

Beslutsärende – Bokslut per 2019-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2019 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2019.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-03-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

- Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 mars 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-03-31.
- Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2019-03-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-03-31	Budget 2019-03-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos mars 12 mån	Budget 2019
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	98,4	97,5	0,9	376,6	380,1
Driftskostnader	-20,9	-21,2	0,3	-70,3	-70,3
Underhållskostnader	-4,6	-5,2	0,6	-21,0	-21,0
Övriga fastighetskostnader	-8,2	-5,5	-2,7	-22,8	-22,0
Personal- och förvaltningskostnader	-3,5	-3,6	0,1	-14,3	-14,3
Driftsöverskott före avskrivningar	61,2	62,0	-0,8	248,2	252,5
Avskrivningar	-29,9	-29,5	-0,4	-112,8	-118,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	31,3	32,5	-1,2	135,4	134,5
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-2,2	-1,5	-0,7	-8,2	-5,9
FoU hållbar stadsutveckling	-1,5	-2,5	1,0	-10,2	-10,2
Resultatförda projektkostnader	-7,1	-1,5	-5,6	-12,0	-5,9
Personal- och utvecklingskostnader	-3,9	-9,6	5,7	-34,9	-38,4
Summa utvecklingskostnader	-14,7	-15,1	0,4	-65,3	-60,4
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,8	0,0	-0,8	-0,8	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,8	0,0	-0,8	-0,8	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-22,1	-24,9	2,8	-99,5	-99,5
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,5	0,3	-1,8	-2,1
Rörelseresultat	-6,2	-8,0	1,8	-31,7	-27,5
Finansnetto	-10,0	-10,5	0,5	-42,0	-42,0
Resultat efter finansnetto	-16,2	-18,5	2,3	-73,7	-69,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2019-03-31	2018-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 058,7	3 083,1
Pågående nyanläggningar	430,1	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	143,8	207,4
Likvida medel	310,8	328,6
Tillgångar	3 943,8	4 033,5
Eget kapital	1 005,2	1 019,1
<i>Soliditet</i>	25,5%	25,3%
Räntebärande skulder	2 329,1	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	138,8	147,1
Reservering fastighetsaffärer	224,0	236,9
Ej räntebärande skulder	246,7	301,5
Skulder & Eget kapital	3 943,8	4 033,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2019-03-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2019.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till –16,2 mnkr (–18,5).

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 98,4 mnkr (97,5). Avvikelsen förklaras främst av tillkommande uthyrning av Terminalbyggnaden i Gullbergsvass till Parkeringsbolaget och Fundi samt tillkommande intäkter för E-kontoret. E-kontoret budgeterades inte då den beräknades säljas i slutet av 2018. Försäljningen har dock blivit försenad på grund av att detaljplanen överklagats. Prognosen på helåret sänks trots detta, vilket i huvudsak beror på att tilläggsavtalet för Idrottshallarna i Santos från och med april har förlängts från fem till nio år, vilket sänker intäkterna på helåret.

Övriga fastighetskostnader är 2,7 mnkr högre än budgeterat vilket beror på tillkommande kostnader för främst vattenskador. Väderskador/försäkringsskador är en post som inte budgeterats 2019 men då väderskador alltid uppstår kommer det budgeteras ett schablonbelopp för dessa från och med budgeten 2020. Prognosen på helåret är justerad för att ta hänsyn till de totala förväntade kostnaderna minskat med beräknad försäkringsersättning.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till –29,9 mnkr (–29,5) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar för E-kontoret som i budgeten beräknades vara såld. Prognosen på helåret har sänkts vilket beror på ovan nämnda ändring av tilläggsavtalet för Idrottshallarna i Santos. Avskrivningarna följer kontraktets löptid och därför förlängs även avskrivningsperioden till nio år vilket minskar kostnaderna för året.

