

## **Beslutsärende – Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 1 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).

### Ärendet

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

### Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB

# **Uppföljningsrapport 1 2016 Bolag**

---

Älvstranden Utveckling AB

# 1 Sammanfattning

## Älvstranden Utveckling AB

Genomförandet av vision Älvstaden pågår. Visionen har övergått till att vara Nordens största stadsutvecklingsprojekt där genomförande och tydliga mål till 400-årsjubileet är i fokus.

Två stora detaljplaner i Älvstadens delområden, Karlastaden och Frihamnen etapp 1, har haft samråd under perioden.

Avtal inför genomförande av Lindholmshamnen tecknades i slutet av mars. Byggstart sker under våren.

Arbetet med platsskapande aktiviteter och temporära åtgärder utvecklas vidare.

- Arrendeanvisning för temporära bostäder i Frihamnen har gett många ansökningar. Tilldelning sker i april.
- Bananpiren i Frihamnen har i sin helhet hyrts ut för utökade möjligheter till arrangemang så att alla göteborgare känner sig välkomna att vistas i Älvstaden.

Stadshus AB:s styrelse har beslutat ge Higab i uppdrag att tillsammans med Älvstranden se över bolagsstrukturen inom Älvstranden-koncernen i syfte att möjliggöra resultatdisponeringar och optimera skattesamordningen i Higab-koncernen och vidare upp i koncernen Stadshus AB. Genom förvärv av ett lagerbolag kan Älvstranden genomföra omstruktureringen och på så vis möjliggöra den efterfrågade resultatöverföringen och skatteoptimeringen.

## 2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

### 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Älvstranden Utveckling AB

##### KFs uppdrag till Higab, Lokalklustret

I samband med bildandet av lokalklustret fick Higab samordningsansvar för ett flertal utredningsuppdrag som ska återrapporteras i KS/KF. Ett av dem: Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler, har nu varit uppe för beslut i KF och återremitterats.

Älvstranden Utveckling har med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv samt ovan nämnda uppdrag genomfört en genomlysning av bolagets fastighetsinnehav och till Higab lämnat förslag om

- Vilka fastigheter som ska avvecklas/ avyttras, dvs som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden på lång sikt.
- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla fastighetsinnehavet.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet.

Då Älvstranden Utvecklings operativa verksamhet till betydande del ska finansieras via realisering av tillgångarna (fastigheter) är bolaget beroende av att frågan ovan inte blir ett hinder utan att transaktioner kan göras enligt plan utifrån bolagets ekonomiska scenarier.

##### Genomförande av vision Älvstaden

Två stora detaljplaner i Älvstadens delområden har haft samråd under perioden:

- Karlastaden
- Frihamnen etapp I

Direktanvisningar som, efter fastighetsnämndens hörande, har beslutats under perioden:

- Kyrka i Frihamnen till Smyrna
- Specialistsjukhus i Frihamnen till Västfastigheter
- Försäljning av "S-lotten" i Kvillebäcken till Ivar Kjellberg Byggnads AB

Under perioden har en arrendeanvisning legat ute för temporära bostäder i Frihamnen.

Ansökningstiden gick ut den 17 mars, då hade det kommit in ca 20 ansökningar. Dessa ska nu utvärderas för tilldelningsbeslut i april.

Bananpiren i Frihamnen har, efter anbudsutvärdering, i sin helhet hyrts ut till event-operatören Brand Spot from 1 april 2016. Detta ger utökade möjligheter att hålla arrangemang med bred målgrupp så att alla göteborgare känner sig välkomna att vistas Älvstaden.

Intensiva förberedelser för etapp 2 i Skeppsbron pågår. Markanvisning för fram för allt bostadsrätter beräknas annonseras ut i maj.

Byggstart av Lindholmshamnen sker under våren. Avtal inför genomförande tecknades i slutet av mars.

Arbetet med att genomföra vision Älvstaden är i högsta grad pågående. Visionen har nu övergått till att vara Nordens största stadsutvecklingsprojekt där genomförande och tydliga mål till 400-årsjubileumet är i fokus.

