

Beslutsärende – Uppföljningsrapport 3

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3, 2018 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, 2018 för Älvstranden Utveckling.

Uppföljningsrapport 3, 2018

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.....	7
2.4	Investeringar	8
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	11
2.6	Nyckeltalsredovisning	11

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB

- Arbetet inom Älvstaden är fortsatt intensivt. Mest aktuellt är Skeppsbron, Masthuggskajen och Frihamnen där större beslut med påverkan på framdriften väntas innan årsskiftet.
- Årets NKI-undersökning är genomförd. 2017 uppnådde vi 72 % nöjda kunder (62 % 2016). Målet för 2018 var satt till 75 % nöjda kunder och vi uppnådde 74 %. Det innebär en förbättring från 62 % till 74 % på två år.
- Den 23 oktober föll domen i tingsrätten mellan Långedrag Teknik och Älvstranden Utveckling: Älvstranden Utveckling ska betala 10 mkr till Långedrag Teknik. Långedrag Teknik ska ersätta Älvstranden Utveckling för rättegångskostnad med 0,7 mkr.

I övrigt har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat sedan föregående rapportering.

2 Resultatredovisning och analys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Tre större frågor är aktuella inom Älvstaden:

- **Skeppsbron.** Vi inväntar KFs beslut kring Skeppsbron och har agerat i staden för att ärendet ska tas upp för beslut före årets utgång.
- **Masthuggskajen.** Intensiva förhandlingar pågår med konsortiet inför att de slutliga avtalen ska tecknas.
- **Frihamnen.** Ett arbete pågår med att fördjupa kunskaperna kring förutsättningarna för att genomföra Frihamnen som helhet. Arbetet syftar till att skapa en samsyn i staden inför fortsatt planering av områdets olika delar. Ett gemensamt förslag till inriktning för Frihamnens struktur, innehåll, utformning och ekonomi ska vara framme i början av 2019, varefter den fortsatta planeringsprocessen kan avgöras. Parallellt med detta arbete startar arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket, för att säkerställa spår enligt Sverigeförhandlingen. Likaså har rivningen av vissa befintliga byggnader startat för att kunna utveckla Jubileumsparken.

Övriga större händelser

- Årets NKI-undersökning är genomförd och avslutad. 2017 uppnådde vi 72 % nöjda kunder (62 % 2016). Målet för 2018 var satt till 75 % nöjda kunder och vi uppnådde 74 %. Det innebär en förbättring från 62 % till 74 % på två år.
- Ombyggnaden av Santos idrottshallar är klar och hyresgästerna SDN Lundby och utbildningsförvaltningen har flyttat in.
- 26 oktober 2018 godkände styrelsen att arrendeavtal får tecknas för temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen. Arrendeavtalen innebär att cirka 800 temporära bostäder preliminärt kan stå klara för inflyttning på Kvillepiren från Q2 2019 och med alla bostäderna på plats senast 31 december 2020.
- Den 23 oktober föll domen i tingsrätten mellan Långedrag Teknik och Älvstranden Utveckling: Älvstranden Utveckling ska betala 10 mnkr till Långedrag Teknik. Långedrag Teknik ska ersätta Älvstranden Utveckling för rättegångskostnad med 0,7 mnkr.

2.2 Utfall och prognos

Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period					Helår			
	Utfall	Prognos aug	Avvikelse	Budget	Utfall fg år	Prognos okt	Prognos aug	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	314 672	313 686	986	305 853	300 355	377 954	376 423	367 450	360 017
Reavinster sålda fastigheter	243 515	203 092	40 423	0	5 852	243 515	243 710	0	9 842
Fastighetskostnader	-105 517	-97 297	-8 220	-91 396	-93 185	-130 810	-116 756	-111 212	-120 371
Resultat före övriga kostnader	452 670	419 481	33 189	214 457	213 022	490 659	503 377	256 238	249 488
Övriga förvaltningskostnader	-46 360	-58 863	12 503	-70 141	-57 062	-63 218	-70 635	-84 169	-68 373
Personalkostnader	-69 432	-73 595	4 163	-78 364	-63 021	-85 252	-88 314	-94 036	-76 999
Avskrivningar & nedskrivningar	-95 676	-105 463	9 787	-92 052	-93 650	-129 376	-126 556	-110 462	-111 473
Reaförluster sålda fastigheter	-4 397	-3 501	-896	0	-33 078	-4 397	-4 201	0	-45 167
Rörelseresultat	236 805	178 059	58 746	-26 100	-33 789	208 416	213 671	-32 429	-52 524
Finansnetto	-33 845	-39 750	5 905	-39 749	-44 497	-41 000	-47 700	-50 700	-53 176
Resultat efter finansiella poster	202 960	138 309	64 651	-65 849	-78 286	167 416	165 971	-83 129	-105 700

