

Beslutsärende – Uppföljningsrapport 2

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bakgrund

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige en sammanställd rapport rörande lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget.

Uppföljningsrapporten lämnas fyra gånger per år (april, september, november och februari).

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling.

Uppföljningsrapport 2, 2017

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Resultatredovisning och verksamhetsanalys	5
2.1	Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	5
2.2	Resultatanalys till och med perioden och helår	5
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	8
2.4	Investeringar	9
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	12
2.5.1	<i>Uppföljning av jubileumsprojekt</i>	<i>12</i>
2.5.2	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	<i>14</i>
2.6	Nyckeltalsredovisning	14
2.6.1	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	<i>15</i>
3	Uppföljning av bolagets verksamhet inom trafik och/eller bostad och bebyggelse.....	16
4	Uppföljning av Kommunfullmäktiges budget	19
4.1.1	<i>Göteborg ska vara en jämlik stad.....</i>	<i>19</i>
4.1.2	<i>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter. 19</i>	
4.1.3	<i>Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.</i>	<i>20</i>
4.1.4	<i>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.</i>	<i>20</i>
4.1.5	<i>Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.....</i>	<i>21</i>
4.1.6	<i>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.</i>	<i>21</i>
4.1.7	<i>Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livs- chanser för stadens invånare.....</i>	<i>22</i>
4.1.8	<i>Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.....</i>	<i>22</i>
4.1.9	<i>Äldres livsvillkor ska förbättras.</i>	<i>22</i>
4.1.10	<i>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.....</i>	<i>23</i>
4.1.11	<i>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.23</i>	
4.1.12	<i>Det hållbara resandet ska öka.....</i>	<i>24</i>
4.1.13	<i>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.</i>	<i>24</i>
4.1.14	<i>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.B</i>	<i>25</i>
4.1.15	<i>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.</i>	<i>25</i>
4.1.16	<i>Tillgängligheten till kultur ska öka.....</i>	<i>26</i>
4.1.17	<i>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.</i>	<i>26</i>
4.1.18	<i>Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.....</i>	<i>26</i>

4.2	Inrapportering av vissa mått	27
4.2.1	<i>Mått till KF:s mål: Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar</i>	27
4.2.2	<i>Mått till KF:s mål: Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.....</i>	28

1 Sammanfattning

Genom tecknandet av ett LOI avseende försäljning av mark på Lindholmen till Geelykoncernen är Älvstranden en av möjliggörarna för denna betydelsefulla internationella etablering.

I slutet av augusti fick styrgruppen för Älvstaden information om förändrade förutsättningar i Frihamnen. Organisationen värderar denna information och återkommer med förslag till vilka justeringar som bör göras och vilka konsekvenser dessa skulle medföra.

Älvstranden Utveckling växer i takt med att uppdraget går in i en genomförandefas: i dag är vi 88 medarbetare (78).

Prognosen för årets resultat visar på en förlust om 105,8 mnkr före skatt jämfört med 65,6 mnkr enligt budget. Avvikelsen beror framför allt på ökade kostnadsprognoser avseende infrastrukturåtaganden från äldre avtal samt utrangering av gamla komponenter. Älvstranden Utveckling lägger inte in planerade fastighetstransaktioner i årsbudgeten eftersom osäkerheten avseende tillträdesdag är för stor.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Under sommaren har bolaget tecknat en avsiktsförklaring med Geely-koncernen om markförsäljning för en större etablering på Lindholmen. Projektet går nu in i ett konkret avtalsarbete parallellt med att en intensiv detaljplaneprocess pågår. Projektet är av nationellt intresse och bidrar i sin helhet till att skapa en stor mängd arbetstillfällen i Göteborgsregionen samt till att positionera Göteborg i världstoppen avseende kompetens inom – och utveckling av – framtidens bilindustri.

I slutet av augusti fick styrgruppen för Älvstaden information om förändrade förutsättningar i Frihamnen. Det rör bland annat markförhållanden i etapp 5 (sista etappen), som påverkar hela delområdets exploateringsekonomi. De ändrade förutsättningarna kommer att kräva justeringar i det fortsatta arbetet. Organisationen värderar denna information och återkommer skyndsamt med förslag till vilka justeringar som bör göras och vilka konsekvenser justeringarna medför.

För att göra plats för arbetet med Västlänken kommer Älvrummet vid Kanaltorget under hösten att flytta sin verksamhet till en temporär yta i Lindholmen Science Park. Älvrummet stänger därför den 30 september och planen är att öppna dörrarna till de nya lokalerna en månad senare den 1 november.

Vi har startat en förprojektering för utveckling och påbyggnad av Magasin 113 i Frihamnen. Älvstranden Utveckling har tecknat två avsiktsförklaringar för etablering i byggnaden. En avser flytt av Konsthallens verksamhet från Götaplatsen och en avser Forsman & Bodenfors som önskar samla sina 250 medarbetare till en och samma plats i Göteborg. Magasin 113 blir därmed starten på utvecklingen av en av Frihamnens framtida centrumpunkter.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period					Helår			
	Utfall	Prognos	Avvik	Budget	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter									
Hysesintäkter	240 050	233 051	6 999	237 144	232 386	348 430	349 576	355 716	354 940
Förvaltningsintäkter	0	0	0	0	-	0	-	-	-
Övriga intäkter	-27 790	-13 711	-14 079	0	125 900	-27 712	-13 711	-	157 414
Summa intäkter	212 260	219 340	-7 080	237 144	358 286	320 718	335 865	355 716	512 354
Kostnader									
Fastighetsskötsel	-17 041	-15 509	-1 532	-15 615	-14 240	-25 579	-23 263	-23 423	-25 634
Underhåll	-10 312	-14 391	4 079	-14 391	-7 237	-16 489	-21 587	-21 587	-13 408
Taxebundna kostnader	-26 697	-28 900	2 203	-28 863	-24 345	-40 810	-42 924	-42 874	-38 848
Risikostnader och avgälder	-4 997	-2 727	-2 270	-2 453	-4 981	-5 814	-4 090	-3 680	-4 357
Fastighetsskatt	-13 459	-11 965	-1 494	-11 965	-10 686	-19 956	-17 948	-17 948	-17 912
Övriga fastighetskostnader	-5 395	-1 969	-3 426	-1 333	-2 455	-4 848	-2 636	-2 000	-4 803
Summa fastighetskostnader	-77 901	-75 461	-2 440	-74 620	-63 944	-113 496	-112 448	-111 512	-104 962
Resultat före övriga kostnader	134 359	143 879	-9 520	162 524	294 342	207 222	223 417	244 204	407 392
Övriga förvaltningskostnader	-95 385	-98 354	2 969	-95 640	-73 327	-148 197	-147 531	-143 460	-115 700
Avskrivningar	-75 065	-76 138	1 073	-78 394	-71 881	-113 884	-114 207	-117 591	-107 915
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	-12 107	-	-	-	-11 037
Rörelseresultat	-36 091	-30 613	-5 478	-11 510	137 027	-54 859	-38 321	-16 847	172 740
Räntenetto	-36 075	-34 000	-2 075	-34 576	-42 068	-51 000	-51 000	-48 700	-62 962
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0		-	-	-	-	-
Summa finansnetto	-36 075	-34 000	-2 075	-34 576	-42 068	-51 000	-51 000	-48 700	-62 962
Resultat efter finansiella poster	-72 166	-64 613	-7 553	-46 086	94 959	-105 859	-89 321	-65 547	109 778

