

Beslutsärende – Uppföljningsrapport 3

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport 3 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 om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från koncernbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget.

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

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling.

Uppföljningsrapport 3, 2017

Älvstranden Utveckling

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Resultatredovisning och analys.....	4
2.1	Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	4
2.2	Utfall och prognos	5
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	8
2.4	Investeringar	8
2.4.1	<i>Projektredovisning</i>	<i>8</i>
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	11
2.6	Nyckeltalsredovisning	12
2.7	Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet	13

1 Sammanfattning

På Älvstranden Utvecklings styrelsesammanträde den 27 oktober beslutade styrelsen att kalla till ett extra styrelsesammanträde samt gav vd i uppdrag att ge Higab och Göteborgs Stadshus information från pågående revision.

Utifrån diskussioner som förts kring villkoren i det intentionsavtal som styrelsen beslutade om den 21 december 2016 med Förvaltnings AB Framtiden, avseende byggrätter på Skeppsbron, har bolagets auktoriserade revisor på PwC flaggat för en eventuell Erinran (ABL 9:39). I början av november fick styrelsen fördjupad information från revisorn och frågan kommer tas upp som beslutsärende vid styrelsemötet 24 november.

Älvstrandenkoncernens budget för 2018 är fastställd. Den visar på ett resultat om –83,1 mnkr före skatt (–65,6 mnkr).

Bolaget har haft ett intensivt och förhållandevis lyckosamt arbete med rekryteringar.

Styrelsen har bland annat beslutat om tre markanvisningar, exploateringsavtal, försäljning av fem bolag samt att delta i Mipim 2018.

2 Resultatredovisning och analys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

På Älvstranden Utvecklings styrelsesammanträde den 27 oktober 2017 beslutade styrelsen att kalla till ett extra styrelsesammanträde samt gav vd i uppdrag att ge Higab och Göteborgs Stadshus information från pågående revision.

Utifrån diskussioner som förts kring villkoren i det intentionsavtal som styrelsen beslutade om den 21 december 2016 med Förvaltnings AB Framtiden avseende byggrätter på Skeppsbron, har vår auktoriserade revisor på PwC flaggat för en eventuell Erinran (ABL 9:39).

Den 10 november hölls därför ett extra styrelsesammanträde där styrelsen fick fördjupad information från revisorn som redogjorde för förvaltningsfrågor att ta hänsyn till – värdeöverföring och statsstöd. Revisorns rekommendation var att – i händelse av att affären ska fullföljas – begära in en oberoende bedömning som underlag för styrelsebeslut.

Styrelsen beslutade att ta upp frågan om en handlingsplan som beslutsärende på nästa ordinarie styrelsesammanträde den 24 november.

Budget 2018 fastställd

Älvstrandenkoncernens budget för 2018 är fastställd. Den visar på ett resultat om -83,1 mnkr före skatt (-65,6 mnkr). Resultatet från fastighetsförvaltning förbättras jämfört med budget 2017 på grund av ökade hyresintäkter, lägre driftskostnader och lägre avskrivningar. I övrigt är personalkostnader den post som ökat mest jämfört med föregående år. Nya kostnadsposter i årets budget är Volvo Ocean Race, levande bottenvåningar och övriga rörelsekostnader. Bolaget budgeterar inte för fastighetstransaktioner beroende på stor osäkerhet i utfall avseende tid.

Rekryteringar och internkontroll

Älvstranden Utveckling har på senare tid haft ett intensivt och förhållandevis lyckosamt arbete med rekryteringar. Bland annat har bolaget rekryterat en ny kommunikationschef som började 9 oktober.

I arbetet med internkontroll visade bolagets egna stickprover i år inga allvarliga avvikelser.

Väsentliga styrelsebeslut

Styrelsen har godkänt försäljning av aktierna i fem aktiebolag. Frågan går vidare upp för beslut i styrelserna för Higab AB, Stadshus AB samt i KF.

Det har gjorts tre markanvisningar under den aktuella perioden:

- Markanvisning och överenskommelse om grundförstärkning beträffande Kb Biet inom kvarteret Mercurius på Skeppsbron, fastigheterna Inom Vallgraven 49:4 och 49:5.
- Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden via direktanvisning av Kvarteret Redaren på Skeppsbron, fastigheten Inom Vallgraven 50:6 och del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2.
- Lundbyvassen 4:18, Lundbyvassen 4:9 samt del av Lundbyvassen 4:6 har anvisats till Geely Group, alternativt dess samarbetspartner BRA Bygg, för att bygga Geelys innovationscenter på Lindholmen. Fastigheternas totala areal är cirka 24 500 kvadratmeter. Förhandlingar om köpeavtal pågår.

