

Beslutsärende – Årsrapport 2015 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2015 avseende Älvstranden Utveckling AB.

Bakgrund

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige en sammanställd rapport rörande lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget. Rapporten lämnas fyra gånger per år (april, september, november och februari). Rapporten i februari är en årsrapport för hela föregående år.

Ärendet

Älvstranden Utveckling AB:s årsrapport (Uppföljningsrapport 4) är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bilagor

Bilaga 1. Årsrapport 2015 för Älvstranden Utveckling AB

Årsrapport 2015 Bolag

Higab AB

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB

Året har haft fokus på att leverera mot plan, ekonomiskt handlingsutrymme, rekrytering av nyckelmedarbetare samt fortsatt intern förändring.

Älvstadens områden närmar sig genomförande. Under hösten fattades beslut att investera i temporära bostäder i Frihamnen.

En av regionens största fastighetsaffärer gjordes när tre fastigheter på Lindholmen såldes till Atrium Ljungberg för nära 900 mnkr.

Interna insatser har gjorts runt ledarskap, delaktighet, roller och ansvar samt internkommunikation. I december var det inflyttning i nya kontorslokaler på Lindholmsallén 10.

Bolaget har de senaste åren gjort en positiv förflyttning och är redo för större mandat i staden avseende utvecklingen av Älvstaden.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

2.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Väsentliga händelser

Älvstranden Utveckling har som uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Under 2015 har vi fokuserat på:

- leverans mot plan
- bolagets ekonomiska handlingskraft för framtiden
- rekrytering av nyckelmedarbetare
- fortsätta den interna förändringsresa som startade i och med nytt ägardirektiv 2013.

Leverans mot plan

Älvstranden Utveckling har en viktig roll i stadens gemensamma arbete i Älvstaden-organisationen, som tog ytterligare form genom att ett styr- och uppföljningspaket kom på plats, det hölls tre tillfällen för projekt-rapportering, en ny färdplan beslutades med tydligare kopplingar till respektive organisations budget och resursallokering.

Flera områden inom Älvstaden tog rejäla kliv mot ett genomförande. Förberedelser för att kunna starta byggnation i Lindholmshamnen 2016 har gjorts. Detaljplanen för Skeppsbrons etapp 2 vann laga kraft och Masthuggskajen genomförde samråd. Frihamnens första etapp formade sitt första konsortium och genomförde ett innovativt worskhop-arbete under våren vilket ledde fram till en färdig samrådshandling, som ska ställas ut i januari 2016. Även i Karlakvarteret på Lindholmen pågår intensivt arbete och samråd planeras till våren 2016.

Produktion pågår med full styrka i Kvillebäcken, Örgryte Torp och på Västra Eriksberg. Marknaden är stark och tidplanerna för färdigställande kortas, i den mån det är möjligt. I Inre Sannegården påbörjades den allra sista delen när Centrumhuset byggstartades under året.

Under tiden som Frihamnen planeras utvecklas hela tiden de temporära värdeskapande aktiviteterna i området. Förutom redan pågående aktiviteter som seglarskola, rollerderby, sandstrand och stadsodling i anslutning till Jubileumsparken öppnades under 2015 en bastu som fick stor uppmärksamhet i lokalmedia och i nationella forum för samhällsbyggnad. Bastun fick Västra Sveriges arkitekters arkitekturpris och nominerades även till Kasper Salin-priset. Vattenlek i konstverk kom på plats genom ”Berget” och under sensommaren öppnade vi också Göteborgs första publika bad i Göta Älv.

Ett betydelsefullt beslut som fattades under hösten är att investera i byggnation av temporära bostäder i Frihamnen. I ett första skede blir det ca 600 bostäder i nio temporära lotter på land och vatten.

I juni var bolaget en av stadens huvudaktörer i genomförandet av Volvo Ocean Race, där vi stod för upplåtelse och iordningställande av området i Frihamnen samt var en av arrangemangets större partners.

Bolagets ekonomiska handlingskraft för framtiden

I enlighet med bolagets strategi att finansiera verksamheten genom att sälja

färdigutvecklade fastigheter och byggrätter har vi under året genomfört en av göteborgsregionens största fastighetsaffärer. Tre fastigheter på Lindholmen såldes till Atrium Ljungberg för närmare 900 mnkr. Atrium Ljungberg blir därmed en ny fastighetsaktör i Göteborg. Affären ger oss tillfälligt en bättre ekonomisk handlingskraft och skapar utrymme för att växla upp verksamheten ytterligare.

Under året avyttrades totalt åtta fastigheter om sammanlagt 1 123,7 mnkr. Bland dem finns bland annat Lindholmen 2:15 och 2:16, även kallad Karlavagnstornet, där det som förväntas bli Nordens högsta byggnad ska byggas.

Rekrytera nyckelmedarbetare

Vi har fortsatt att stärka organisationen eftersom uppdraget mer och mer går in i en genomförandefas. Det är nu de stora resurserna och de absolut bästa kompetenserna behövs.