Utfall till och med perioden

Orsaker till avvikelse mellan periodens utfall och senaste prognos

Hyresintäkter:

Avvikelsen förklaras av periodiseringseffekter där två större kunder flyttat ut under början av året, men i prognosen är intäkten periodiserad över årets 12 månader. En annan anledning är tillkommande omsättningshyra avseende år 2016 för restaurangen i Lindholmen Science Park.

Övriga intäkter: Avvikelsen förklaras av kostnadsökning avseende avsättning på Västra Eriksberg samt slutreglering till Atrium Ljungberg avseende fastighetspaketet Ankaret. Prognosen följer utfallet.

Fastighetsskötsel: Avvikelsen beror på ökade kostnader för yttre markskötsel där tvist med tidigare leverantör fick till följd att tillfällig leverantör togs in till en ökad kostnad.

Underhåll: Avvikelsen beror på att flera åtgärder inte kommer genomföras pga tidsbrist samt att åtgärder har omklassificerats till investering.

Taxebundna kostnader: Avvikelsen beror på en mild vinter. Föregående prognos var fel.

Riskkostnader och avgälder: Avvikelsen beror på kostnader avseende försäkringsskador.

Fastighetsskatt: Avvikelsen förklaras av den nya fastighetsbildningen på Skeppsbron vilket medfört ökad fastighetsskatt.

Övriga fastighetskostnader: Avvikelsen avser kundförluster.

Övriga förvaltningskostnader: Avvikelsen förklaras dels av att rekrytering av personal skett senare än prognostiserat samt lägre kostnader för kommunikation. En större andel av konsulttjänsterna köps in under senare delen av året och därmed blir utfallet lägre än prognos.

Avskrivningar: Avvikelse förklaras till största delen av hyresgäst Anpassningar som blir fullt avskrivna under 2017.

Räntenetto: Avvikelsen mot föregående prognos beror delvis på ej budgeterad räntedel på pensionskostnader samt att delar av bolagets lån gått in i Göteborgs Stads kontolösning med fast räntesats.

Orsaker avvikelse mellan periodens utfall och budget:

Övriga intäkter: Avvikelsen beror till största delen på kostnader för gjorda fastighetsförsäljningar då dessa inte budgeteras. I övrigt består avvikelsen av bl.a. återvunna kundfordringar och vinst vid avyttring av inventarier.

Underhåll: Avvikelsen beror på att planerade underhållsarbeten ej utförts i den takt som budgeterats eller omklassificerats som investering.

Övriga fastighetskostnader: Posten förklaras huvudsakligen av ej budgeterade kundförluster.

Orsaker till avvikelse mellan periodens utfall och utfall föregående år:

Hyresintäkter: Färre vakanta ytor 2017 jämfört med 2016. Större ombyggnationer som debiteras Lokalförvaltningen är färdigställda.

Övriga intäkter: Avvikelse beror på fastighetsförsäljningar under 2016.

Övriga förvaltningskostnader: Kostnadsökningen består av främst av ökat antal anställda och tillkommande FoU-projekt t.ex. Fusion Point Gothenburg. I avvikelserna ingår även utraneringskostnader främst i samband med rivning av tillfälliga undervisningslokaler som använts under ombyggnationen av Brasilia/Begonia.

Prognos

Hysesintäkter: Avvikelsen förklaras av kreditering av hyra till hyresgäst efter korrigering av hyrda kvm.

Övriga intäkter: Prognosen höjd endast upp till utfall då posten inte prognostiseras.

Fastighetsskötsel: Ökade kostnader för yttre markskötsel där tvist med tidigare leverantör fick till följd att tillfällig leverantör togs in till en ökad kostnad.

Underhåll: Prognosen sänkt eftersom flera åtgärder inte kommer genomföras på grund av tidsbrist samt att åtgärder har omklassificerats till investering.

Riskkostnader och avgälder: Prognosen justeras för utfallet per augusti avseende försäkringsskador.

Fastighetsskatt: Ökningen avser den nya fastighetsbildningen på Skeppsbron vilket medfört ökad fastighetsskatt.

Övriga fastighetskostnader: Huvudsakligen förklaras posten av ej prognostiserade kundförluster.

2.3 Utveckling inom personalområdet

Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom aug 2017	Utfall tom aug 2016	Prognos 2017	Bokslut 2016
Lönekostnad exkl arvoden	29 083	27 164	48 060	42 396
Arbetad tid (årsarbetare)	51	48	76	67
Lönekostnad per årsarbetare	570	571	632	633

Vi har en högre lönekostnad mot förra året 2016 under 2017 då vi har ökat i antal medarbetare.

Med fler medarbetare blir arbetad tid högre där vi ser en proportionell ökning mot 2016

Lönekostnaderna per årsarbetare på årsbasis kommer i genomsnitt ligga på samma som utfallet 16. Tidigare år har vi fått in nya medarbetare (nya tjänster) till tyngre tjänster som höjde lönekostnaden generellt. Dessa finns nu i systemet varpå genomsnittet blir snarlikt mot 2016.