Masthuggskajen och Frihamnen

Två områden i Älvstaden är inne i kritiska skeden med flera viktiga beslut som påverkar tidsplan och ekonomi.

1. Masthuggskajens detaljplan (Järnvägsgatan m fl) ska enligt tidsplan upp för godkännande av byggnadsnämnden i slutet av 2017 samt för antagande i KF i början av 2018. Det finns fortfarande viktiga pusselbitar som saknas för att detta ska kunna ske. Det är en mycket komplex plan med flera stora knäckfrågor och många aktörer.
2. I arbetet med Frihamnen har Älvstadens styrgrupp enats om ett förslag till hur staden i planeringsarbetet kan hantera ny kunskap om geotekniska förutsättningar och dess påverkan på exploateringskalkylen.

Mipim 2018

Bolaget kommer att delta i BRGs satsning på att marknadsföra regionen vid den internationella fastighetsmässan i Cannes, Mipim, 2018.

2.2 Utfall och prognos

Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period					Helår			
	Utfall	Prognos os aug	Avvik else	Budget	Utfall fg år	Prognos os okt	Prognos os aug	Budget	Bokslut ut fg år
Intäkter									
Hyresintäkter	298 674	292 558	6 116	296 430	293 884	354 411	348 430	355 716	354 940
Förvaltningsintäkter	0		0	0	0	0		0	0
Övriga intäkter	-25 544	-27 712	2 168	0	125 478	-25 544	-27 712	0	157 414
Summa intäkter	273 130	264 846	8 284	296 430	419 362	328 867	320 718	355 716	512 354
Kostnader									
Fastighetsskötsel	-20 962	-21 316	354	-19 519	-18 030	-25 721	-25 579	-23 423	-25 634
Underhåll	-12 985	-13 741	756	-17 989	-8 675	-16 488	-16 489	-21 587	-13 408
Taxebundna kostnader	-31 794	-34 008	2 214	-34 351	-30 085	-41 364	-40 810	-42 874	-38 848
Risikkostnader och avgälder	-5 727	-5 161	-566	-3 067	-5 807	-6 062	-5 814	-3 680	-4 357
Fastighetsskatt	-16 824	-16 630	-194	-14 957	-15 205	-19 956	-19 956	-17 948	-17 912
Övriga fastighetskostnader	-4 893	-4 848	-45	-1 667	-3 429	-4 799	-4 848	-2 000	-4 803
Summa fastighetskostnader	-93 185	-95 704	2 519	-91 549	-81 231	-114 390	-113 496	-111 512	-104 962
Resultat före övriga kostnader	179 945	169 142	10 803	204 881	338 131	214 477	207 222	244 204	407 392

	Period					Helår			
Övriga förvaltningskostnader	-120 083	-123 498	3 415	-119 550	-91 784	-145 025	-148 197	-143 460	-115 700
Avskrivningar	-93 650	-94 903	1 253	-97 993	-89 590	-113 896	-113 884	-117 591	-107 915
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	-12 107	0		0	-11 037
Rörelseresultat	-33 788	-49 259	15 471	-12 663	144 650	-44 444	-54 859	-16 847	172 740
Räntenetto	-44 497	-43 500	-997	-41 822	-52 770	-53 000	-51 000	-48 700	-62 962
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	0	0		0	0
Summa finansnetto	-44 497	-43 500	-997	-41 822	-52 770	-53 000	-51 000	-48 700	-62 962
Resultat efter finansiella poster	-78 285	-92 759	14 474	-54 485	91 880	-97 444	-105 859	-65 547	109 778

Utfall till och med perioden

Periodens utfall mot prognos augusti

Hyresintäkterna är 6,1 mnkr högre än prognos på grund av tillkommande omsättningshyra avseende år 2016 för restaurangen i Lindholmen Science Park, en ej budgeterad uthyrning i Kajskjul 107 samt en omförhandlad hyra för en av våra kunder. De positiva avvikelserna var inte med i augustiprognosen men tas med nu och därför höjs prognosen på helåret.

Övriga intäkter är 2,2 mnkr högre än prognos på grund av en tilläggsköpeskilling som inte var prognostiserad samt en återvunnen tidigare kundförlust.

Fastighetskostnaderna är 2,5 mnkr lägre än prognos där den främsta avvikelserna utgörs av lägre taxebundna kostnader än prognostiserat.