Utfall till och med perioden

Utfall oktober mot periodens prognos augusti

Den största avvikelserna förklaras av reavinster för sålda fastigheter, en post som inte budgeteras eller prognostiseras.

I övrigt visar den periodiserade prognosen att bolaget ligger under på kostnadssidan främst vad gäller övriga förvaltningskostnader och orsakerna till detta förklaras i avvikelseranalyserna nedan. Även personalkostnader ligger under den periodiserade prognosen då rekrytering skett senare än beräknat.

Avskrivningar och **nedskrivningar** har ett lägre utfall än den periodiserade prognosen vilket beror på att helårsprognosen tar hänsyn till att idrottshallarna i Santos, som ännu inte är aktiverade, kommer att klassificeras som hyresgästpassning och därför skrivs av under kontraktets löptid istället för som byggnad, vilket leder till ökade avskrivningar.

Utfall oktober mot periodens budget

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfall reavinster sålda fastigheter avser främst försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium.

Fastighetskostnaderna överstiger budget med 14,1 mnkr vilket främst förklaras av

tillkommande kostnader i och med tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr och ränta om 1,0 mnkr till hyresgästen. I övrigt förklaras avvikelsen av högre taxebundna kostnader på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018 samt tillkommande kostnader för fastighetsskötsel.

Övriga **förvaltningskostnader** är 23,8 mnkr lägre än budget vilket dels beror på att kommunikationsåtgärder som evenemang, fotografering och utställningsproduktion inte har utförts i budgeterad omfattning samt lägre konsultkostnader än budgeterat både på grund av aktiviteter som inte blivit av och på grund av aktiviteter som inte utförts förrän i slutet av året, som fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning och dylikt. I övrigt har FoU-projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat på grund av förskjutningar i flera tidsplaner.

Personalkostnaderna är 8,9 mnkr lägre än budget vilket främst förklaras av budgeterad rekrytering skett senare än beräknat och att vakanser kvarstår.

Utfall oktober mot periodens utfall föregående år

Den största avvikelsen mot föregående år avser reavinster och reaförluster fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely leder till ett högre positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2017.

Hyresintäkterna är 14,3 mnkr högre än utfall föregående år vilket främst förklaras av att idrottshallarna i Santos färdigställdes 2018 och började generera intäkter.

Övriga förvaltningskostnader är 10,7 mnkr lägre än utfall föregående år vilket främst beror på att kostnaderna för utrangering av anläggningstillgångar och nedlagda förstudier var högre 2017 än 2018. Kostnaderna för FoU-projekten var också högre 2017 då de under 2018 har förskjutningar i flera tidsplaner och därför inte arbetat upp kostnader i den takt som budgeterats.

Prognos

Prognos oktober mot prognos augusti

Den största avvikelsen i prognos oktober mot prognos augusti avser fastighetskostnaderna som ökas upp med 14,1 mnkr. Anledningen till detta är främst utbetalningen till Långedrags Teknik om 10 mnkr och ökade kostnader för taxebundna kostnader och fastighetsskötsel som förklaras ovan.

Prognosen för **övriga förvaltningskostnader** sänks med 7,4 mnkr jämfört med prognos augusti vilket främst beror på kommunikationsåtgärder som evenemang, fotografering och utställningsproduktion som inte kommer utföras, att FoU-projekten har förskjutningar i flera tidsplaner samt nedjustering av konsultkostnader.

Prognosen för **finansnetto** är sänkt för att ta hänsyn till att det inte kommer ske någon nyupplåning under året samt att räntekostnaderna för den del av låneportföljen som ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning förväntas bli lägre. Detta då lånet ligger som en checkräkningskredit och koncernens banktillgodohavanden är högre än budgeterat på grund av försäljningen av Pumpgatan. Därför blir räntekostnaderna för checkräkningskrediten lägre än budgeterat.