Övrig utveckling inom personalområdet

Älvstranden Utveckling växer i takt med att vårt uppdrag utvidgas och intensifieras genom att gå in i en genomförandefas: i dag är vi 88 medarbetare. Vid samma tid förra året var vi 78 medarbetare.

Vi fyller upp vårt behov av ny arbetskraft väl: vi har enbart fyra vakanser.

Men vi har fortsatt svårt att rekrytera projektledare för såväl bygg som stadsutveckling.

Inom det området drabbas vi av uppsägningar pga stark efterfrågan och kraftiga löneerbjudanden från främst den privata sektorn. Inom rekrytering arbetar vi nu annorlunda än tidigare med åtgärder för att få fler kvalificerade sökande. Redan nu kan vi se att det arbetet ger resultat.

Glädjande nog förbättras resultaten i vår senaste medarbetarundersökning.

2.4 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall tom aug	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	136	278	386	386
Reinvesteringar	7	19	32	32
Summa investeringar	143	297	418	418

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Utfall perioden 2017
	0
Summa investeringar	0

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Stadsutveckling				
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	60,0	46,1	60,0	2018 Q3
Inre Sannegården				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	88,0	92,5 *	2018 Q1
Västra Eriksberg				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	422,8	461,8	2020 Q1
Lindholmen				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	53,1	204,2	2022 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomförande	30,0	14,4	30,0	2026 Q4
Järnvägsgatan, detaljplan	28,0	21,2	28,0	2018 Q2
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	89,5	125,0	2019 Q2
Nybyggnad fastigheter				
Frihamnen				
Temporära bostäder	70,0	44,5	70,0	2018 Q4

Benämning projekt enl investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	0,0	16,5	2018 Q2
Badkultur	19,1	17,0	19,1	2017 Q4
Urban Basics	11,8	9,6	11,8	2017 Q4
Lindholmen				
Urban cribs	26,5	26,4	26,4	2017 Q3
Ombyggnad fastigheter				
Lindholmen				
Idrott i Santos	87,0	48,9	87,0	2018 Q1
Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	1,7	18,0	2018 Q1

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.*

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att kunna dela detaljplanen för Etapp 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under Q1 2018. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomin och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården är sista etappen upphandlad och pågår med beräknat färdigställande innan årsskiftet. I Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen sträcker sig fram till årsskiftet 2019/2020 och prognosen är höjd med 11,8 mnkr på grund av större förväntade kostnader utbyggnad park och gångvägar och dessa ryms inom beslutet.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och Peab, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå. Möten angående Älvkantsskydd har hållits med Fastighetskontoret och Trafikkontoret och där de nu förankrar frågan internt.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. I april 2017 beslutade Älvstrandens styrelse om tilldelning av byggrätter inom ramen för den öppna markanvisningen avseende Kvarteret Verkstaden och byggrätter på kajstråket till följande byggherrar; Veidekke Bostads AB, AF Projektutveckling AB, Studor AB, BJC Group AB och TB-Projekt Väst AB. I slutet på september 2017 kommer representanter för utsedda byggherrar i den öppna markanvisningen att träffas i ett samverkansmöte. Under hösten

2017 förväntas styrelsen fatta beslut om tilldelning av Kvarteret Redaren samt tilldelning inom Kvarteret Mercurius med tillhörande överenskommelse om grundförstärkning av Merkurhuset.

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet, som förväntas pågå tills halvårsskiftet 2018. Detaljplan Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Under hösten 2017 kommer planen att gå igenom olika instanser för att förhoppningsvis antas i kommunfullmäktige i december 2017. Ansökan om miljödöm för vattenarbeten skickades in i början av juli och arkeologisk förundersökning slutfördes i början av juli. Genomförandestudie pågår tillsammans med Trafikkontoret och Trafikverket gällande överdäckning av ramper samt påverkan på Götatunneln.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Det pågår just nu utförande av utbyggnad allmän plats avseende grönytor. Förskolan startade upp sin verksamhet i augusti 2017. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar utföras nu.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, fick under våren 2016 en utökad budget om 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 mnkr. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter, färdigställa bro, komplettera rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Lindholmen

Urban Cribs

För Urban Cribs godkände styrelsen under sommaren 2017 ytterligare äskande om 0,5 mnkr för de ökade kostnaderna i samband med försening av leveranserna av sista modulerna på grund av leverantörens konkurs till totalt 26,5 mnkr. Älvstranden har hyrt ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna innehåller gemensamma ytor såsom tvättstuga och cykelförråd. Studenter är inflyttade och vår markentreprenad är slutbesiktigad samt kostnadsreglerad. Projektet kommer att avslutas under hösten 2017.

Ombyggnad fastigheter

Idrott i Santos

Styrelsen godkände i juni 2017 ett ytterligare äskande om 17 mnkr till totalt 87 mnkr i budget för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar med planerad inflyttning Q1 2018.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18 mnkr för flytt av media utanför tomtgräns vid utvecklingsgatan/Kunskapsgratan som ska iordningsställas till byggklar tomt för att sedan säljas till fastighetskontoret. Arbetet innefattar även att gå igenom gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk som måste åtgärdas och säkras. Projektet beräknas vara klart Q1 2018.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Uppföljning av jubileumsprojekt

Älvstranden Utveckling ansvarar för flera jubileumsprojekt. Två av dem har speciella utmaningar:

1. Kulturhamn Eriksberg
2. Jubileumsbad mitt i stan

1. Kulturhamn Eriksberg

Tillkomsten av en Kulturhamn har diskuterats i många år inom staden: dels i Vision Älvstaden, dels inom ramen för 2021.

Som projektägare i 2021-samrådet har Älvstranden Utveckling har tagit fram en affärsplan för genomförandet. Dessutom krävs en investering samt en huvudman för framtida drift.

Förslaget är att skapa en hamn av de fyra pirarna på Eriksberg i tre steg Allt är klart förutom den nödvändiga investeringen på 18 miljoner kronor + moms.

Förslaget har presenterats för bolagets affärsledning som menar att bolaget inte kan investera mer, utöver redan nedlagda 10 mnkr, eftersom bolaget enligt KF:s beslut ska överlåta pirarna och fastigheter till Fastighetskontoret och Higab. Frågan om finansiering har därför skickats till 2021-samrådet för behandling.