Värdeskapande aktiviteter

Platsbyggnad är en strategisk metod för att utveckla ett område och är en del av planprocessen. Genom platsbyggnad skapas platser och byggnader tillsammans med medborgarna vilket kan leda till att fler känner att de är en del av området. Frihamnen är det första området där Älvstranden påbörjat platsbyggnad och det sker på den del som ska bli Jubileumspark. Genom att skapa möjlighet för olika värdeskapande aktiviteter kan göteborgare och andra göra Frihamnen till sin stadsdel redan här och nu och på så sätt minskar glappet mellan området idag och visionens år 2035. En bastu, en utomhusbassäng, rollerderbybana, odlingsbäddar och en sandstrand är exempel på aktiviteter som finns i Jubileumsparken i Frihamnen idag och fler aktiviteter kommer att tillkomma framöver.

Utfallet per den 31 mars uppgår till –2,2 mnkr (–1,5) och avvikelsen förklaras av avskrivningar på de projekt som avslutades och aktiverades i årsbokslutet 2018; badkultur, Urban Basic och stadsodling. Prognosen på helåret har höjts för att ta hänsyn till detta och kostnaderna kommer att ingå i budgeten 2020 och framåt.

FoU Hållbar stadsutveckling

Älvstranden arbetar aktivt med att stärka processer och projekt för att möjliggöra att nya innovationer skapas, innovationer som ska kunna hantera de samhällsutmaningar som staden möter för att uppnå Vision Älvstaden, såsom klimatförändringar, social polarisering och ett ökat behov av resurs-effektivitet. Älvstranden ingår i ett samarbetsavtal med Chalmers – Fusion Point Gothenburg – som är ett forskningsprogram med praktisk inriktning som är tänkt att stärka mötet mellan forskning och praktik inom arkitektur och samhällsbyggande. Målet för programmet är att utveckla en

designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser stadens offentliga institutioner står inför.

Utöver detta arbetar Älvstranden med en rad andra innovationsprojekt bl.a. DenCity som syftar till att utveckla lösningar för hållbara transporter i täta stadsdelar och Stadsutvecklingszoner som ska identifiera och hantera de målkonflikter och svårigheter som uppstår i stadsutvecklingsprocessen, mellan olika aktörer eller på grund av lagstiftning. Älvstranden ingår också som en partner tillsammans med flera andra i det nationella programmet Sharing Cities Sweden där det i städerna bildas så kallade testbäddar för att utveckla, testa och utvärdera delningstjänster. Delningsekonomi handlar om hur invånare och aktörer kan få tillgång till saker och tjänster genom att till exempel dela, byta, låna eller hyra.

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 mars uppgår till -1,5 mnkr (-2,5). Avvikelsen beror främst på att projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat men aktiviteterna är planerade att komma under året varför prognosen på helåret är oförändrad.

Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl behöver vissa projektkostnader redovisas i resultaträkningen. I arbetet med budgeten för 2019 gjordes en genomlysning av pågående projekt där vissa kostnader klassificerades till resultaträkningen. Det gäller exempelvis mobilitet och bygglogistik för området Lindholmen. Mobilitet syftar till att värna hyresgäster och driva på och bidra till bättre förutsättningar för att intressenter i området ska kunna resa mer hållbart med alternativ till bil. Bygglogistik innebär att skapa samsyn och identifiera konsekvenser av en ökad byggtrafik i området.

På raden redovisas även projektet Levande bottenvåningar Skeppsbron vilket innefattar att ta fram koncept för att ge förutsättningar för lokalerna i bottenvåningarna att attrahera stadens alla invånare och besökare.

Kostnaderna för per perioden uppgår till -7,1 mnkr (-1,5) där avvikelsen förklaras av projektet Områdesgemensamma kostnader för Lindholmen som avslutats och klassificerats som resultatpåverkande. Prognosen på helåret är höjd för att ta hänsyn till detta.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -3,9 mnkr (-9,6). Avvikelsen beror på att den rekrytering som budgeterats ännu ej skett samt lägre inköp av konsulter. Prognosen på helåret är justerad för att ta hänsyn till detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Posten består per 31 mars av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -22,1 mnkr (-24,9). Avvikelsen avser främst kommunikationsåtgärder såsom evenemang, annonsering och arbete med hemsida som ej kommit igång ännu men även lägre konsultkostnader på grund av att budgeterade aktiviteter för bl.a. E-learning och utveckling av intranätet ännu ej utförts. Kostnaderna förväntas komma under året varför prognosen är oförändrad på helåret.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,3 mnkr består huvudsakligen av fakturering av administrationsarvode till konsortier. Prognosen på helåret är justerad för utfallet per mars.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 mars uppgår övriga rörelsekostnader till -0,2 mnkr (-0,5) och består av kostnader för utrangering av komponenter vid rivning av en fastighet.