Fortsatt förändringsresa

Den nya organisation, som sattes 2014, har trimmats in ytterligare under året och insatser har genomförts runt ledarskap, delaktighet, roller och ansvar samt internkommunikation.

Alla medarbetare har fått kompetensutveckling om grunderna i att arbeta i kommunalt bolag och en tvådagarskonferens fokuserades helt på innehållet i Vision Älvstaden.

Arbete med verksamhetsplanering har genomförts för 2015 och 2016, nu är bolaget i fas avseende styrkort, handlingsplaner samt uppföljning av dess mål.

I december flyttade vi in i nya kontorslokaler på Lindholmsallén 10. I samband med detta infördes ny logotyp, ny grafisk profil och en ny hemsida lanserades. Bolaget går, som första kommunala bolag, helt in i Göteborgs stads nya grafiska profil.

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret och park- och naturförvaltningen inför vi ett gemensamt verktyg för projektstyrning, i form av både en projektmodell och ett projektsystem. Implementering sker 2016.

Vi har tagit fram en dokumenthanteringsplan som blivit godkänd både av Regionarkivet och bolagets styrelse och ett 20-tal nya rutiner/anvisningar har beslutats.

Under 2015 slutfördes överföring av IT-drift och support till Framtidens IT.

Bolaget har utifrån KF:s uppdrag om att renodla fastighetsbestånden, under året slutfört sin del av uppdraget i Lokalklustret avseende analys av Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav.

Bolagets utveckling

Älvstranden Utveckling har de senaste åren gjort en grundläggande positiv förflyttning inom området ”ordning och reda” och i att skapa förtroende för god samverkan i staden. Vår bedömning är att bolaget nu är redo att få och ta ett större mandat i staden avseende utvecklingen av Älvstaden.

Viktiga framtidsfrågor

Internt

Bolagets arbetsorganisation behöver stabiliseras för att skapa trygghet att agera fullt ut utifrån uppdrag och ansvar.

Bolaget behöver få större mandat i staden runt framdrift och resurstillsättning av Älvstaden-projektet.

Att fortsätta arbeta aktivt med fastighetstransaktioner och ha förutsättningar för detta är

avgörande framåt. Dels avyttra fastigheter och mark för att säkra löpande intäkter till bolaget, dels investera i fastigheter för bättre rådighet över framtida stadsutveckling.

Externt

Bolagets fastighetsinnehav är mycket högt belånat. Därtill innebär verksamhet inom stadsutveckling stora investeringsvolymerna med tillhörande risker och möjligheter. Omvärldsfaktorer som räntenivå och världskonjunktur har stor inverkan på hur vi kan uppfylla uppdraget.

2.2 Analys av årets utfall

2.2.1 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2015	Budget 2015	Avvikelse	Bokslut 2014
Intäkter				
Hysesintäkter	360 972	386 834	-25 862	386 696
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-
Övriga intäkter	349 171	-	349 171	367 210
Summa intäkter	710 143	386 834	323 309	753 906
Kostnader				
Fastighetsskötsel	-23 480	-25 113	1 633	-19 914
Underhåll	-18 811	-18 743	-68	-22 761
Taxebundna kostnader	-46 659	-46 529	-130	-42 944
Risikkostnader och avgälder	-4 909	-2 309	-2 600	-3 877
Fastighetsskatt	-18 072	-20 506	2 434	-20 487
Övriga fastighetskostnader	-1 035	-2 250	1 215	-2 288
Summa fastighetskostnader	-112 966	-115 450	2 484	-112 271
Övriga förvaltningskostnader	-111 322	-111 996	674	-405 589
Avskrivningar	-119 753	-134 359	39 953	-133 824
Jämförelsestörande poster	25 347	-	-	-20 708
Rörelseresultat	391 449	25 029	366 420	81 514
Räntenetto	-67 169	-105 000	37 831	-89 640
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-	-	-
Summa finansnetto	-67 169	-105 000	37 831	-89 640
Resultat efter finansiella poster	324 280	-79 971	404 251	-8 126

Jämförelsestörande poster avser nedskrivningar/reversering av fastigheter.

Anledningen till att resultat efter finansiella poster avviker så väsentligt mot budget är försäljningen av de tre fastigheterna Citadellet, Tornen och M2 som tillsammans kallades Ankaret. Försäljningen av de tre stora förvaltningsfastigheterna har påverkat hyresintäkter, fastighetskostnader, avskrivningar samt finansiella kostnader.

Hyresintäkterna understiger budget med 25,9 mnkr. Avvikelsen pga Ankaret uppgår till - 27 Mnkr för 2015 och ej budgeterad utyrning av mark till Stena om 3 Mnkr.

Sedan är det många mindre poster som påverkar både positivt och negativt.

