

Beslutsärende – Uppföljningsrapport 1, 2018 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 1, 2018 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bakgrund

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige en sammanställd rapport om 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).

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB.

Uppföljningsrapport 1, 2018

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Resultatredovisning och verksamhetsanalys	4
2.1.1	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	4
2.1.2	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	5
2.1.3	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	6
2.2	Utveckling inom personalområdet.....	10
2.2.1	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	10
2.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	10
2.3.1	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	10
2.4	Nyckeltalsredovisning	11
2.4.1	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	11
2.4.2	<i>Älvstranden Utveckling AB.....</i>	11

Bilagor

Bilaga 1: Älvstranden_Utveckling_Styrelsens_utvardering_2017

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB

Under perioden har Geely tillträtt och slutbetalat den mark på Pumpgatan där de avser att bygga ett europeiskt innovationscenter.

Älvstadens styrgrupp har beslutat om tillvägagångssätt för det fortsatta arbetet med utvecklingen av Frihamnen.

Resultatet för 2017 års NMI-undersökning blev detsamma som förra årets mätning: 63.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

Älvstadens styrgrupp beslutade den 23 mars om tillvägagångssätt för det fortsatta arbetet med utvecklingen av Frihamnen.

Arbete pågår med att utifrån SLKs uppdrag genomlys Skeppsbron avseende åtgärder som kan förbättra projektets exploateringsekonomi.

Under perioden har Geely tillträtt den mark på Pumpgatan där de avser att bygga ett europeiskt innovationscenter. Styrelsebeslut om överlåtelsen togs vid extra sammanträde i slutet av februari. Det handlar om totalt 26 500 kvm mark som sålts för 358 mnkr.

Viktiga frågor för hela lokalkoncernen är risker förknippade med ränteförändringar, vakanser, personal och större investeringsprojekt. I det sistnämnda är det framförallt riskerna kring ökade byggkostnader och tidsförskjutningar på grund av en överhettad byggmarknad och svårigheter att få anbud vid upphandling. En annan risk är förseningar i projekt på grund av att planerande enheter i staden prioriterar andra områden än dem där lokalkoncernens bolag verkar.

Alla bolagen i lokalkoncernen utom Älvstranden Utveckling har påbörjat byte av ekonomisystem till stadens gemensamma - Agresso. Det nya systemet kommer att användas från årsskiftet 2018/2019. Älvstranden kommer att byta ett år senare.

2.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Älvstadens styrgrupp beslutade den 23 mars om tillvägagångssätt för det fortsatta arbetet med utvecklingen av Frihamnen.

Arbete pågår utifrån SLKs uppdrag att genomlys Skeppsbron avseende vilka åtgärder som kan vidtagas för att förbättra projektets exploateringsekonomi.

Under perioden har Geely tillträtt den mark på Pumpgatan där de avser att bygga ett europeiskt innovationscenter. Styrelsebeslut om överlåtelsen togs vid extra sammanträde i slutet av februari. Det handlar om totalt 26 500 kvm mark som sålts för 358 mnkr.

Förberedelser pågår för att tillsammans med Higab initiera en utredning om möjligheterna att effektivisera förvaltningsverksamheten.

Resultatet för 2017 års NMI-undersökning blev detsamma som förra årets mätning: 63. Vi ser en höjning på HME (Hållbart medarbetarengagemang) från 75 till 77 och antal fall av kränkningar och sexuella trakasserier är 0.

Chefen för avdelningen Fastighetsutveckling slutade sin tjänst på egen begäran i mitten av mars. Rekrytering av ersättare pågår.

Nya Älvrummet, som numera är beläget i Lindholmen Science Park, nyinvigdes i slutet av januari.

En rättstvist pågår med Långedrag Teknik, som har varit hyresgäst på Lindholmen. Tingrättsförhandling är satt till september.

Byggnation har påbörjats av Lindholmens Tekniska Gymnasium som byggs på mark som Älvstranden Utveckling har sålt till fastighetsnämnden.