##### Samverkan i staden

Älvstranden Utveckling har framgångsrikt varit stadens företrädare i värdeförhandlingarna runt flytt av spårfunktionerna i Gullbergsvass.

Ordförande, VD och vice VD deltog vid Fastighetsmässan Mipim i Cannes den 14-17 mars för att marknadsföra Älvstaden och Göteborg.

### **Förvärv av lagerbolag för omstrukturering**

Vid styrelsemötet 2016-01-25 i Stadshus AB beslutades att ge Higab AB i uppdrag att tillsammans med Älvstranden Utveckling AB se över bolagsstrukturen inom Älvstranden-koncernen i syfte att möjliggöra resultatdisponeringar och optimera skattesamordningen i koncernen Higab AB och vidare upp i koncernen Stadshus AB. För att koncernbidrag ska kunna lämnas för räkenskapsåret 2017 ska ny organisationsstruktur föreligga innan ingång i nytt räkenskapsår, dvs vara etablerad senast 2016-12-31.

Älvstrandens nuvarande organisationsstruktur och dess verksamhet gör att aktier i dotterbolagen kan betraktas som lagertillgångar och därmed hamna i den skattemässiga företeelse som brukar kallas byggmästarsmitta. Konsekvensen, då det är olika regler för beskattning av näringsverksamhet och kapitalvinst, är att eventuella reavinster i Älvstranden-koncernen inte kan disponeras fullt ut inom koncernen Stadshus AB. Genom förvärv av ett lagerbolag kan Älvstranden-koncernen genomföra omstruktureringen och på så vis möjliggöra den efterfrågade resultatöverföringen och skatteoptimeringen.

Frågan om förvärv av ett lagerbolag för omstrukturering läggs fram för beslut i Älvstrandens styrelse 2016-04-22 och går sedan vidare till Higab AB:s respektive Stadshus AB:s styrelser samt kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

### **Avyttring av aktier för likvidering**

Älvstranden-koncernen har genom åren förvärvat flera fastigheter som har varit paketerade i bolag. Fastigheterna har sedan flyttats över till andra bolag inom koncernen alternativt sålts vidare. Detta har resulterat i att Älvstranden-koncernen har flera vilande bolag som kan likvideras. En skattemässig genomlysning har utförts som har resulterat i att koncernen kan likvidera fem bolag utan större skattekostnader. De aktuella bolagen går inte att återanvända för paketering eftersom köpare av fastigheter som är förpackade i aktiebolag kräver nya bolag utan historik.

Frågan om försäljning av aktierna i de fem bolagen för likvidering läggs fram för beslut i Älvstrandens styrelse 2016-04-22 och går sedan vidare till Higab AB:s respektive Stadshus AB:s styrelser samt kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

### **Förvärv av nya lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar**

Älvstranden Utveckling AB önskar förvärva åtta lagerbolag under perioden 2016-2021 inför kommande fastighetsförsäljningar. Köpen av lagerbolagen kommer att ske i den takt som försäljningarna kräver.

Om den fastighet som ska säljas inte ägs av ett separat aktiebolag måste fastigheten överlåtas till ett tomt aktiebolag inför försäljningen och det finns därför behov av att lagerbolag köps inför detta ändamål. De bolag som i ett annat ärende är aktuella för likvidering går inte att återanvända för paketering eftersom köpare av fastigheter som är förpackade i aktiebolag kräver nya bolag utan historik.

Att sälja fastigheter i bolagsform har flera fördelar, bl a att man vid försäljning i bolagsform kan avtala om villkor som gäller under längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Detta är exempelvis nödvändigt för att kunna avtala om de lägre hyresnivåerna i Frihamnen.