Övriga intäkter (budgeteras ej) består av nettovinst för transaktioner om 345,3 Mnkr samt övriga intäkter om 3,8 Mnkr. Årets transaktioner består av Ankaret, "Polishuset" i Frihamnen, Kinesiska Muren i Skeppsbron samt ett par mindre markbitar. Övriga intäkter består till största delen av försäkringsersättningar.

Fastighetsskötsel: När vi budgeterade för 2015 bruttoredovisade vi intäkterna och kostnaderna för parkeringsplatserna som Göteborgs Stads Parkerings AB skulle börja förvalta för Älvstranden men intäkterna/kostnaderna för förvaltningen kom sedan avräknade som nettobelopp. Detta medför att hyresintäkterna och driftskostnaderna är för högt budgeterade.

I resultaträkningen ser **taxebundna kostnader** ut att vara i nivå med budget men det finns avvikelser. Det har varit en vattenläcka i Frihamnen som medfört en extra kostnad om 5 mnkr, sedan har försäljningen av Ankaret minskat kostnaderna. Vintern 2015 var mildare än beräknat så det påverkar också utfallet för taxebundna kostnader.

Riskkostnader och avgälder är avsevärt högre än budget och beror på stormskador, brand och vattenläcka.

Fastighetsskatten och **övriga fastighetskostnader** har lägre utfall än budget vilket beror på Ankaret.

Avskrivningarna är avsevärt lägre än budget på grund av Ankaret samt att investeringarna under 2015 inte har utförts i den takt som var planerat.

Finansnetto: Stor avvikelse mot budget eftersom Älvstranden har amorterat 200 mnkr efter att budgeten var lagd för år 2015. Sedan amorterades ytterligare 750 mnkr under 2015. I budgeten för 2015 ingick det nyupplåning vilket inte har gjorts.

Jämförelsestörande poster: Nettopost, nedskrivningar i årsbokslutet har gjorts med 6,8 mnkr och reverseringar av tidigare års nedskrivningar med 32,2 mnkr.

2.3 Investeringar

2.3.1 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2015	Budget 2015	Utfall 2014	Budget/Plan 2016
Nyinvesteringar	163,3	234,0	154,0	572,0
Reinvesteringar	17,2	16,0	12,0	50,8
SUMMA INVESTERINGAR	180,5	250,0	166,0	622,8

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, mnkr	Utfall 2015

Aktier och andelar, mnkr	Utfall 2015
Summa investeringar	

Under hösten skedde försäljningen av fastighetspaketet "Ankaret" innehållande tre fastigheter, M2, Citadellet och Tornen. Köparen Atrium Ljungberg AB tillträdde aktierna till två bolagen som ägde fastigheterna den 30 september 2015. Eftersom andelarna i dessa bolag eliminieras i Älvstrandenkoncernen resulterar de inte i något utfall i finansiella anläggningstillgångar.

Projektredovisning

Benämning pågående projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Skeppsbron, detaljplan kvarter genomförande	30	4	30	2 026 Q4
Detaljplan Järnvågsgatan (Masthuggskajen detaljplan)	28	9	28	2 016 Q4
LSP (resterande ytor)	120	118	123,1	2 016 Q3
Eriksbergs pirar	10	6	10	2016 Q3
Lindholmen Brasilia & Begonia	58	60 **	58	2016 Q3
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor***	20	18	20	2016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet	25,5	2	25,5	2016 Q2
Badkultur	15,1	15	19,1	2016 Q4
Temporära bostäder	70	1	70	2017 Q1
Idrott i Santos	70	1	70	2017 Q3
Västra Eriksberg, infrastruktur*	476	391	423	2019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur*	89	85	88	2017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering*	64	50	70	2018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader*	21	13	24	2018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur*	115	74	115	2018 Q4
Kommande projekt enl. inv.plan mnkr	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Beräknas färdigt år
Santos musik	10	0	0	2 016
Allmänna hyresgäst Anpassningar	12	10	10	2 016
Frihamnen****	10	106	124	2035
Södra Älvstranden****	20	261	222	2035
Gullbergsvass	5	5	35	2035
Lindholmen****	37	59	33	2035

*Projektet kommer inte att redovisas som en tillgång i balansräkningen då det avser åtaganden i samband med tidigare fastighetsaffärer.

** I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q1 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 58 mnkr.

*** I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstranden Utvecklings redovisning. Dock kvarstår Älvstranden Utvecklings ansvar för kostnaderna för projektet.

**** I samband med försäljning av byggrätter kommer investeringen gå mot avsättningar och därmed ej redovisas som en tillgång i

balansräkningen.

I Skeppsbron intensifieras nu arbetet med kommande markanvisning och fastighetsbildning. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan bearbetas nu remissvaren efter samrådet. Planarbetet fortgår med utredningar av bl a linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete pågår med planering av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbete med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under hösten en utökad budget om 13,5 mnkr, till totalt 58,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p g a förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än projekterat tillkom efter bygglovet samt tillkommande kostnader för moms.