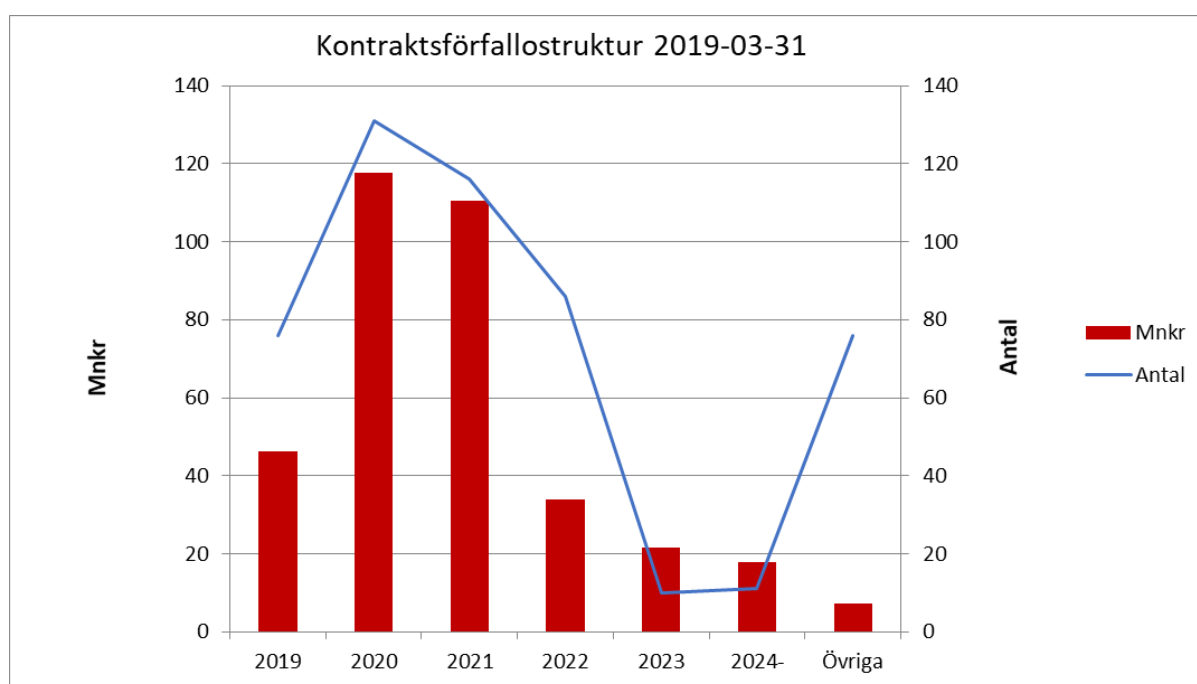
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -10,0 mnkr (-10,5). Anledningen till avvikelsen förklaras främst av att bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat. Delar av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

Den del av den totala skulden som har en räntebindingstid som är kortare än ett år ligger på 55,88 %, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0 %. Orsaken till detta är att de fastränteswappar om 400 mnkr som per 2019-03-31 har en löptid som understiger ett år inte kommer ersättas av nya swappar. Ökningen av räntebindingstid är inget som Älvstranden har kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfallet av de lån som ränteswapparna säkrar övertar stadens finansavdelning ansvaret för räntesäkring.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2019-03-31 till 2,12 %. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5 %.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2019



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontrakten genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer. Kolumnen "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare – men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Uthyrningsbar yta och vakansgrad den 31 mars 2019

2019 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 297 000 kvm med en uthyrningsgrad om 97 %.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2019

Av de fakturor som förföll till betalning per 2019-03-31 kvarstår per 2019-04-12 ett belopp om 4,6 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,2 mnkr reserverade som kundförluster.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari–mars 2019. Samtliga inbetalningar är genomförda i rätt tid.