2. Jubileumsbad mitt i stan

Att skapa mötesplatser mitt i stan med möjligheter till bad är en önskan från göteborgarna. Därför skapade Älvstranden Utveckling 2015 en bastu, en strand och det allmänna badet i Jubileumsparken.

Inför jubileet 2021 undersöker Älvstranden Utveckling möjligheterna till flera bad i eller vid älven, något som skulle erbjuda fler mötesplatser nära vattnet.

Jubileumsparkens hjärta och mittpunkt är blått – en blå park i och vid hamnbassängen som bygger vidare på befintliga prototyper inom Badkultur och skapar en destination i Frihamnen.

Jubileumsatsningen bidrar till att skapa mötesplatser som är ett prioriterat mål i stadens budget. Mötesplatser är en aspekt i social hållbarhet som knyter an både till social inkludering och delaktighet.

Målen inför 2021

1. Fortsätta förvalta och utveckla det befintliga allmänna badet och bastun.
2. Utveckla och utvidga konceptet för badkultur i Frihamnen.
3. Skapa förutsättningar för att delar av hamnbassängen i framtiden ska gå att bada i genom att bevaka och utveckla rening av tillflöden i fortsatt planeringsarbete.

Nytt hopp om kvaliteten på badvattnet

I december 2016 kom rapporten ”Badkvalitet Göta älv – modelleringsstudie”, som gav nytt hopp om möjligheterna att lokalt kunna påverka badvattenkvaliteten. Möjligheten påvisades och bekräftades i juli 2017 efter mätningar. Vi kan nyttja det rena saltvattnet i väntan på att älven blir så pass ren att ett varningssystem för lämpliga/ olämpliga dagar för bad blir bärande.

Under våren 2017 arbetade det utvalda teamet, Topotek1 och Landskapsgruppen, vidare med förslaget på ett från älven upphöjt och avskilt bad integrerat i kajkanten längs Norra ”Frihamnspiren Infinity Infinity Pool”. Badet får sin slutliga placering och form när DP vunnit laga kraft men grundidéen kvarstår: ett saltvattensbad, nära men avskilt från ytvattnet i älven.

Möjligheter och hot

Men möjligheten till utveckling av Badkultur till 2021 står inte och faller med detaljplanen. Om osäkra faktorer kvarstår och planen drar ut på tiden så går projektet vidare med ett autonomt bad. Ett bad som kan planeras, byggas och sjösättas utan att i sig vara helt beroende av andra färdigställda entreprenader. Redan nu i höst testas en funktion för att bada i saltvatten genom att ställa om det befintliga allmänna badet från sött till salt.

Stort behov av samordning och en samlad tidplan

Det finns ett starkt behov av en övergripande projektorganisation för genomförande och samordning av stadens byggande förvaltningar. En tydlig ansvarsfördelning och en organisation som gör prioriteringar. En tydlig samordnad tidplan och utbyggnadsordning ger förutsättningarna för vad som kan stå klart 2021.

Osäkerhet kring massor

Önskemål finns att fylla Norra Frihamnsbassängen med massor från infrastrukturprojekt. När och i vilken omfattning måste klargöras för att bedöma påverkan på gestaltning och tillståndsansökningar.

Livslängden på Kaj 113

Ett krav på 100 års livslängd kräver fler provtagningar och bedömningar. Om kajen döms ut så måste en ny planeras och byggas ut om badet ska integreras i kajen och detta samtidigt som park 113 är i drift.

Drift och säkerhet

Gestaltningens grundidé bevakas samtidigt som driftsekonomi och säkerhet beaktas. Det behövs ett beslut om ansvar för den framtida driften för att rätt part ska ställa rätt krav och bli del av projekteringen och utbyggnaden.

2.5.2 Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling arbetar med fastighetsuppdrag enligt tidigare beslut i KF.

- Några fastighetsförsäljningar till extern part har skett, i flera fall väntar vi av olika skäl på detaljplan innan ytterligare avyttringar kan ske.
- Fastighetsförsäljningar inom lokalkoncernen är påbörjade och några kommer att vara genomförda 2017.
- Tilldelningar efter öppen markanvisningstävling för Skeppsbron är klara.
- Under 2018 påbörjar vi ytterligare markanvisningar för Masthuggskajen och Frihamnen etapp 1.

2.6 Nyckeltalsredovisning

Nyckeltal

	Utfall periode n 2017	Budget/målvärde e för perioden	Budget/målvärde e för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
Verksamhet						
Förvaltda lokalyta kvm		-	-	1 405 533	1 445 008	1 757 971
Uthyrningsgrad		-	-	92 %	92 %	93 %
Förvaltade platser		-	-	41 845	42 427	39 850
Medarbetare						
Ekonomi						
Rörelseresultat			680 354	549 127	309 641	136 240
Rörelsemarginal			40 %	24 %	18 %	8 %
Resultat efter fin poster			516 876	516 876	580 912	-241 199
Nettomarginal			30 %	23 %	33 %	-14 %
Kassalikviditet		-	-	27 %	35 %	41 %
Soliditet		-	-	18 %	16 %	11 %
Eget kapital		-	-	1 935 435	1 649 970	1 192 125

Förvaltda lokalyta

Älvstranden ser över sitt fastighetsregister och ingår inte i periodens utfall.

Parkeringsbolaget har sedan koncernen bildades valt att låta GöteborgsLokaler förvalta deras lokalytor. Lika så har Rantorget valt att Higab förvaltar bolagets enda fastighet.

Förvaltade p-platser

Parkeringsbolaget har sedan koncernen bildades även fått i uppdrag från övriga bolag inom koncernen att förvalta deras p-platser, antingen helt eller till största delen.