Badkultur i Frihamnen fick under hösten en utökad budget för byggnationen av en prototyp för pool i älven. Budgeten utökades med 5,1 mnkr, till totalt 15,1 mnkr. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider samt arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. Vid styrelsemötet 2016-02-12 föreslås styrelsen godkänna ytterligare utökad budget om 4 mnkr, totalt 19,1 mnkr för projektet. 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 samt ombyggnad av entrédel.

Fastigheten M1 står inför en omvandling av de lokaler som fram tills nu använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer att avsevärt öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Styrelsen godkände i höstas en investering om 70,0 mnkr inkl. moms för infrastruktur. och allmän platsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara ca 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde inkl. vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om ca 25 000 kvm BTA.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. En ny högstadieskola, Santos-skolan 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. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är augusti 2016 för SDF Lundby och juni 2017 för UBF.

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. Prognosen är lägre än budget men vi ser en risk för att färdigställandet blir dyrare än prognos men inom ursprunglig budget.

I Östra Kvillebacken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av

nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av Trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång sedan i september samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.

2.3.2 Personalvolym och lönekostnad

2.3.3 Älvstranden Utveckling AB

Personalvolym och lönekostnad

	2015	2014	2013
Kostnader för konsultarvode	2 613	4 900	2 328
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	37 473	31 721	23 080
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	67	56,7	43
Lönekostnad per årsarbetare	556	559	534

Övrig utveckling inom personalområdet

Under denna punkt hänvisas till rapporten "Personaldata för Bolag till Årsredovisning 2015".

2.3.4 Intern kontroll

Älvstranden Utveckling AB

Intern kontroll

En del i bolagets strävan mot systematiskt och strukturerat arbete avseende risker och åtgärder utförs utifrån risk- och internkontrollplanen som beslutas av styrelsen för nästkommande år vid sista styrelsemötet för året. I planen finns de risker som bedöms vara verksamhetskritiska – övriga risker finns också dokumenterade och arbete med riskidentifiering och åtgärder för att eliminera dessa sker löpande under året.

Rapportering kring hur arbetet gällande de i risk- och internkontrollplanen identifierade riskerna fortskrider sker vid varje styrelsemöte och om nya väsentliga risker framkommer tas de upp till beslut vid ett styrelsemöte så snart som möjligt efter identifiering. Slutrapportering av 2015 års risk- och internkontrollplan sker vid styrelsemötet i februari 2016.

Under 2015 arbetade bolaget med bland annat nedan angivna risker:

Ränterisk: En finansiell risk som bolaget tampas med och där åtgärden är att följa räntebanan och beakta den vid finansiella beslut. Detta är ett kontinuerligt arbete då vi har hög upplåningsgrad och riskvärdet ligger därför kvar på en hög nivå.

Allmänna handlingar: Ett område där vi har gjort ett stort arbete under året då vi har upprättat och implementerat en dokumenthanteringsplan och en arkivbeskrivning. Det

som kvarstår att göra är att upprätta och implementera en arkivförteckning för att risken ska anses vara på en hanterbar nivå.

Arbetsmiljölag: En del arbete med att komma till rätta med brister i efterlevnad av regelverk gällande byggarbetsmiljösamordning har gjorts under året. Ett kontrollverktyg som heter "Leverantörskontroll" har tagits i bruk under året. BAS kommer att tas med i nya delegeringsordningen som ska vara klar under Q1 2016. Arbete med utbildning av berörd personal avseende lagkrav och hantering av mallar kommer att ske under Q2 2016 samt framtagande av stickprovsrutin för att kontrollera efterlevnad av regelverken kommer att ske under Q4 2016. När dessa åtgärder är gjorda och stickprover visar att risken är under kontroll kommer riskvärdet att räknas som hanterbart.

Lojalitet och ansvar: Ett stort arbete har gjorts under året gällande den uppdagade risken gällande brist på kännedom om och/eller kunskap och resurser till att leva upp till gällande styrdokument. Bland annat har bolagsövergripande utbildningar gällande bland annat LOU, allmänna handlingar och att arbeta i offentlig verksamhet genomförts, verksamhetshandboken har strukturerats och uppdaterats med nya mallar, rutiner och anvisningar samt attestinstruktion inkl. inköpsrätt har uppdaterats och nya checklistor med ansvarsfördelning för anställnings början och avslut har implementerats. Det som kvarstår är att ta fram delegeringsordning vilket ska vara helt klart Q2 2016.

Risikanalytisk och internkontrollarbete: Bolaget har under året arbetat med att minska risken för att det saknas kännedom om befintliga risker och hur de ska prioriteras. Det har tagits fram en övervakningsplan och i flera av bolagets processer arbetar bolaget nu enligt en modell för risk- och internkontroll. En övervakningsplan har upprättats och beslutats av styrelsen. Kvarvarande processer ska kopplas in i arbetssättet enligt en femårsplan. En verksamhetscontroller som ska samordna arbetet har projekterats.