Övriga förvaltningskostnader är 3,4 mnkr lägre än prognos vilket beror på att rekryteringar skett senare än prognostiserat, kostnader för flytt av Älvrummet har inte fått fullt genomslag ännu samt att kostnader för kommunikation inte utförts i den uträkning som prognostiserats.

Avskrivningarna är 1,3 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Periodens utfall mot budget

Posten övriga intäkter budgeteras ej. Utfallet består främst av resultatet för fastighetsförsäljningar där en total reservering för kostnadsökning på Västra Eriksberg om 11,8 påverkar 2017 års resultat samt att den sista byggrätten på Lindholmshamnen således i början av året med ett negativt resultat om 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. I övrigt består posten övriga intäkter av bl.a återvunna kundfordringar och administrationsersättning från pågående konsortier.

Underhållskostnaderna understiger budget med 5 mnkr. Avvikelsen förklaras av att planerade underhållsarbeten antingen inte utförts i den takt som budgeterats eller så klassificeras de istället som investering då omfattningen av dem ökat.

Avskrivningarna understiger budget med 4,3 mnkr vilket främst förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Periodens utfall mot utfall föregående år

Övriga intäkter är markant lägre än föregående år pga de fastighetsförsäljningar som skedde under 2016.

Övriga förvaltningskostnader överstiger utfall föregående år och kostnadsökningen består främst av ökat antal anställda och tillkommande FoU-projekt t.ex. Fusion Point Gothenburg. I avvikelsen ingår även utrangeringskostnader främst i samband med rivning av de tillfälliga undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia.

Räntenetto understiger utfall föregående år och avvikelsen förklaras främst av att ett antal swapar med hög räntesats löpt ut under 2017 och därmed minskar räntekostnaden.

Prognos

Helårsprognos oktober mot prognos augusti

Hyresintäkterna ökar i prognos oktober med 6 mnkr på grund av de positiva avvikelser som nämns under utfallsanalysen ovan, dvs tillkommande omsättningshyra avseende år 2016 för restaurangen i Lindholmen Science Park, en ej budgeterade uthyrning i Kajskjul 107 samt en omförhandlad hyra för en av våra kunder. Dessa avvikelser var inte med i augustiprognosen så tas därför med nu.

Prognosen för övriga intäkter ökas upp till utfallet t.o.m. oktober och förändringen avser en tilläggsköpeskilling som inte var prognostiserad samt en återvunnen tidigare kundförlust.

Prognosen för övriga förvaltningskostnader sänks med 3,2 mnkr och det förklaras främst av tre orsaker. Det kommer inte genomföras några fler mässor och evenemang i år varmed kommunikationskostnaderna prognostiseras bli lägre. Rekrytering av personal har skett senare än prognostiserat. Driftskostnaderna för badet i Frihamnen blir lägre än prognostiserat.

Prognosen för räntenettet ökas med 2 mnkr för att ta höjd för tillkommande räntekostnader för flytt av lån in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning vilket skedde i mitten av augusti.

Osäkerhetsfaktorer och antaganden

Det som kan påverka prognosen 2017 är följande:

Inga större transaktioner är planerade för 2017 men vi kan hinna genomföra ett par mindre i december (vinst < 20 mnkr).

Inför årsbokslutet görs en grundlig genomgång av våra avsättningar. Om det finns indikationer på eventuell höjning av avsättningarna kommer detta att påverka resultatet.

Fastighetsvärderingen i årsbokslutet och eventuella nedskrivningar i samband med detta påverkar också resultatet.

2.3 Utveckling inom personalområdet

Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2017	Utfall tom okt 2016	Prognos 2017	Bokslut 2016
Lönekostnad exkl arvoden	37 602	34 088	47 513	42 396
Arbetad tid (årsarbetare)	66	63	79	67
Lönekostnad per årsarbetare	570	541	601	633

Lönekostnad

Vi ser en ökning i utfall per årsarbetare mot föregående år. Grunden i detta är att vi rekryterat fler nya medarbetare vilket genererar högre lönekostnad totalt.

Personalvolym

Grunden i höjningen är fler rekryterade medarbetare vilket genererar fler arbetade timmar.

Rekryteringssvårigheter - effekter

Ett konkret exempel är att bolaget vid rekryteringsproblem av mellanchef externt hittat lösning med intern kandidat och organiserat om utifrån den lösningen.