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 innan de är genomförda eftersom tillträdesdagen är så osäker. Några ytterligare transaktioner kommer troligtvis inte att genomföras 2018 som det ser ut idag.

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.

Prognos oktober mot budget 2018

Den största avvikelser i prognos oktober mot budget är reavinst sålda fastigheter vilket avser främst försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium.

Prognosen för **fastighetskostnader** höjs för att ta hänsyn till kostnaderna efter tingsrättens dom, ökade kostnader för fastighetsskötsel och taxebundna kostnader vilket förklaras ovan.

Övriga förvaltningskostnader justeras ned med 21,0 mnkr främst för att kostnaderna för kommunikation, FoU-projekt, utrangeringar och konsultkostnader inte förväntas arbetas upp.

2.3 Utveckling inom personalområdet

Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2017	Utfall tom okt 2018	Prognos 2018	Bokslut 2017
Lönekostnad exkl arvoden	41 596	37 602	51 930	46 314
Arbetad tid (årsarbetare)	71	66	86	80
Lönekostnad per årsarbetare	586	570	604	582

En jämförelse av utfallet 2018 mot bokslut föregående år visar att arbetad tid sjunkit samtidigt som lönekostnaden marginellt höjts. Vad gäller arbetstid så har den sjunkit som en effekt av personalomsättning vilket lett till fler vakanser och därmed färre arbetade timmar. Höjningen av lönekostnaden har att göra med kostnader för flera sjukskrivningar mellan dag 2-90, många som uppburit föräldralön enligt kollektivavtal vid föräldraledighet, nyrekrytering av chefer och andra tjänster med högre lön än genomsnittet samt att personer som började 2017 inte ingick i 2017 års lönerevision men i lönerevisionen för 2018. Prognosen på helåret är uppdaterad i enlighet med detta.

Rekryteringssvårigheter - effekter

Program- och projektledare är fortsatt svåra att rekrytera. I övrigt har bolaget inga rekryteringssvårigheter. Vi satsar mer målmedvetet på employer branding, med bland annat filmer som beskriver bolaget och att arbeta och verka hos oss. I det arbetet kommer också kanalval och verktyg ses över.

Älvstranden Utveckling närmar oss nu maxantalet anställda, 100 medarbetare. Det påverkar hur vi tillsätter tjänster strategiskt framöver. Vi har fortsatt fokus på att behålla vår kompetens i bolaget.

Övrig utveckling inom personalområdet

Den nya ledningsmodellen på Älvstranden Utveckling är nu MBL-förhandlad, godkänd, presenterad och implementerad.

2.4 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	110	136	130	1 252
Reinvesteringar	6	7	8	17
SUMMA INVESTERINGAR	116	143	138	1 269

I budget under nyinvesteringar ingår markförvärv om 860 mnkr som inte kommer att genomföras 2018. För investeringar exklusive markförvärv är prognosen avsevärt lägre än budget och de största avvikelserna beror på: framskjuten överdäckning ramper Götatunneln, framskjuten marksanering i Frihamnen och Skeppsbron, Bad 2021 i Frihamnen, lägre investeringstakt avseende temporära bostäder i Frihamnen pga väntan på vattendom samt försening avseende Magasin 113 i Frihamnen.

Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
PORTFÖLJ: Utveckla hållbar stad				
Projekt mot avsättning, affärer avräknade				
Västra Eriksberg, infrastruktur	476	462	499 *	2020 Q2
Inre Sannegården, infrastruktur	89	92	92 **	2018 Q4
Örgryte Torp, infrastruktur och sanering	125	94	125	2019 Q4
Lindholmshamnen	204	76	204	2022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade				
Lindholmen, Pumpgatan	14	11	14	2019 Q2
Sannegården, Celsiusgatan/Säterigatan	87	40	87	2018 Q4, 2025 Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	128	60	128	2019 Q4
Genomförande etapp 1	22	5	22	2027 Q4
Temporära bostäder	70	48	70	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	22	14	22	2019 Q4
Badkultur	19	18	19	2018 Q4
Urban Basics	12	10	12	2018 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	40	33	40	2019 Q1