En undersökning av kajer på Lundbyvass (Hammarkajen och Keillerkajen) är klar och visar att de är i dåligt skick. De har blivit sämre sedan de utreddes 2007. Slutsatsen redan 2007 var att kajen endast bör belastas med gång- och cykeltrafik.

2.1.2 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	96 879	94 515	2 364	93 519	367 447	367 450	360 017
Reavinster sålda fastigheter	208 080	-	208 080	2 389	208 080	-	9 842
Fastighetskostnader	-32 606	-31 784	-822	-30 277	-114 236	-111 212	-120 371
Resultat före övriga kostnader	272 353	62 731	209 622	65 631	461 291	256 238	249 488
Övriga förvaltningskostnader	-11 481	-21 042	9 561	-20 609	-85 741	-84 169	-68 373
Personalkostnader	-21 131	-23 509	2 378	-18 041	-90 405	-94 036	-76 999
Avskrivningar och nedskrivningar	-27 305	-27 616	311	-27 879	-110 253	-110 462	-111 473
Reaförluster sålda fastigheter	-2 451	-	-2 451	-16 640	-2 451	-	-45 167
Rörelseresultat	209 985	-9 436	219 421	-17 538	172 441	-32 429	-52 524
Finansnetto	-10 816	-11 425	609	-14 196	-50 700	-50 700	-53 176
Resultat efter finansiella poster	199 169	-20 861	220 030	-31 734	121 741	-83 129	-105 700

Utfall till och med perioden

Utfall mars mot periodens budget

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfall reavinster sålda fastigheter avser främst försäljningen av Pumpgatan till Geely.

Övriga förvaltningskostnader är 9,6 mnkr lägre än budget vilket dels beror på att kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som ännu inte har utförts samt lägre konsultkostnader än budgeterat för aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl. FoU-projekten har inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats och det har även budgeterats för utraneringskostnader av anläggningstillgångar som inte skett ännu.

Hyresintäkterna är 2,3 mnkr högre än budget främst på grund av tillkommande omsättningshyra avseende år 2017 för restaurangen i Lindholmen Science Park samt ett förlängt hyresavtal med Citypark.

Utfall mars mot periodens utfall 2017

Den största avvikelsen mot föregående år avser reavinster och reaförluster fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely uppvisar ett positivt resultat 2018 medan resultatet för fastighetsförsäljningar var negativt samma period 2017.

Övriga förvaltningskostnader är 9,1 mnkr lägre än utfall föregående år vilket främst beror på utranering av anläggningstillgångar som skedde 2017 som inte skett under samma period 2018 samt tillkommande kostnader 2017 efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015.

Prognos

Prognos mars mot budget

Den största avvikelsen i prognos 3 mot budget är reavinst sålda fastigheter vilket avser utfall till och med mars främst avseende försäljningen av Pumpgatan till Geely. Även reaförlust sålda fastigheter justeras med utfallet per mars.

Personalkostnaderna justeras ned med 3,6 mnkr för att justera för att den rekrytering som budgeterats för ännu inte har skett.

Fastighetskostnaderna justeras upp med 3,0 mnkr främst för att justera för tillkommande mediakostnader på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018.

Prognos mars mot utfall mars

Periodens resultat visar att vi ligger under budget på kostnadssidan främst relaterat till förvaltningskostnader. Det beror dels på att en mängd aktiviteter sker under senare delen av året t.ex. fastighetsvärdering, årsredovisning och hållbarhetsredovisning och alltså inte syns i kostnadsmassan under första kvartalet. Dessutom har budgeterats för utrangering av komponenter och dessa har ännu ej skett. Men hänsyn till detta är taget i helårsprognosen.

Beskriv eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen.

Det som kan påverka prognosen 2018 är följande:

Vi lämnar ingen prognos för transaktioner förrän de är genomförda eftersom tillträdesdagen är så osäker. Vi planerar ytterligare tre transaktioner 2018 förutsatt att detaljplanen Celsiusgatan vinner laga kraft.

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.