Frågan om förvärv av åtta lagerbolag under perioden 2016-2021 läggs fram för beslut i Älvstrandens styrelse 2016-04-22 och går sedan vidare till Higab AB:s respektive Stadshus AB:s styrelser samt kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

## 2.1.2 Utfall till och med perioden

## 2.1.3 Älvstranden Utveckling AB

### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hyresintäkter	88 259	83 710	4 549	98 844	336 300	334 839	334 839	360 972
Förvaltningsintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	553	-	553	959	-	-	-	349 171
<b>Summa intäkter</b>	<b>88 812</b>	<b>83 710</b>	<b>5 102</b>	<b>99 803</b>	<b>336 300</b>	<b>334 839</b>	<b>334 839</b>	<b>710 143</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-6 211	-4 719	-1 492	-5 456	-18 875	-18 875	-18 875	-23 480
Underhåll	-3 629	-4 993	1 364	-2 560	-19 970	-19 970	-19 970	-18 811
Taxebundna kostnader	-11 513	-15 243	3 730	-15 378	-40 431	-42 331	-42 331	-46 659
Risikkostnader och avgälder	-1 628	-1 005	-623	-1 777	-4 020	-4 020	-4 020	-4 909
Fastighetsskatt	-4 007	-5 103	1 096	-5 122	-20 410	-20 410	-20 410	-18 072
Övriga fastighetskostnader	-834	-500	-334	-148	-2 000	-2 000	-2 000	-1 035
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-27 822</b>	<b>-31 562</b>	<b>3 740</b>	<b>-30 441</b>	<b>-105 706</b>	<b>-107 606</b>	<b>-107 606</b>	<b>-112 966</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>60 990</b>	<b>52 148</b>	<b>8 842</b>	<b>69 362</b>	<b>230 594</b>	<b>227 233</b>	<b>227 233</b>	<b>597 177</b>
Övriga förvaltningskostnader	-28 548	-35 106	6 558	-25 049	-140 407	-140 407	-140 407	-111 322
Avskrivningar	-26 814	-31 032	4 218	-32 970	-120 026	-124 126	-124 126	-119 753
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	25 347
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 628</b>	<b>-13 989</b>	<b>19 617</b>	<b>11 343</b>	<b>-29 839</b>	<b>-37 300</b>	<b>-37 300</b>	<b>391 449</b>
Räntenetto	-15 933	-17 001	1 068	-18 690	-68 000	-68 000	-68 000	-67 169
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-15 933</b>	<b>-17 001</b>	<b>1 068</b>	<b>-18 690</b>	<b>-68 000</b>	<b>-68 000</b>	<b>-68 000</b>	<b>-67 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 305</b>	<b>-30 990</b>	<b>20 685</b>	<b>-7 347</b>	<b>-97 839</b>	<b>-105 300</b>	<b>-105 300</b>	<b>324 280</b>

### Utfall till och med perioden

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -10,3 mnkr jämfört med budget på -31,0 mnkr.

Hyresintäkterna överstiger budgeten med 4,5 mnkr. Detta beror delvis på hyresintäkter och ersättningar för hyresgästpassning som ej var kända vid budgettillfället men även på att budgeterade intäkter för media (el, värme, vatten) är rakt periodiserade över årets 12 månader medan utfallet är säsongberoende där en större del av intäkterna kommer på vinterhalvåret då behovet av uppvärmning är större.

Fastighetsskötsel avviker mot budget på grund av den raka periodiseringen över året men också för tillkommande markarbeten som inte var budgeterade.

Taxebundna kostnader understiger budget med 3,7 mnkr och beror främst på en ersättning för vattenläckan i Frihamnen som ej var känd vid budgettillfället. I årsbokslutet reserverades kostnader för vattenläckan men efter förhandlingar med kretslopp och vatten har en överenskommelse skett där de återbetalar 2,8 mnkr i läckagerabatt.

Underhållskostnaderna är lägre än budget vilket beror på att underhållsåtgärder främst utförs under sommarhalvåret och därmed inte kommit igång i någon större utsträckning ännu.

Övriga förvaltningskostnader understiger budget med 6,6 mnkr. Denna post omfattar bl.a. värdeskapande aktiviteter. Detta är aktiviteter som sker utomhus och avvikelsen beror därför främst på att kostnaderna väntas komma under våren och sommaren när aktiviteterna kommer igång.