Bolagsstyrning: Den uppdagade bristen i verksamheten gällande planering av aktiviteter och resursfördelning, som leder till otydlighet vad gäller prioritering, mål och ansvarsfördelning har bolaget arbetat med under året genom att ta fram styrkort både för 2015 och för 2016. Personalen har engagerats i styrkorts- och verksamhetsplansarbetet. Dessutom är en resursplaneringsmodell version 1 för projekt klar. Det som kvarstår av de planerade aktiviteterna är att ta fram en resursplanering för bolagets alla delar, vilket beräknas vara klart under Q3 2016.

Transaktioner: Våra transaktioner är beroende av Göteborgs Lantmäteri. Under våren 2015 framkom att lantmäteriprocessen drog ut på tiden vilket ledde till att vi riskerade förseningar i våra försäljningar. Under året har dialog förts med Göteborgs Lantmäteri och en lantmäterikunnig person har anställts i bolaget för att kunna korta ner processen. Dialogen fortgår under 2016 och ny utvärdering av processen ska göras i augusti.

2.3.5 Sponsring

Älvstranden Utveckling AB

Sponsring

Organisation: Volvo Ocean Race 21-28 juni 2015– Målgång

Som ett led i Göteborgs Stads beslut att sponsra målgången i Volvo Ocean Race var bolaget med och bidrog. Detta ligger väl i linje med vårt uppdrag då syftet med Göteborg Stads sponsring av VOR var att utgöra en milstolpe för två av de största utvecklingsprojekten i Göteborgs historia – utvecklingen av Vision Älvstaden och arbetet inför Göteborgs 400-års jubileum 2021. Genom att erbjuda ett öppet, inkluderande och välkomnande evenemang fick göteborgare och besökare upp ögonen

för Frihamnen. Ca 335 000 besökare kom under veckan fördelat på 40 % göteborgare och 60 % besökare.

Sponsringsbelopp: 8 550 000 kr

Bolagets totala kostnad för genomförandet av Volvo Ocean Race uppgår till 9 056 000 kr

Organisation: Göteborg & co: Vetenskapsfestivalen, Kulturkalaset, Julstaden

Medverkan till tre stora staden-gemensamma arrangemang bidrar till utvecklingen av Göteborgs attraktionskraft för både göteborgare och besökare.

Sponsringsbelopp: 500 000 kr

Organisation: Kulturbåtsfestivalen Eriksberg 26-27 september 2015, Göteborg

Kulturbåtsfestivalen är en ideell förening och sponsringen av festivalen ligger i linje med vårt uppdrag att främja den långsiktiga stadsutvecklingen längs Göta Älv.

Pengarna vi sponsrade fungerade som ett bunkerbidrag för de skepp som kom långväga. Ca 50 000 personer besökte festivalen och det kom 29 kulturbåtar.

Belopp: 40 000 kr

2.3.6 Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen

Älvstranden Utveckling AB

Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen

Målgrupp/insats	Kostnad 2015	Beräknat statsbidrag 2015	Övriga intäkter 2015
Flyktingboende ensamkommande	74 tkr	74 tkr	-

Älvstranden Utveckling AB har haft kostnader för projektering inför en eventuell byggstart av flyktingboende för ensamkommande, utfallet uppgår till 74 tkr.

Byggnationen är planerad att starta under 2016 när avtalet är tecknat.

Bolaget planerar anvisning för temporära bostäder i Frihamnen, varav en tredjedel är tänkt för flyktingar. Kostnader för att ta fram material till anvisningen finns, men vi har inte haft några direkta kostnader för flyktingmottagning.

2.3.7 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder

Älvstranden Utveckling AB

Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder

	Beviljade medel 2015, tkr	Förbrukade medel 2015, tkr	Differens
Integrerad energidesign - byggnader kopplade i symbios med stadens energisystem	1 000	662	338
Platsbyggnad Frihamnen	600	600	-
Totalt	1 600	1 262	338

Anledningen till att projekt Integrerad energidesign inte upparbetat kostnader enligt plan beror på att projektet var planerat att knytas till Lindholmshamnen där vi skulle genomfört en pilot inom Energisymbios. En del av Integrerad energidesign har nu fallit

ur det projektet. Inom projektet arbetades det fram en energistrategi samt ett koncept till två pilotprojekt som kommer istället att genomföras i Frihamnen. Energistrategin bygger på Integrerad energidesign (vilket är en metod för att minimera klimatutsläppen för stadsbebyggelse) och den arbetas nu in i hållbarhetsprogrammet för både Masthugget och Frihamnen. Pilotprojekten är framtagna för att pröva framkomliga vägar för att uppfylla de klimatstrategiska målen som finns för 2035.