2.6.1 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltal

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/målvä rde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
NKI	ej utförd	ej utförd	67	62	ej utförd	ej utförd
Verksamhet						
Förvaltd totalyta kvm	-	-	300 000	300 908	337 989	605 923
Uthyrningsgrad	-	-	95 %	94 %	90 %	94 %
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Parkerings- bolaget	-	-	-	-	-
Medarbetare						
NMI	ej utförd	ej utförd	65	63	56	65
HME	ej utförd	ej utförd	ej utförd	75	70	76
Ekonomi						
Rörelseresultat	-36 091	-11 512	-16 847	172 740	391 449	81 500
Rörelsemarginal	Negativ	Negativ	Negativ	20 %	32 %	11 %
Resultat efter fin poster	-72 166	-46 088	-65 547	109 778	324 280	-8 100
Nettomarginal	Negativ	Negativ	Negativ	13 %	26 %	Negativ
Kassalikviditet	71 %	-	27 %	88 %	116 %	127 %
Soliditet	21 %	-	24 %	22 %	22 %	12 %
Eget kapital	826 315	-	946 800	890 152	823 112	511 600

Arbete pågår att se över fastighetsregistret LEB (fastighets- och kundreskontrasystem) för att säkerställa korrekt information avseende yta, vakansgrad och hyresvärde. Därtill pågår ett arbete med att se över klassificeringen av hyresobjekten. På grund av detta arbete utgår tills vidare förvaltd lokalyta samt uthyrningsgrad.

3 Uppföljning av bolagets verksamhet inom trafik och/eller bostad och bebyggelse

Uppföljning av bolagets verksamhet inom trafik och/eller bostad och bebyggelse

Resurser

- Antal medarbetare: 88.
- Årsomsättning 2016: 355 mnkr.
- Budgeterad årsomsättning 2017: 336 mnkr (hyresintäkter)
- Uthyrningsbar yta: 340 000 kvm.
- Potentiella byggrätter: Uppskattas till 5 miljoner kvm. Älvstranden Utveckling står för en betydande del av dessa.
- Äger och förvaltar: 70 byggnader.

Prestationer

Frihamnen och Ringön

9 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Utbyggnaden sker i flera etapper fram till 2040. De första 1 000 bostäderna och 1 000 arbetsplatserna ska stå klara 2021.

Intensivt arbete pågår för att starta genomförande när detaljplan vunnit laga kraft.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass kommer 20 000 människor att bo och lika många att kunna arbeta. Området byggs ut främst efter 2025.

Lindholmen

I dag arbetar, studerar, forskar och bor 21 000 människor på Lindholmen. Här ligger Lindholmen Science Park – en internationell samverkansmiljö för forskning, innovation och utbildning inom transport, ICT och media. Det är också på Lindholmen som vi har vårt största fastighetsinnehav. Fram till 2021 tillkommer

1 200 nya bostäder och 3 000 nya arbetsplatser. Planering pågår för att knyta samman Lindholmen och Masthuggskajen med en linbana. Nordens högsta byggnad, Karlatornet, står klar 2021.

Skeppsbron

450 nya bostäder och 30 000 kvm lokalytor för butiker, restauranger och kontor. De första lägenheterna beräknas vara klara 2021–2022. Öppen markanvisning är genomförd, konsortie under bildande.

Masthuggskajen

Fram till 2027 byggs här 1 200 bostäder och 4 000 arbetsplatser. Den första detaljplanen väntas antas under 2017.

Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp

Produktion pågår av drygt 4 100 bostäder i Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp.

Temporära bostäder Frihamnen

Bygglov för två av tre aktörer är antagna och ett har vunnit laga kraft. Bygglovet för studentbostäderna är överklagat av en grannfastighet, där krävs också en vattendom. Vattendomsprocess pågår och vi väntar på en vattendom våren 2018.

Infrastrukturarbetena för de temporära bostäderna är i stort sett färdigställda.

Jubileumsparken

Hittills har 30 000 besökt Jubileumsparken (bad, bastu, segling, cykling). Dessutom besökte 10 000 barn Vetenskapsfestivalen.

Älvrummet

Öppnade 2008 och har successivt blivit en självklar plats för information och inspiration om den pågående stadsutvecklingen, med fokus på Älvstaden.

Under 2016 hade Älvrummet totalt 57 000 besökare och 600 bokade grupper.

Älvrummet har ett tillfälligt bygglov på dagens plats och stänger den 30 september, för att göra plats för arbetet med Västlänken. Flytten går till Navet, Lindholmen Science Park, där ”nya” Älvrummet öppnar den 1 november. Lokalen ligger mitt i Älvstaden i Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område.

Forskningsprojektet Fusion Point Gothenburg

Internationell forskningssatsning som knyter samman akademi och praktik i utvecklingen av Älvstaden. Amerikanska Yale University samarbetar med Chalmers och Älvstranden Utveckling inom nya forskningsprojektet Fusion Point Gothenburg. Målet är att ta fram kunskap och metoder som låter akademi och praktik gå hand i hand genom byggandet av den framtida staden.

Möjliggörande etableringen Geely

Geelykoncernen har tecknat en avsiktsförklaring med Älvstranden Utveckling om förvärv av 24 500 kvm tomt. Där ska en eller flera byggnader uppföras för flera verksamheter. Totalt planeras över 80 000 kvadratmeter.

Effekt

NSI

Nöjd-Samarbetspartner-Index. Syftet med undersökningen är att utvärdera hur Älvstranden Utvecklings samarbetspartners upplever samarbetet med Älvstranden Utveckling.

NSI totalt blev 56. Högst NSI av undergrupperna har Privat (62) och lägst NSI har Offentligt bolag (40). Totalt sett tycker en hög andel att det projekt man är med i lever upp till att pröva nya idéer, metoder och tekniker. En mycket hög andel totalt sett tycker att Vision Älvstaden är tydlig.

Värderos

Värderosen är det verktyg som Älvstads-organisationen valt för att på delområdesnivå följa upp kvaliteten i det som planeras och genomförs i Älvstaden.

Samlad uppföljning av Älvstads-arbetet görs tre gånger per år med fokus på tid, ekonomi och kvalitet. Uppföljning med fokus på kvalitet och med värderosen som verktyg sker i november 2017. Arbeta med indikatorer som ett sätt att följa kvaliteten pågår på många håll inom staden – utvecklingen av värderosen kommer att harmoniseras med dessa arbeten över tid.

Bakgrund

NKI

Vi genomför Nöjd-Kund-Index varje år bland våra hyresgäster (kommersiella). Senaste mätningen 2016 gav 62 – en liten minskning från föregående mätning. Utifrån resultaten från NKI skapar vi årligen en handlingsplan.

NMI

December 2016 genomförde staden sin medarbetarundersökning, där också vi deltar:

- Nöjd-Medarbetar-Index NMI 63 (56).

Kurvan har vänt och att det går åt rätt håll för oss. Målvärde 2016 års styrkort: 62.