Avskrivningar understiger budget med 4,2 mnkr och avvikelsen beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu.

Finansnettot uppgår till - 15,9 mnkr jämfört med budget om -17,0 mnkr. Avvikelsen beror på att i budgeten ingår upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu och därmed blir utfallet lägre än budget.

## Prognos

Prognosen för hyresintäkterna är 1,5 mnkr högre än budget på grund av ej budgeterade uthyrningar och debiterade hyresgästpassningar.

Ingen prognosjustering görs ännu för fastighetsskötsel.

Prognosen för kostnader för taxebundna kostnader har sänkts till 40,4 mnkr vilket främst beror på den erhållna ersättningen för vattenläckan i Frihamnen som ej var känd vid budgettillfället. I årsbokslutet reserverades kostnader för vattenläckan men efter förhandlingar med kretslopp och vatten har en överenskommelse skett där de återbetalar delar i läckagerabatt.

Prognosen för avskrivningar har sänkts till 120,1 mnkr och justeras på grund av att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu.

## 2.2 Investeringar

### 2.2.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	36,6	572,0	572,0
Reinvesteringar	-	50,8	50,8
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	36,6	622,8	622,8

## Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Prognos 2015
Likvidering av bolag	-0,25
Förvärv av bolag	+0,05
<b>Summa investeringar</b>	-0,20

Vid Älvstrandens styrelsemöte 2016-04-22 kommer frågor om förvärv av ett lagerbolag för omstrukturering, avyttring av aktier för likvidering samt förvärv av nya lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar att läggas fram för beslut. Endast ett av dessa lagerbolag kommer att förvärvas under 2016 och övriga under 2017-2021. Frågan går sedan vidare till Higab AB:s respektive Stadshus AB:s styrelser samt kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige. För mer information se text under avsnitt 2.1.4.

## Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Skeppsbron, detaljplan kvarter genomförande	30	5	30	2 026 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	28	11	28	2 016 Q4
Lindholmshamnen	180	12	180	2 021 Q1
LSP (resterande ytor)	124	118	123,1	2 016 Q3
Eriksbergs pirar	10	6	10	2 016 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia	58	63 **	61 ****	2 016 Q3
Ombyggnation Santos	18	-	18	2 016 Q3
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor***	20	20	20 ****	2 016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet	25,5	19	28 ****	2 016 Q2
Badkultur	19,1	15,3	19,1	2 016 Q4
Temporära bostäder	70	1	70	2 017 Q3
Idrott i Santos	70	3	70	2 017 Q3
Takomläggning Lundbystrandshallen	30	0	30	2 016 Q4
Urban basics	11,8	9	11,8	2 016 Q4
Västra Eriksberg, infrastruktur*	476	395	423	2 019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur*	89	85	88	2 017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering*	64	51	70	2 018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader*	21	13	24	2 018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur*	115	74	115	2 018 Q4

\*Projektet kommer inte att redovisas som en tillgång i balansräkningen då det avser åtaganden i samband med tidigare fastighetsaffärer. Projektet kommer att behöva mer pengar men prognosen är inte uppdaterad ännu eftersom nya beräkningar pågår.

\*\* I projektet ligger kostnader som kommer vidarefaktureras vilket förklarar varför prognosen är lägre än utfallet.

\*\*\* I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandens Utvecklings redovisning. Dock kvarstår Älvstrandens Utvecklings ansvar för kostnaderna för projektet. Projektet kommer att behöva mer pengar men prognosen är inte uppdaterad ännu eftersom nya beräkningar pågår.

\*\*\*\* Åskande om utökad budget tas upp för beslut på kommande styrelsemöten.



I Skeppsbron intensifieras nu arbetet med kommande markanvisning, fastighetsbildning, utbyggnadsordning och tidplan. Samarbete med P-bolaget pågår kring parkeringsanläggning. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan fortgår arbete med samrådsredogörelsen som planeras för granskning juni 2016. Dialog förs med Trafikverket kring Götatunneln och planarbetet fortgår med kvalitetsprogram, vattendom mm. Vi deltar aktivt i linbaneutredning och dess placering av station vid Järntorget. Parkeringslösning diskuteras med P-bolaget och konsortiet. Området är pilotprojekt i framtagande av svensk standard för stadsutveckling – Citylab.