2.3.8 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Älvstranden Utveckling AB

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

1. Hur säkerställer ni ett arbetssätt kring kommunikation som är i enlighet med stadens kommunikationsprocess?

- Strategiskt ingår kommunikationschefen i bolagets ledningsgrupp samt i stadens ledningsgrupp för Kommunikation Stadsutveckling och blir därmed ett kommunikativt stöd för ledningen.
- Operativt har vi med en kommunikatör i våra delprojekt som stöd i verksamheten. Detsamma gäller för de projekt som nått konsortie-stadium.
- Vi är med på kommunikationsmöten som arrangeras av SLK, både för kommunikatörer och kommunikationschefer.
- Vi håller oss uppdaterade på nya kompletteringar kring kommunikation och deltar i gemensamma utvecklingsprojekt av Göteborgs Stads verktyg för kommunikation, t ex framtagning av en gemensam hemsida för stadsutvecklingsprojekt.

2. Hur beaktar ni stadens kommunikationsstrategi i ert kommunikationsarbete?

- I framtagningen av kommunikationsplattformen för projekt Älvstaden har stadens kommunikationsstrategi för stadsutveckling använts fullt ut.
- Bolaget har under 2015 som första bolag i staden antagit Göteborgs Stads nya grafiska profil fullt ut, i det övergripande syftet att tydliggöra Göteborgs stad som avsändare och varumärke.
- Vi har medverkat i stadens framtagning av en gemensam devis för alla kommunala bolag som ett led att få bolagen att komma närmare staden vad gäller grafisk profil.
- Vi använder oss av stadens kommunikationsstrategi vid samarbeten med andra kommunala aktörer.
- Vi använder oss av stadens material, t ex vid presentationer där vi berättar om Göteborg.
- Bolaget deltar i flera kommunikationsgrupper i staden, allt från övergripande kommunikation för stadsutveckling till 2021-projektet.

2.4 Kommunala ändamålet och befogenheterna

2.4.1 Älvstranden Utveckling AB

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med att äga Älvstranden Utveckling AB är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

Bolaget tillför fokus, kompetens och tydlig genomförandekraft till den centrala stadsutvecklingen i Älvstaden. Vi processleder projektet genom nära samverkan med stadens förvaltningar i den gemensamma Älvstaden-organisationen och med marknaden genom olika samverkansformer, exempelvis är konsortiemodellen numera en väletablerad och utvecklad exploateringsmodell.

Bolaget arbetar i linje med ägardirektivet. Med utgångspunkt i bolagets verksamhetsidé om hållbar stadsutveckling maximeras samhällsnyttan för medborgarna enligt vision Älvstaden.

Ägardirektivet omfattar följande, i punktform.

- Förverkliga Vision Älvstaden
- Förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter
- Samverka
- Ta ekologiskt, socialt och ekonomiskt ansvar
- Tänka barnperspektiv och blandstad
- Följa stadens markanvisningspolicy
- Göra temporära åtgärder
- Ha stabil ekonomi

Årets fokus på leverans mot plan och bolagets ekonomiska handlingskraft för framtiden speglas tydligt i ägardirektivet. Den stora satsningen på platsskapande åtgärder och temporära bostäder i Frihamnen involverar flera delar i ägardirektivet: barnperspektiv, temporära åtgärder, blandstad och socialt ansvar. Insatser runt dessa viktiga frågor pågår också i Masthuggskajen.

2.5 Analys av strategiska framtidsfrågor

2.5.1 Älvstranden Utveckling AB

Analys av strategiska framtidsfrågor

Avgörande för genomförandet av Älvstaden är att Göteborg behöver utvecklas till att bli en mer investeringsvänlig stad. Vi står inför enorma investeringar och framåt behöver dessa i större utsträckning komma från näringslivet snarare än från staden.

Det finns behov av en mer detaljerad konkretisering av Vision Älvstaden, Vad ska uppnås? Vilka stadskvaliteter? Risk finns för att målet förflyttas i takt med nya insikter. Utan tydliga mål blir projekten svåra att driva fram professionellt. Resultatet av utvecklingen i Älvstaden ska ha positiv inverkan på hela Göteborgsregionen. Vad innebär det? T ex med utgångspunkt i rapporten ”Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg”.

Internt i staden behöver vi utveckla en effektiv organisation för ledning och styrning av projektet Älvstaden. Det handlar om tydliggöranden av roller och ett ökat mandat för Älvstranden Utveckling att fokusera på genomförande och affärsmässig samhällsnytta. Resurserna är begränsade i alla samverkande organisationer och nya arbetssätt måste fram. Gränssnittet mellan det offentliga och privata måste utvecklas och pedagogiskt utgöra beslutsunderlag till politiken. Knäckfrågor måste lyftas fram tidigt för att politiska vägval ska vara möjliga.

Möjligheten att se bolagets roll i stadsutvecklingen som en katalysator där politiska ambitioner omformuleras till marknadsmöjligheter och affärsidéer för näringslivet ger en ny dimension i hur ett kommunalt bolag kan vara ett verktyg för staden genom att på detta sätt maximera samhällsnyttan och de hållbara kvaliteter som eftersträvas.