2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	40	426	1 252
Reinvesteringar	-	21	17
Summa investeringar	40	447	1 269

Prognos för årets investeringar i anläggningstillgångar har pga förseningar i planarbetet reducerats med 700 mnkr avseende budgeterade markförvärv inom planområdet på Masthuggskajen samt 160 mnkr avseende överdäckning Götatunneln inom samma område.

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos 2018
0	0
Summa investeringar	0

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling:				
Projekt mot avsättning, affärer avräknade:				
Västra Eriksberg, infrastruktur	476,0	459,5	499,1 *	2 020 Q2
Inre Sannegården, infrastruktur	89,0	91,5	92,6 **	2 018 Q2
Örgryte Torp, infrastruktur och sanering	125,0	97,0	125,0	2 019 Q2
Lindholmshamnen	204,2	69,4	204,2	2 022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade:				
Sannegården, Celsiusgatan/Säterigatan	108,5	40,3	108,5	2018 Q4 2025 Q4
Frihamnen, detaljplan etapp 1	88,3	53,6	88,3	2 019 Q4
Frihamnen, genomförande etapp 1	21,8	3,1	21,8	2 027 Q4
Södra Älvstranden, Skeppsbron genomförande del 1	30,0	26,2	30,0	2 018 Q2
Södra Älvstranden, Masthuggskajen detaljplan	38,4	28,5	38,4	2 018 Q3
Fastigheter / Fastighetsutveckling:				
Nybyggnad fastigheter:				
Frihamnen, temporära bostäder	70,0	51,9	70,0	2 019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	6,5	16,5	2 019 Q4
Frihamnen, Magasin 113	30,0	7,8	30,0	2 018 Q2
Frihamnen, Badkultur	19,1	18,2	19,1	2 018 Q2
Frihamnen, Urban Basics	11,8	9,7	11,8	2 018 Q3
Ombyggnad fastigheter:				
Lindholmen, Idrott i Santos	87,0	85,5	87,0	2 018 Q2
lordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	4,3	12,6	2 018 Q2

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

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

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling projekt mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats. På Västra Eriksberg pågår utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. Inre Sannegården färdigställs 2018

Örgryte Torp

Inflyttning har skett för samtliga bostäder utom de tre sista huskropparna. Sista inflyttningarna planeras till december 2018. Förskoleverksamheten startade höstterminen 2017.

Hösten 2017 färdigställdes större delen av allmänna parkytor. Ytor i gränserna mellan kvartersmark och gata och mellan parkmark och gata färdigställs under våren 2018. Infartsrondell och ytskikt gator kommer att göras klart i samband områdets färdigställande i början av 2019.

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.

Stadsutveckling projekt, kommande försäljningar

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen möjliggör bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att kunna arbeta vidare med detaljplan 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2019. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomi och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds.

Södra Älvstranden

Skeppsbron: Kommunfullmäktige beslutade i februari 2018 att stadsledningskontoret ska se över totalekonomi i Skeppsbron, ta fram förslag för att förbättra ekonomin samt att utreda om delar av detaljplanen bör omarbetas. Stadsledningskontoret gav i sin tur Program Skeppsbron i uppdrag att analysera möjliga kostnadsbesparingar/intäktshöjningar, kvalitet för helheten och ändring av nytta. Beslut om fortsatt inriktning för Skeppsbron, baserat på stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, förväntas beslutas i kommunfullmäktige i juni 2018.

Masthuggskajen: Byggnadsnämnden godkände i februari 2018 detaljplanen för Masthuggskajen. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018.

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.

Magasin 113

Genom Magasin 113 i Frihamnen fortsätter Älvstranden Utveckling arbetet att utveckla Vision Älvstaden. Byggnaden blir ett kreativt och kulturellt centrum i den framväxande stadsparken nära vattnet, där idéer kan utvecklas för och av medborgarna. Säkerställande av innehåll och strategisk utveckling av byggnaden sker med utgångspunkt från det befintliga och att låta näringsliv och kulturliv samsas och mötas. Ett ramverk för gestaltning och program för konceptualisering och uthyrning tas fram parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för bygglov. Genom en påbyggnad i tre våningar på befintlig byggnad kan Magasin 113 komma att omfatta ca 16 700 kvm BTA.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven har en budget på 19,1 mnkr. Budgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor, wc-anläggning, 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.