I projekt Lindholmshamnen har beslut fattats om att påbörja genomförande och exploaterings- och markfördelningsavtal är nu tecknat med konsortiet. Förhandlingar pågår kring mottagare av kvarter 1 och lokalerna i området. Området byggstartas inom kort.

Styrelsen godkände i mars en utökad budget om 4 mnkr för iordningställande av resterande råytor i Lindholmspiren 3. Projektet Lindholmspiren 3, hyresgäst Anpassning ska därefter avslutas. En noggrann genomgång av projektets totala ekonomi har utförts och ett antal kostnadshöjande faktorer har framkommit, blant annat ökade kostnader på grund av förseningar i projektet samt kostnader för avetablering av pålkonstruktion.

För projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola kommer ytterligare äskande för att avsluta projektet att tas upp för styrelsebeslut 2016-04-22. Anledningen till de ökade kostnaderna är forceringskostnader och ändring tillägsarbeten.

Vid ombyggnationen av Brasilia/Begonia till skollokaler får musiksalar inte plats och därför ska musiksalar istället byggas in i Santos i en vakant lokal som tidigare varit verkstadslokal. Styrelsen godkände därför en budget om 18 mnkr för Ombyggnation av Santos.

Ombyggnationen av M1 för Restaurang Kooperativet färdigställs under Q2 2016 och det har varit nödvändigt att forcera projektet för att färdigställa i tid vilket lett till ökade kostnader. Vissa tillägsarbeten har också lett till ökade kostnader. Projektets totala ekonomi håller på att sammanställas och äskande om utökad budget kommer tas upp för styrelsebeslut.

Styrelsen beslutade 2016-02-12 om en utökad budget om 4 mnkr till totalt 19,1 mnkr för projektet Badkultur Platsbyggnad Frihamnen. 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.

I samband med takomläggning på Lundbystrandshallen upptäcktes att lättbetongbärlag var deformerade och en utredning konstaterade att skadan troligtvis uppkommit av snölast. Styrelsen godkände 2016-02-12 en budget om 30 mnkr för förstärkning av takbärlag, ny belysning och brandlarm samt akustik- och ventilationsförbättringar.

Projektet Urban Basics skapades 2014 för att ge förutsättningar för aktivitet i Frihamnen. Projektet innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till och bruka platsen såsom busshållplats, vatten- och elledningar, belysning o. dyl. Projektets budget utökades genom styrelsebeslut 2016-02-12 med 2,5 mnkr till totalt 11,8 mnkr och avser att skapa förbättrad tillgänglighet till frihamnen, utveckla infrastruktur för att kunna bruka området och magasin 113.

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 Kvillebäcken 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 Utveckling inom personalområdet**

### **2.3.1 Älvstranden Utveckling AB**

#### **Utveckling inom personalområdet**

Inom ramen för arbetsmiljö och hälsa har bolaget två fokusområden utifrån vilka pågående insatser och aktiviteter sker.

**Social och organisatorisk arbetsmiljö:** Den nya föreskriften från arbetsmiljöverket ställer större krav på arbetsgivarens ansvar för arbetsmiljön. Älvstranden har under Q1 genomfört arbetsplatsintervjuer där resultaten har presenterats i en rapport. I nuläget arbetar vi med att sätta tydliga arbetsmiljömål för bolaget, beskriva insatser för att nå dessa samt säkerställa att tydliga rutiner finns vad gäller hantering av kränkande särbehandlingar.

**Värdegrund:** Bolaget arbetar med att sätta en värdegrund, som består i att alla tillsammans tar fram ett 10-tal ”löften” som vi lovar varandra. Dessa löften kan ses som en code of conduct.