2019					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
Januari	17	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	11-jan
			02	Fastighets AB Fribordet	11-jan
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	16-jan
			12	GVA Fastigheter AB	11-jan
			15	Norra Älvstranden Service AB	11-jan
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	11-jan
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	14-jan
			30	Älvstranden Utveckling AB	11-jan
			31	Fastighets AB Raila	14-jan
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	14-jan
			69	Fastighets AB Navet	11-jan
			70	Göteborgs Frihamns AB	14-jan
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	11-jan
Januari	17	Moms november	19	Södra Älvstranden Utveckling AB	19-dec
			69	Fastighets AB Navet	19-dec
Januari	17	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt december	30	Älvstranden Utveckling AB	14-jan
Januari	28	Moms december	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbet
			02	Fastighets AB Fribordet	Återbet
Februari	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-feb
			02	Fastighets AB Fribordet	08-feb
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-feb
			12	GVA Fastigheter AB	08-feb
			15	Norra Älvstranden Service AB	08-feb
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-feb
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-feb
			30	Älvstranden Utveckling AB	08-feb
			31	Fastighets AB Raila	08-feb
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-feb
			69	Fastighets AB Navet	08-feb
			70	Göteborgs Frihamns AB	08-feb
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-feb

Februari	12	Moms okt-dec	15	Norra Älvstranden Service AB	Återbet
			30	Älvstranden Utveckling AB	07-feb
			31	Fastighets AB Raila	07-feb
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-feb
			64	Lindholmospiren Beta AB	07-feb
			70	Göteborgs Frihamn AB	Återbet
Februari	12	Moms december	69	Fastighets AB Navet	Återbet
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-feb
Februari	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	30	Älvstranden Utveckling AB	08-feb
Februari	26	Moms januari	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbet
			02	Fastighets AB Fribordet	Återbet
Mars	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-mar
			02	Fastighets AB Fribordet	08-mar
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-mar
			12	GVA Fastigheter AB	08-mar
			15	Norra Älvstranden Service AB	08-mar
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-mar
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-mar
			30	Älvstranden Utveckling AB	08-mar
			31	Fastighets AB Raila	08-mar
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-mar
			69	Fastighets AB Navet	08-mar
			70	Göteborgs Frihamns AB	08-mar
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-mar
Mars	12	Underskott av slutlig skatt inkomstår 2017	19	Södra Älvstranden Utveckling AB	01-mar
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	01-mar
			31	Fastighets AB Raila	01-mar
			61	Ferux Fastighet i Göteborg AB	01-mar
Mars	12	Moms januari	69	Fastighets AB Navet	Återbet
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbet
Mars	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	30	Älvstranden Utveckling AB	07-mar
Mars	26	Moms februari	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-mar
			02	Fastighets AB Fribordet	21-mar

Pågående projekt 2019-03-31

<u>Portfölj Utveckla hållbar stad</u>	Datum för beslut	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Projekt mot avsättning					
<i>Västra Eriksberg</i>					
Infrastruktur	2005-12-01	476,0	470,9	499,1 *	2020 Q2
<i>Inre Sannegården</i>					
Infrastruktur	2008-09-30	89,0	92,2	92,3 **	2019 Q1
<i>Örgryte Torp</i>					
Infrastruktur och sanering	2009-04-23, 2015-02-06 2017-02-10	125,0	96,4	125,0	2019 Q4
<i>Lindholmen</i>					
Lindholmshamnen	2016-02-12, 2016-10-28	204,2	91,9	204,2	2022 Q4
Projekt					
<i>Lindholmen</i>					
Pumpgatan skola	2018-04-20	9,2	9,4	14,2 ***	2021 Q4
<i>Sannegården</i>					
Celsiusgatan/Säterigatan	2017-04-21, 2017-10-27	87,1	40,3	87,1	2025 Q4
<i>Frihamnen</i>					
Detaljplan etapp 1 och program	2016-11-25, 2018-04-20	128,3	63,2	128,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	2017-11-24	21,8	6,8	21,8	2027 Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	2018-11-23	15,0	3,5	15,0	2021 Q4
Temporära bostäder	2015-10-23	70,0	48,7	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	2017-06-09, 2018-10-26	22,5	14,8	22,5	2019 Q4
<i>Södra Älvstranden</i>					
Skeppsbron, genomförande del 1	2014-02-06, 2018-04-20, 2019-02-08	47,0	34,1	47,0	2019 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	2015-04-17, 2017-10-27, 2019-02-08	47,1	41,8	47,1	2019 Q2
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	2018-04-20	50,0	1,0	50,0	2020-2022
<i>Gullbergsvass</i>					
Programarbete	2018-09-21	34,5	17,0	34,5	2019 Q4
<u>Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter</u>					
Ombyggnad Fastigheter					
<i>Lindholmen</i>					
Idrott i Santos	2015-09-18 2017-06-09 2018-11-23	97,0	89,6	97,0	2019 Q2
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium	2017-06-09	18,0	6,2	6,7	2020 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.