HME

HME är ett mått som enkelt beskriver graden av engagemang hos medarbetarna. Även den gick upp sedan förra undersökningen:

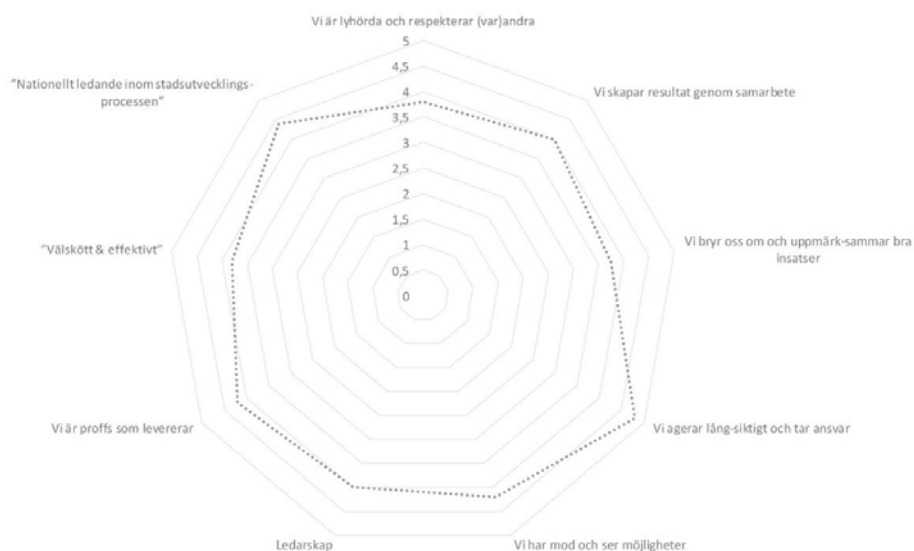
- Hållbart MedarbetarEngagemang HME 75 (70).

Styrelsens utvärdering

Styrelsens utvärdering av Älvstranden Utveckling 2016

Vi är lyhörda och respekterar (var)andra	Vi skapar resultat genom samarbete	Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser	Vi agerar långsiktigt och tar ansvar	Vi har mod och ser möjligheter	Ledarskap	Vi är proffs som levererar	"Välskött & effektivt"	"Nationellt ledande inom stadsutvecklingsprocessen"
4	3	4	5	5	4	4	4	4
3	4	3	4	4	4	4	3	5
2	4	4	5	3	3	4	3	4
5	5		5	5	5	5	5	5
5	4	4	5	4	4	4	4	4
3,8	4	3,75	4,8	4,2	4	4,2	3,8	4,4

STYRELSENS UTVÄRDERING AV ÄLVSTRANDEN UTVECKLING 2016



4 Uppföljning av Kommunfullmäktiges budget

4.1.1 Göteborg ska vara en jämlik stad.

Bedömning av uppnådd måloppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Vi uppmanar samverkande aktörer att föra dialog och genomföra medskapande processer utifrån ett normmedvetet perspektiv.

Goda kunskaper och erfarenheter kring hur dialogprocesser kan organiseras och genomföras finns i bolaget. Särskilt viktigt är arbetet med Jubileumsparken där invånare med olika bakgrunder är med och formar parkens placering och funktion.

Den stora utmaningen med dialogbaserade metoder är att det fortfarande finns en stor omogenhet kring syfte och effekt. Aktörer har en utmaning i att lämna över makt och inflytande till de som engageras i en dialog. Här behövs en värdegrundsförskjutning. Det grundläggande förhållningssättet måste arbetas igenom på alla nivåer. Det är lätt att fråga invånare efter deras synpunkt men oerhört svårt att agera på ny och tillkommande information som inte har sin bas i den planerande professionen.

4.1.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter.

Bedömning av uppnådd måloppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Älvstranden Utveckling bidrar till att skapa inkluderande mötesplatser för stadens invånare.

Vi utvecklar Jubileumsparken för att tillgängliggöra stadens gemensamma rum för hela staden – baserat på Vision Älvstadens riktlinjer om minskad segregation.

Strategin är att bjuda in exkluderade grupper. 40 000 besökare har under det gångna året kostnadsfritt tagit del av aktiviteterna.

- Simskola och träning i vattenvana.
Motverkar tabu kopplat till att inte kunna simma. Simkunskap är basalt för att visionen om en stad nära vatten ska vara demokratisk. (Målgrupp: alla, men extra fokus på nyanlända).
- Seglarskola.
Vattnet i staden ska vara en resurs för alla, oavsett ekonomi eller funktionsvariation. (Målgrupp: extra fokus på personer med funktionsvariationer).
- Cykelträning.
Motverkar tabu kopplat till att inte kunna cykla. Att behärska cykeln som transportmedel gör staden mer tillgänglig.

4.1.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Jämställdhetsperspektivet ska genomsyra vår verksamhet för att bidra till att göra staden jämställd. Jämställdhet är en förutsättning för ett jämlikt Göteborg.

För stadens invånare

Vår viktigaste uppgift är att belysa genusperspektivet i planeringssammanhang; via konsortiesamarbete, genom remissvar och förebyggande trygghetsarbete.

För medarbetare

På Älvstranden Utveckling är vi fler kvinnor än män och vi har fler kvinnliga än manliga chefer. Att motverka strukturell könsdiskriminering är dock ett kontinuerligt arbete. Älvstranden Utveckling ska erbjuda både kvinnor och män en god arbetsmiljö både ur ett fysiskt och ett psykosocialt perspektiv.

Konkret mäter vi hur vi uppfyller uppställda mål dels genom medarbetarundersökningen som genomförs årligen, dels i skyddskommittén som via skyddsronder har till uppgift att säkerställa en god arbetsmiljö.

4.1.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Älvstranden Utveckling arbetar i alla sammanhang med att uppmana samverkande aktörer att föra dialog och genomföra medskapande processer utifrån ett normmedvetet perspektiv.

Goda kunskaper och erfarenheter kring hur dialogprocesser kan organiseras och genomföras finns i bolaget. Särskilt viktigt är arbetet med Jubileumsparken där invånare av olika bakgrunder är med och formar parkens placering och funktion.