Den 11 mars spelade alla anställda på bolaget HUR-spelet för att påbörja arbetet med att sätta en värdegrund. I spelet ställdes mindre grupper om 4–6 personer inför olika ”Ta ställning”-frågor där varje grupp kom överens om ett ”rätt” beteende på varje given fråga.

Den 10 maj sker steg två i processen där vi utifrån allt material vi har från första steget tar fram dessa så kallade löften.

## **2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

### **2.4.1 Älvstranden Utveckling AB**

#### **Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad - Lokaler**

I samband med bildandet av lokalklustret fick Higab samordningsansvar för ett flertal utredningsuppdrag som ska återrapporteras i KS/KF. Ett av dem: Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler, har nu varit uppe för beslut i KF och återremitterats.

Älvstranden Utveckling har med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv samt ovan nämnda uppdrag genomfört en genomlysning av bolagets fastighetsinnehav och till Higab lämnat förslag om

- Vilka fastigheter som ska avvecklas/avyttras, dvs som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden på lång sikt.
- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla fastighetsinnehavet
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet.

Då Älvstranden Utvecklings operativa verksamhet till betydande del ska finansieras via realisering av tillgångarna (fastigheter) är bolaget beroende av att frågan ovan inte blir ett hinder utan att transaktioner kan göras enligt plan utifrån bolagets ekonomiska scenarier.

#### **Förvärv av lagerbolag för omstrukturering**

Vid styrelsemötet 2016-01-25 i Stadshus AB beslutades att ge Higab AB i uppdrag att tillsammans med Älvstranden Utveckling AB se över bolagsstrukturen inom Älvstranden-

koncernen i syfte att möjliggöra resultatdisponeringar och optimera skattesamordningen i koncernen Higab AB och vidare upp i koncernen Stadshus AB. För att koncernbidrag ska kunna lämnas för räkenskapsåret 2017 ska ny organisationsstruktur föreligga innan ingången av nytt räkenskapsår, dvs vara etablerad senast 2016-12-31.

Älvstrandens nuvarande organisationsstruktur och dess verksamhet gör att aktier i dotterbolagen kan betraktas som lagertillgångar och därmed hamna i den skattemässiga företeelse som brukar kallas byggmästarsmitta. Konsekvensen, då det är olika regler för beskattning av näringsverksamhet och kapitalvinst, är att eventuella reavinster i Älvstrandens-koncernen inte kan disponeras fullt ut inom koncernen Stadshus AB. Genom förvärv av ett lagerbolag kan Älvstrandens-koncernen genomföra omstrukturering och på så vis möjliggöra den efterfrågade resultatöverföringen och skatteoptimeringen.

Frågan om förvärv av ett lagerbolag för omstrukturering läggs fram för beslut i Älvstrandens styrelse 2016-04-22 och går sedan vidare till Higab AB:s respektive Stadshus AB:s styrelser samt kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

## 2.5 Nyckeltalsredovisning

### 2.5.1 Älvstranden Utveckling AB

#### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	Utförs Q2 2016	-	-	Ej utförd	Ej utförd	82 %
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd lokalyta kvm	338 036	338 036	338 036	342 433	382 411	-
Uthyrningsgrad	84,2 %	-	-	-	-	-
Förvaltade p-platser	Förvaltas av Gbg Stads Parkeringsbolag	-	-	-	-	-
Försäljningsgrad	-	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
NMI	Utförs Q4 2016	-	-	56	65	75
HME	-	-	-	70	76	-
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	5 628	-13 989	-37 300	391 449	81 500	124 200
Rörelsemarginal	6,34 %	Neg	Neg	5,51 %	21,1 %	31,3 %
Resultat efter fin poster	-10 305	-30 990	-105 300	324 280	-8 100	21 700
Nettomarginal	Neg	Neg	Neg	4,57 %	Neg	5,5 %
Kassalikviditet	104,6 %	-	-	115,0 %	127,1 %	82,6 %
Soliditet	21,8 %	-	-	21,9 %	12,2 %	12,0 %
Eget kapital	813 383	-	-	823 112	511 600	521 200