågor	Kommentar
<p>Beskriv kortfattat hur förvaltningen/bolaget följer planens riktning i de fem fokusområdena och utifrån den tar aktivt ägarskap.</p>	<p>Bolaget samverkar med stadens övriga förvaltningar och bolag i kompetensförsörjningsfrågan. Samtal har skett mellan bolagets HR och HR-chefer inom bl.a. Stadsfastigheter för att försöka hitta eventuellt framtida vägar för att omhänderta kompetens och behålla kompetens inom staden, främst utifrån bolagets kommande avveckling. Bolaget har en framtagna kompetensförsörjningsplan som kommer att revideras under 2025 med anledning av bolagets nya framförhandlade organisation.</p>

## 2 På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen/bolaget?

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet (svar)	Beräknas vara genomförd (svar)	Kommentar
1:1 Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder.	 Påbörjad	 2025	Identifieringen sker avdelningsvis och hos respektive chef-medarbetare. Vi har löpande avstämningssamtal med alla för att fånga utvecklingsaktiviteter, inklusive digital kompetens.
1:4 Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt.	 Påbörjad	 2025	Samtliga avdelningar för protokoll/minnesanteckningar från sina respektive APT. Avdelningschefer lyfter vid behov in förslag och idéer till företagsledning eller till de delar av organisationen som berörs. Detta sker löpande.
2:4 Erbjud platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov.	 Genomförd	 2024	Bolaget har en process om hur vi ska annonsera lediga praktikplatser. Vi har under 2024 erbjudit 1st LIA-praktik inom fastighetsförvaltning och 1st arbetsträning hos HR via Arbetslivsresurs/Arbetsförmedlingen
3:4 Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter.	 Ej påbörjad	 Risk att ej vara genomförd inom planperioden	Bolag är för litet för att kunna erbjuda platser för kandidater utöver ordinarie rekryteringsprocess.

### 3 Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Ange eventuella förändringar och förslag på nya aktiviteter (se anvisning).	Bolaget har arbetat fram en avvecklingsplan som just nu hanteras politiskt, beroende på ställningstagande kring plan kan behov kring kompetensförsörjning komma att behöva lyftas eller omvärderas osv