Övrig utveckling inom personalområdet

Kompetensförsörjning: Vi har i princip fyllt alla vakanta luckor i bolaget, framför allt inom projektstyrning där det tidigare fanns stora resursbehov.

Arbetsmiljö: Rent statistiskt har antalet övertidstimmar i år sjunkit jämfört mot förra året, vilket är positivt. Det viktiga är att säkerställa att alla medarbetare rapporterar sin övertid.

2.4 Investeringar

2.4.1 Projektredovisning

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	162	194	278	386
Reinvesteringar	7	8	19	32
SUMMA INVESTERINGAR	169	202	297	418

Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt 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	47,9	60,0	2018 Q3

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Inre Sannegården:				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	88,0	92,5 *	2018 Q1
Västra Eriksberg:				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	423,6	461,8	2020 Q1
Lindholmen:				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	55,0	204,2	2022 Q4
Södra Älvstranden:				
Skeppsbron 2 detaljplan kvarter genomförande	30,0	15,8	30,0	2026 Q4
Järnvågsgatan detaljplan	38,4	23,7	38,4	2018 Q2
Örgryte Torp:				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	89,6	125,0	2019 Q2
Nybyggnad fastigheter:				
Frihamnen:				
Temporära bostäder	70,0	46,6	70,0	2018 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	0,0	16,5	2018 Q2
Badkultur	19,1	17,1	19,1	2017 Q4
Urban Basics	11,8	9,6	11,8	2017 Q4
Lindholmen Urban Cribs	26,5	26,4	26,4	2017 Q4
Ombyggnad fastigheter:				
Lindholmen:				
Idrott i Santos	87,0	63,7	87,0	2018 Q2
lordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	2,2	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.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB 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.

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. Hösten 2017 har styrelsen fattat 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. Utökad budget för Masthuggskajens detaljplaneskede har godkänts av styrelsen i oktober 2017. Utökning av tidigare beslut beror framförallt på att detaljplaneskedet för Masthuggskajen har förlängts mot tidigare planerat.

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 utbyggnad av 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

Lindholmen

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 bebyggts 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 Q2 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/Kunskapsgatan 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

Två områden i Älvstaden är inne i kritiska skeden med flera viktiga beslut som påverkar tidsplan och ekonomi.

Masthuggskajen

Masthuggskajens detaljplan (Järnvågsgatan m fl) ska enligt tidsplan upp för antagande i KF i slutet av 2017. Det finns fortfarande viktiga pusselbitar som saknas för att detta ska kunna ske. Det är en mycket komplex plan med många stora knäckfrågor och många aktörer.

Frihamnen

I arbetet med Frihamnen har Älvstadens styrgrupp enats om ett förslag till hur staden i planeringsarbetet kan hantera ny kunskap om geotekniska förutsättningar och dess påverkan på exploateringskalkylen.

2.6 Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
NKI	72	-	67	62	-	-
Verksamhet						
Förvaltad totalyta kvm	-	-	300 000	300 908	337 989	605 923
Uthyrningsgrad	-	-	95 %	94 %	90 %	94 %
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	-	-
Medarbetare						
NMI	Ny mätning 2017	-	65	63	56	65
HME	Ny mätning 2017	-	-	75	70	76
Ekonomi						
Rörelseresultat	-33 788	-12 663	-16 847	172 740	391 449	81 500
Rörelsemarginal	Negativ	Negativ	Negativ	20,4 %	32 %	11 %
Resultat efter finansiella poster	-78 285	-54 485	-65 547	109 778	324 280	-8 100
Nettomarginal	Negativ	Negativ	Negativ	13,0 %	26 %	Negativ
Kassalikviditet	63 %	-	27 %	88 %	116 %	127 %
Soliditet	22 %	-	24 %	22 %	22 %	12 %
Eget kapital	820 711	-	946 800	890 152	823 112	511 600

2.7 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning/skolresultat	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre skolresultat?	Ej relevant för bolaget
- antal individer som omfattats?	Ej relevant för bolaget
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Ej relevant för bolaget
- antal individer som omfattats	Ej relevant för bolaget
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Antal bostäder under produktion: 1 667 (1 164 BR, 219 HR, 48 ÅR, 236 SL) varav 712 (618 BR, 64 HR, 30 ÅR) blir färdigställda 2017.
Antal bostäder som är påbörjade?	Antal bostäder som är påbörjade 2017: 221 (45 BR, 236 SL).
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	Aktivt arbete med frågorna i samtliga stadsutvecklingsprojekt inom Älvstaden.