Älvstaden fungerar som testarena där arbetsteam med deltagare från staden, bolaget och näringslivet arbetar tillsammans mot gemensamma mål.

När takten i byggandet nu ökar är vi angelägna om att göteborgarna ska känna sig trygga i att det blir bra. Vi behöver fortsätta utveckla en mängd arbetssätt för att skapa dialog, kunskap och delaktighet. En viktig del är att utveckla platsbyggnad och temporär användning av området i väntan på byggnation, exempelvis genom att skapa temporära byggnader som både blir dialogverktyg och fullskaletest på hållbar stadsutveckling.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges prioriterade mål

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

Grön = God

Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - *tydlig ökning*

Gul = Viss

Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - *ökning*

Röd = Ingen

Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - *ingen ökning alltså minskning.*

Blå = Svårbedömt

3.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Genom de processer som genomförs i platsbyggnadsprojekten i Frihamnen. Både när det gäller bastun, badet och övriga aktiviteter. Antalet besökare och antalet aktiviteter i Älvrummet har ökat 2015. Platsbyggande aktiviteter har startats under året på Masthuggskajen och dialogaktiviteter genomförts.
Öka förutsättningarna till goda livschanser och därmed utjämna dagens skillnader	■ God	I och med arbetet med Socialt Blandat Boende och Platsbyggnad i Frihamnen, planeras för och genomförs åtgärder för att människor ska känna en tillhörighet till platsen och för att bryta segregationen
Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska		Målet ligger inte inom Älvstrandens ansvarsområde.
Segregationen ska brytas och samhörigheten i staden stärkas	■ God	I och med arbetet med Socialt Blandat Boende och Platsbyggnad i Frihamnen, planeras för och genomförs åtgärder för att människor ska känna en tillhörighet till platsen och för att bryta segregationen.
Skillnader mellan mäns och kvinnors livsvillkor ska minska	■ Viss	De platsbyggnadsåtgärder som genomförs i Frihamnen har ett tydligt normkritiskt genusperspektiv.
Stadens verksamheter ska vara jämställda	■ God	Älvstranden är ett jämställt bolag utifrån könsfördelning. En större andel av föräldradedighet, VAB m m tas dock i större utsträckning ut av kvinnor än av män.

Mål	Bedömning av målpåfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborgarnas hälsa ska förbättras och skillnaderna mellan olika socioekonomiska grupper ska minska	■ Viss	De aktiviteter som finns i Frihamnen; segling, rollerderby, bad, bastu m fl är kostnadsfria och öppna för allmänheten. Detta ger en möjlighet till förbättrad hälsa och utjämning av socioekonomiska skillnader.
Barns fysiska miljö ska bli bättre	■ Viss	I våra delområden genomförs barnkonsekvensanalyser i anslutning till arbetet med detaljplaner.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som mellan olika skolor		Målet ligger inte inom Älvstrandens ansvarsområde.
Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden		Målet ligger inte inom Älvstrandens ansvarsområde.
Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka	■ God	I Jubileumsparken i Frihamnen bedrivs skolseglingar, ett bad har öppnats, det finns möjlighet att pröva på rollerderby m m. Under året har lekskulpturen "Berget" byggts. Skulpturen möjliggör både klättring och vattenlek och har varit ett oerhört populärt besöksmål.
Äldres inflytande ska öka	■ Viss	Seniorseglingar har anordnats Jubileumsparken. Älvrummet har stort intresse från seniorgrupper som deltar i många bokade guidningar.
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ Viss	Positiv utveckling i arbetet med stadsplanering för hållbara livsstilar.
2 020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 ton koldioxidekvivalenter per invånare	■ Ingen	Inget aktivt arbete bedrivs med energieffektivisering av fastigheterna.
Använda bostadsbyggandet till att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar föregångsstad	■ God	Positiv utveckling kring socialt blandat boende - kriteriearbete kring fördelning av bostäder är under utveckling. Klimatanpassningar planeras i samtliga delområden.
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ Viss	Pågående detaljplaner och arbete med socialt blandat boende bidrar till målet.
Allmännyttan ska behålla sin andel av produktionen av hyresrätter	■ God	Framtidenkoncernen är anvisad byggrätter i etapp 1 i Frihamnen.
Resurshushållningen ska öka	■ Ingen	Ingen förbättring, samma status som tidigare.
Trafiksystemets negativa påverkan på miljön, klimatet och hälsan ska minska	■ Viss	Positiv utveckling. Flera pågående utvecklingsprojekt samt aktiv projektstyrning med t ex Gröna transportplaner.
Den biologiska mångfalden ska främjas	■ Ingen	Ingen förbättring, samma status som tidigare.