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Byggnaden Santos har en budget om 87,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler till idrottshall. 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. Inflyttning pågår och beräknas vara klart under april.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18,0 mnkr för iordningsställande av mark på Lindholmen till en färdig byggrätt som ska säljas till Fastighetskontoret. Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställa en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk. Projektet beräknas vara klart Q2 2018.

2.2 Utveckling inom personalområdet

Se rapportering under respektive bolag.

2.2.1 Älvstranden Utveckling AB

Utveckling inom personalområdet

Bolaget har 90 anställda och har 10 vakanser.

Resultatet för NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) blev detsamma som förra årets mätning: 63. Vi ser dock en höjning på HME (Hållbart medarbetarengagemang) från 75 till 77 från föregående år.

I undersökningen mäts också antal fall av kränkningar och sexuella trakasserier. Bolaget hade 0 fall.

	2016	2017	Kommentar
Sjukfrånvaro	3,26 %	3,29 %	Jämförelse sista oktober 2017 mot sista december 2016. Ingen jämförelsesiffra för slutet av oktober 2016. 5 % ligger inom normal sjukfrånvaro.
Övertid	1 888	720	Jämförelse sista oktober 2016 mot sista oktober 2017. Hela året har månad för månad uppvisat samma mönster dvs närmast en halvering av registrerad övertid.
Personalomsättning	15 %	12,2 %	Jämförelse sista november 2016 mot sista november 2017. Personalomsättningen är normal. 10 % är en riktlinje, men varierar från bransch till bransch.

2.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.3.1 Älvstranden Utveckling AB

Bolaget har inget att rapportera.

2.4 Nyckeltalsredovisning

2.4.1 Älvstranden Utveckling AB

Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2018	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för						
NKI	-	-	75	72	62	-
Verksamhet						
Förvaltad lokalyta, kvm	305 000	305 000	285 000	340 000	300 908	337 989
Uthyrningsgrad, %	96 %	96 %	96 %	94 %	94 %	90 %
Förvaltade p-platser, antal	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget	Förvaltas av Parkerings bolaget
Medarbetare						
NMI	-	-	65	63	63	56
HME	-	-	76	77	75	70
Ekonomi						
Rörelseresultat	209 985	-9 436	-32 429	-52 524	172 740	391 449
Rörelsemarginal	49,3 %	Neg	Neg	Neg	20 %	32 %
Resultat efter fin poster	199 169	-20 861	-83 129	-105 700	109 778	324 280
Nettomarginal	47 %	Neg	Neg	Neg	13 %	26 %
Kassalikviditet	97 %	-	36 %	56 %	88 %	116 %
Soliditet	25 %	-	15 %	22 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 033 994	-	731 500	847 259	890 152	823 112

2.4.2 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2017

Datum för beslut	2017-11-24
------------------	------------

Närvarande:

Mattias Jonsson, ordförande

Lennart Duell, ledamot

Håkan Hallengren, ledamot

Bosse Parbring, ledamot

DIARIEFÖRD
datum 8/12-2017
nr. 0987/17

Älvstranden Utveckling –styrelsens utvärdering av sitt eget arbete

Styrelsen utvärderar sitt eget arbete enligt de Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag varvid följande särskilt antecknas:

- Klimatet i styrelsen är gott och alla kommer till tals under våra sammanträden.
- Styrelsen upplever en öppen och rak dialog med respekt för linjeorganisationen.
- Utvärdering av vd sker via presidiet.
- Nya ledamöter får en genomgång av bolaget och information kring specifika ämnen genomförs före varje styrelsesammanträde.
- Mötesfrekvensen bör öka med hänsyn till att styrelsesammanträdena är väldigt långa och intensiva.

Göteborg den 27 november 2017



Mattias Jonsson