Den stora utmaningen med dialogbaserade metoder är att det fortfarande finns en stor omogenhet kring dialogens syfte och effekt. Samverkande aktörer har en utmaning i att lämna över makt och inflytande till de som engageras i en dialog. Det grundläggande förhållningssättet måste arbetas igenom på alla nivåer. Det är lätt att fråga invånare efter deras synpunkt, men oerhört svårt att agera på ny och tillkommande information som inte har sin bas i den planerande professionen.

4.1.5 Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse

■ Viss

Jubileumsparken är ett konkret exempel på hur vi kan väcka intresse hos fler målgrupper kring idrott och föreningsliv. Närmare 40 000 besökare har under det gångna året tagit del av aktiviteterna.

- Simskola och träning i vattenvana.
Motverkar tabu kopplat till att inte kunna simma. Simkunskap är basalt för att visionen om en stad nära vatten ska vara demokratisk.
- Seglarskola.
Vattnet i staden ska vara en resurs för alla, oavsett ekonomi eller funktionsvariation.
- Cykelträning.
För att motverka tabu kopplat till att inte kunna cykla. Att behärska cykeln som transportmedel gör staden mer tillgänglig.

Vi avser att inom ramen för Plastbyggnad utveckla samverkan med Passalen och långsiktigt säkerställa en överflyttning till park- och naturförvaltningen av befintlig förvaltningsorganisation. Syftet är att inkludera grupper som vanligtvis inte är aktiva.

4.1.6 Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse

■ Viss

Älvstranden Utveckling arbetar enligt vision Älvstaden med att tillsammans med stadens förvaltningar och byggaktörer skapa förutsättningar för en rättvis och inkluderande stad utifrån tillgänglighet.

I alla sammanhang där vi medverkar arbetar vi aktivt med att utifrån ett normmedvetet perspektiv synliggöra människors skiftande förutsättningar att ta del av den gemensamma staden.

Särskilt viktigt ur ett tillgänglighetsperspektiv är arbetet med Jubileumsparken där invånare av olika bakgrunder är med och prototypiserar parkens placering och funktion utifrån en mängd livserfarenheter. Bastun har byggts tillsammans med och för invånarna med ett särskilt tillgänglighetsperspektiv.

Aktiviteten ”alla kan segla” har gett barn och ungdomar med olika funktionsvariationer från stadens alla delar möjlighet att få en rikare fritid.

4.1.7 Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livs- chanser för stadens invånare.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Älvstranden Utveckling arbetar tillsammans med stadens förvaltningar och bolag med att identifiera insatser för medborgare som är i behov av stöd utifrån socialtjänstlagen.

Vision Älvstaden är en inkluderande vision där möjlighet till eget boende och konstruktiva aktiviteter för personer i behov av stöd är ett perspektiv som behöver uppmärksammas. I arbetspaketet ”kommunal service” pågår ett arbete med att ta fram en bild av vilka insatser som kan gynna denna målgrupp.

I detta arbetspaket ingår företrädare från individ- och familjeomsorgen från de tre stadsdelarna inom Älvstaden. De åtgärder som främst lyfts fram är möjligheten till sociala boenden samt att identifiera sysselsättningsåtgärder. Arbetet är långsiktigt och har tills nu handlat mer om inventering än om att skapa aktiviteter. Boendefrågan aktualiseras allt eftersom byggandet av bostäder startar.

4.1.8 Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	
-------------------------------------	--

Målet är ej relevant för bolaget.

4.1.9 Äldres livsvillkor ska förbättras.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	
-------------------------------------	--

Målet är ej relevant för bolaget.

4.1.10 Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse

■ Viss

I våra markanvisningar ställer vi höga krav med syfte att det som byggs ska ha minimal miljö- och klimatpåverkan. För Masthuggskajen, Frihamnen och Lindholmshamnen arbetar vi fram hållbarhetsprogram med ambitiösa målsättningar för miljö- och klimatåtgärder. De skapar förutsättningar för att planerad bebyggelse ska ha en låg klimatbelastning.

Vid bedömning av måluppfyllelse har hänsyn även tagits till åtgärder i Kvillebäcken och Älvstrandens befintliga fastighetsbestånd. Exempel: samtliga fastigheter i Kvillebäcken är miljöcertifierade och i befintliga fastigheter arbetar vi med gröna hyresavtal och solcellsanläggning.

Med anledning av den höga ambitionsnivån i hållbarhetsarbetet för planerade projekt (Frihamnen, Masthuggskajen, Lindholmshamnen) är vår bedömning att vi på sikt kommer uppnå god måluppfyllelse.

4.1.11 Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse

■ Viss

- I Frihamnen planeras det för 9 000 nya bostäder.
- I Gullbergsvass kommer 20 000 människor att bo.
- Lindholmen: fram till 2021 tillkommer 1 200 nya bostäder.
- På Skeppsbron ska det byggas 450 nya bostäder.
- Masthuggskajen: fram till 2027 byggs här 1 200 bostäder.
- Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp: produktion av drygt 4 100 bostäder pågår.
- Produktion av 900 temporära bostäder i Frihamnen startar inom kort.

4.1.12 Det hållbara resandet ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

I alla våra utvecklingsprojekt arbetar vi gemensamt med stadens förvaltningar och byggherrar för att skapa möjligheter för hyresgäster att resa på ett hållbart sätt.

Exempel:

1. I Frihamnen har vi arbetat fram 100 åtgärder (14 aktörer) för god mobilitet i området. Målet är att bo och verka i Frihamnen utan behov av egen bil med lågt p-tal som vi stödjer.
2. På Lindholmen utvecklar vi blandstad. I samråd med Göteborgs Stads Parkerings AB arbetar vi med parkeringar och hur alternativen till bil ska blir mer attraktiva.

Vi deltar även i flera utvecklingsprojekt för att öka det hållbara resandet: Shared Shuttle Service, ElectricCity ArbPark.

Internt arbete

Vi arbetar för att öka det hållbara resandet med cykelförmåner och förmånliga kollektivtrafikkort.

För tjänsteresor har medarbetarna tillgång till Västtrafikkort, cyklar och elcyklar. Vi har riktlinjer för tjänsteresor.

4.1.13 Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Vid markanvisningar är ett urvalskriterium att ansökande byggherrar bidrar till att skapa sysselsättning för grupper långt ifrån arbetsmarknaden.

Det har till exempel uppfyllts vid markanvisningar för Skeppsbron – samtliga byggherrar som fått tilldelning ska uppfylla villkoret.