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborgs företagsklimat ska förbättras och ett hållbart näringsliv ska främjas	■ Viss	I bolagets uppdrag ingår att samverka med näringslivet kring utvecklingen av Älvstaden. Detta arbete pågår ständigt i våra konsortier, i diskussioner med intressenter etc. Vi har under året sålt förvaltningsfastigheter till Atrium Ljungberg samt markanvisat kontorsfastigheter med laga kraft-vunna detaljplaner på Lindholmen till Skanska och Husvärden.
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	Arbete påbörjat för att ta fram en strategi för inköp i Frihamnen. Strategin avser att öka upphandling med social hänsyn och ge ökad sysselsättning för grupper långt ifrån arbetsmarknaden.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	I arbetet med platsbyggnad i Jubileumsparken har kulturen en stor plats. Både i de byggnadsverk som uppförs, liksom i de aktiviteter som genomförs. T ex har lekskulpturen "Berget" skapats av meriterade graffitti-konstnärer tillsammans med barn från Lundby. Under Volvo Ocean Race, som bolaget sponsrade, bjöds allmänheten på gratis underhållning under en veckas tid.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ Viss	Utifrån senaste lönekartläggning i samband med lönerrevision identifierades osakliga löneskillnader. En åtgärdsplan för att utjämna skillnaderna har upprättats.
Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka	■ Viss	För bolaget går utvecklingen åt rätt håll, på så vis att vi ställer krav på social hänsyn i fler upphandlingar än föregående år.

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

3.2.1 Uppdrag riktat till Älvstranden utveckling AB

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Modeller för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram.	Ja	Markanvisning för etapp 1 i Frihamnen gjord. Detaljplanearbete pågår.

3.2.2 Älvstranden Utveckling AB

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Alla verksamheter ska ha könsuppdelad statistik och göra en kartläggning av resursfördelning utifrån kön.	Nej	Kommer göras under 2016.
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal	Ja	Älvstranden har ingen timavlönad personal.
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå		
- avseende födda utanför Norden på chefsnivå	Ja	Vid rekryteringar kallas de kandidater till intervjuer som har rätt kompetens för tjänsten. Om det finns slutkandidat med utomnordiskt ursprung ska detta beaktas i tillsättningen utifrån jämlikhetsperspektivet.
- avseende kvinnor på chefsnivå	Ja	I nuläget har vi sned könsfördelning med för många kvinnor i ledningsgruppen.
Förvaltningar och bolag ska erbjuda alla tillsvidareanställda heltidstjänster liksom möjligheten till deltid	Ja	Vi har i grunden bara heltidstjänster. Om önskan och fråga dyker upp att gå ned till deltid baseras beslut från fall till fall beroende på tjänst.
Under 2015 ska minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar göras med sociala hänsyn	Ja	Som utgångspunkt kan nämnas att kravet på social hänsyn, så som det kommit att användas inom staden, gäller för samtliga upphandlingar med en varaktighet på minst 4 månader och övergår 5 mnkr. Under 2015 har Älvstranden genomfört 10 upphandlingar av tjänster som uppfyller dessa förutsättningar, och krav på social hänsyn har ställts i 5 av dessa (= 50 procent).

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Älvstranden Utveckling AB

Enkelt avhjälpda hinder

I Jubileumsparken, Frihamnen, är tillgängligheten för rörelsehindrade god. I och med att busshållplatsen "Frihamnsporten" byggts, har det under 2015 varit möjligt att på ett tillgängligt sätt komma till Frihamnen. Allt som byggts, ex sandstrand, bastu, bad, odlingslådor m m är tillgänglighetsanpassat. Unga rörelsehindrade i Göteborg har gjort

en tillgänglighetskontroll av Jubileumsparken som föll mycket väl ut. Se länk:
<http://goteborg.ungarorelsehindrade.se/2015/08/25/jubileumsparken-i-goteborg/>
Under 2016 planeras att installera en lift ner i bassängen på badet i Frihamnen.

4 Nyckeltalsredovisning

4.1 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2015	Budget/målvärde 2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
De vi är till för					
NKI baserat på årlig enkät	Ej utförd		Ej utförd	73 %	Ej utförd
Verksamhet/ Processer					
Förvaltat totalyta kvm	337 989	-	605 923	607 356	633 849
Uthyrningsgrad	90,4 %	-	93,9 %	92,6 %	94 %
Medarbetare/ Personal					
NMI baserat på årlig enkät	56	-	65	75	80
HME	70	-	76		
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	391 449	25 029	81 500	124 200	189 900
Rörelsemarginal	5,51 %	6,47 %	21,1 %	31,3 %	50,3 %
Resultat efter finansiella poster	324 280	-79 971	-8 100	21 700	85 000
Nettomarginal	4,57 %	Neg	Neg	5,5 %	22,5 %
Kassalikviditet	115,0 %	-	127,1 %	82,6 %	103,7 %
Soliditet	21,9 %	-	12,2 %	12,0 %	11,5 %
Eget kapital	823 112	-	511 600	521 200	510 600

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Se bifogade årsredovisningar.

6 Årsredovisningar