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Masthuggskajen, detaljplan	40	36	40	2019 Q1
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	50	0	50	2020-2022
Gullbergsvass, program	34	16	34	2019 Q4
PORTFÖLJ: Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Idrott i Santos	87	91	97 ***	2018 Q4
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekn gymn	18	5	7	2020 Q4
PORTFÖLJ: Försäljning av förvaltningsfastigheter				
Magasin 113	30	26	30	2021 Q4

**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.*

****Beslutsärende på styrelsemöte i november.*

Kommentarer till projekten

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd. Exploateringen av dessa båda områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades februari 2017 i Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Området beräknas färdigställas helt under år 2019. Trafikkontoret kommer att utföra de sista större arbetena i området som avser infartsrondell och ytskikt gator. Efter genomförd upphandling kan prognos för färdigställande göras mer tillförlitlig. Baserat på kända fakta i dagsläget beräknas budget hållas.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen nu är upphandlad och pågår. Parallellt med detta har Skanska, PEAB och HSB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbyggnationen.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut april 2018. Den del av fastigheten som avser verksamhet är avyttrad till Geely för etablering av innovationscenter och på kvarstående del fortskrider framtagande av detaljplan.

Sannegården

Exploatering pågår av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården enligt styrelsebeslut februari 2017 exploateringsavtal för Säterigatan och

oktober 2017 exploateringsavtal för Celsiusgatan. Detaljplanen Celsiusgatan möjliggör att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator. Planen är överklagad men förväntas vinna laga kraft i slutet av 2018.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomin för att kunna återuppta det tidigare detaljplanearbetet under 2019. Parallellt startar arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket. Området håller sig inom gällande budget för 2018 enligt styrelsens beslut och äskande för tillkommande projekt under 2019 tas upp i styrelsen i november.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder tidigt 2019 och planering pågår nu för att skriva arrendeavtal för beräknad påbörjad inflyttning under 2019.

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 vara utförda utanför SVT-huset och Semcon. Styrelsebeslut finns för genomförande av dessa kompletterande åtgärder.

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, som tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor, wc-anläggning, färdigställning av bro, kompletterad 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.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Senaste beslut om budget är från april 2018 och har fattats av Älvstrandens styrelse. Beslutet avser tilläggsäskande för fortsatt arbete med Skeppsbron i väntan på KFs inriktningsbeslut. Budget förväntas räcka tills nytt inriktningsbeslut är fattat, förutsatt att det sker under Q1 2019.

KF beslutade i februari 2018 att stadsledningskontoret skulle se över totalekonomi i Skeppsbron. I juni 2018 beslutade KS att återremittera ärendet till stadsledningskontoret. Efter beslutet i KF kommer ett nytt äskande att göras till Älvstrandens styrelse för Älvstrandens del i genomförandet av Program Skeppsbron.

Masthuggskajen

I februari 2018 godkände Byggnadsnämnden detaljplanen och i juni 2018 antogs detaljplanen i KF. I april 2018 fattade styrelsen beslut om budget för genomförandestudie allmän plats samt för utredningar och projektering inför överdäckning av Götatunneln.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar

Älvstranden Utveckling som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv ska bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Ombyggnationen är färdigställd och innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. P g a fördyringskostnader kommer ett tilläggsäskande till styrelsen i november 2018.

Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium

Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställande av en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Bolaget har inget nytt att rapportera.

2.6 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	74	-	75	72	62	-
Verksamhet						
Förvaltd totalyta, 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 P-bolaget	-	-	-	-	-
Medarbetare						
NMI	Ingen mätning 2018	-	65	63	63	56
HME	Ingen mätning 2018	-	76	77	75	70
Ekonomi						
Rörelseresultat	236 805	-26 100	-32 429	-52 524	172 740	391 449
Rörelsemarginal	75,3 %	Neg	Neg	Neg	20 %	32 %
Resultat efter finansiella poster	202 960	-65 849	-83 129	-105 700	109 778	324 280
Nettomarginal	64 %	Neg	Neg	Neg	13 %	26 %
Kassalikviditet	99 %	-	36 %	56 %	88 %	116 %
Soliditet	26 %	-	15 %	22 %	22 %	22 %
Eget kapital	1 044 007	-	731 500	847 259	890 152	823 112