4.1.14 Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.B

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Älvstaden är utpekad som testarena i Vision Älvstaden. Exempel på innovationsprojekt:

- DenCity, Closer och EletriCity med fokus på mobilitet, logistik och transporter.
- DeCode har nyligen fått beviljat medel för arbetet med ett verklighetslabb med fokus på stadsutveckling och de tidiga processerna där.
- Masthuggskajen har under flera år varit ett pilotprojekt i Sweden Green Building Councils (SGBC) satsning på CityLab. Arbetet har varit framgångsrikt och Masthuggskajens arbete med hållbarhetsprogrammet är på väg att certifieras – som ett av de allra första i Sverige.
- Vi har även varit aktiva i utvecklingsgruppen för Göteborgs Stads innovationsprogram och ingår i Trafikkontorets interna satsning på innovation-samordning-mobilitet.

Allt detta är en del i arbetet med att använda Älvstaden som testarena och i att förverkliga Vision Älvstaden.

4.1.15 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ Viss
-------------------------------------	--------

Genom att delta i stadens gemensamma evenemang bidrar Älvstranden Utveckling till att sprida kännedom om våra områden och sätta dem på kartan, så att fler göteborgare besöker dem och ser dem som utflyktsmål.

- Vi har under våren deltagit i Vetenskapsfestivalen och anordnat aktivitet på experimentverkstaden med Älvstaden.
- Under Kulturkalaset medverkade vi med Jubileumsparken i Jubileumspaviljongen.
- Senare i november deltar vi i Julstaden, där vi arrangerar evenemang på Lindholmen tillsammans med Älvrummet.

Utöver deltagande i stadens gemensamma evenemang driver vi Älvrummet som har öppet 360 dagar per år och som under året haft 50 000 besökare. Älvrummet är ett naturligt besöksmål med fritt inträde.

Därtill har vi cirka 25 000 personer som har besökt Frihamnen och Jubileumsparken under året. Med bad, bastu, segling etc blir även detta ett naturligt turistmål för göteborgaren.

4.1.16 Tillgängligheten till kultur ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

Genom platsbyggnadsarbetet har under 2017 avsiktsförklaring tecknats med Göteborg Konsthall för utvecklingen av Magasin 113. En testbädd för samverkan mellan KF, PoNF och ÄUAB utreds inom ramen för projektet att skapa ytor för allmänhet inom byggnaden.

I utvecklingen av Kvillepiren och temporära bostäder har vi arbetat med att skapa ett temporärt gemensamhetshus för att aktivera området och tillsammans med Lokalsekretariatet se över temporära behov för kulturutövare att nyttja byggnaden.

4.1.17 Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

För att jämna ut löneskillnader mellan män och kvinnor genomför vi varje år en lönekartläggning.

Vi identifierar osakliga löneskillnader på grund av kön för ett antal roller i bolaget. En åtgärdsplan för berörda individer tas fram. Det arbetet har gett resultat.

I 2017 års lönerevision fanns inga osakliga löneskillnader.

Varierande löner inom avdelningar beror på vilken roll och senioritet medarbetaren har.

Men skillnader i löner mellan män och kvinnor inom respektive avdelning beror också till stor del på antalet chefsbefattningar. Fler chefer ger högre löner. Det är särskilt påtagligt inom Ekonomi där kvinnor tjänar mer än män. Inom Projekt är löneskillnaden också stor mellan män och kvinnor – men med skillnaden att män tjänar mer än kvinnor. Det beror dels på att fler män har seniora yrkesroller, dels på att fler män har ledande befattningar inom Projekt.

Lönespridning och medellöner (kr)

Avdelning	Kvinna	Man	Medellön
Ekonomi	53 216	42 411	47 829
Fastighet	42 852	44 771	43 972
Projekt (Urban planering, Projektstyrning, Fastighetsutv.)	46 306	56 174	50 253
Strategisk verksamhetsstyrning	42 314	43 613	42 786
Kommunikation och HR	36 953	43 650	38 627
Under vd	67 433	70 677	68 514
Medellöner kvinnor och män	46 185	50 087	48 664

4.1.18 Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	■ God
-------------------------------------	-------

På Älvstranden Utveckling har vi alltid med frågeställningar kring hållbarhet för såväl miljöhänsyn som sociala hänsyn i upphandlingar där det är relevant.

Men en majoritet av våra upphandlingar är konsulttjänster – de flesta så kallade enmansuppdrag. Ytterst få av våra upphandlingar berör därför varor eller byggtreprenader där möjligheten att ställa krav på hållbarhet är större. När det gäller varuinköp utnyttjar vi Göteborgs Stads ramavtal.

Graden av måluppfyllelse enligt egna indikationer är därför god.

4.2 Inrapportering av vissa mått

4.2.1 Mått till KF:s mål: Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Upphandlingar under 2017 (fram till aug)	Antal	antal upphandlingar där sociala hänsynskriterier har använts, villkor för sysselsättning/jobb	antal upphandlingar där sociala hänsynskriterier har använts, kollektivavtalsliknan devillkor, jämlikhet, tillgänglighet eller enligt vita jobb modellen	antal upphandlingar där socialahänsynskriterier har använts, uppföljningen enligt ILO:s kärnkonventioner	antal upphandlingar där miljömässiga krav har använts, produkter/material som kan återanvändas/uppdateras
Samtliga upphandlingar	20	1	1	-	-
Varav tjänsteupphandlingar	5	1	-	-	-
Varav förnyad konkurrens utsättning	2	-	1	-	-
Varav direktupphandling	8	-	-	-	-
Skapade arbetstillfällen	-	-	-	-	-
Kvinnor	-	-	-	-	-
Män	-	-	-	-	-

**, Siffrorna är "normala" och föranleder ingen extra kommentar.*

4.2.2 Mått till KF:s mål: Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras	0-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %	Definition
Skattad andel medarbetare med kompetens inom området* (markera med "x")			x		*Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, s.4,Medvetenhet: "Alla medarbetare i stadenska ha goda kunskaper om de mänskliga rättigheterna och de förutsättningar somgör det möjligt för personer med funktionsnedsättning att vara delaktiga.Kunskaperna ska utgå från ett normkritiskt förhållningssätt."
	Antal				
Medarbetare som deltagit i utbildning inom området under 2017	20				