***Åskande om medel för fortsatt arbete med skolplanen förbereds inför styrelsemötet 2019-04-26.

Kommentarer till pågående projekt

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

För Västra Eriksberg antogs en detaljplan 2006 med syfte att omvandla området kring dockan till ett bostadsområde innehållande ca 1700 bostäder i både flerbostadshus och radhus samt promenadstråk längs kajen och park. Första etappen av utbyggnaden påbörjades 2006. Idag pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter.

I Inre Sannegården antogs en detaljplan 2010 med syfte att tillskapa ca 300 bostäder och ca 10 000 kvm för verksamheter och handel samt en grön park i anslutning till hamnbassängen. Områdets utbyggnad är färdigställd. Exploateringen av dessa områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Under 2019 beräknas de sista arbetena färdigställas i Örgryte Torp, vilket framförallt avser infartsrondell i området samt ytskikt gator. Att Älvstranden varit markägare i Örgryte Torp och sedermera avyttrat byggrätter i området beror på att Älvstranden förvärvade gamla TV-huset "Synvillan" i Örgryte Torp i samband med att SVT köpte och flyttade till det nuvarande TV-huset "Kanalhuset" av Älvstranden.

Ett konsortium bestående av Älvstranden Utveckling genom Torphuset Fastighets AB, HSB Göteborg, NCC/Bonava och Skanska bildades i syfte att utveckla Örgryte Torp och marken såldes efter att detaljplanen vunnit laga kraft år 2014 till respektive byggherre. Senare avyttrades Älvstrandens sista bit mark till Poseidon. När samtliga åtaganden som Älvstranden ansvarar för i Örgryte Torp är färdigställda ska en reglering ske mellan Älvstranden och Fastighetskontoret som innebär att intäkterna från markaffärerna med byggherrekonsortiet och kostnaderna för åtagandena enligt genomförandeavtalet skall delas enligt ursprungligt markäggande inom området. Älvstranden ägde 71 % och Fastighetskontoret 29 %.

Lindholmen

Huvudsyftet med detaljplanen "Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan" är att genom tillförande av fler bostäder skapa funktionsblandning inom Älvstadens delområde Lindholmen. Detaljplanen, som vann laga kraft 2014-12-15, skapar möjlighet för en blandad stadsbebyggelse med ca 700 bostäder i flerfamiljshus upplåtna som hyresrätt och bostadsrätt. Planen innehåller även förskola, handel och verksamhet samt en friliggande restaurangbyggnad. Konsortiet för Lindholmshamnen består av HSB Göteborg, Peab Bostad, Skanska Nya Hem, Riksbyggen samt Älvstranden Utveckling genom Fastighets AB Fribordet.

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen är upphandlad och pågår. Inflyttning i området pågår i de kvarter som är färdigställda och parallellt med det fortskrider kvartersbyggnation. Planerat färdigställande av området är vid utgången av 2022.

Portfölj Utveckla hållbar stad

Lindholmen

I juni 2015 ansökte Älvstranden Utveckling om planbesked för bostäder och verksamheter vid Pumpgatan. Byggnadsnämnden lämnade ett planbesked i mars 2016 om att start för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Pumpgatan införs i startplanen senast 2017.

Sedan avsiktsförklaringen mellan Älvstranden Utveckling och Geely Gothenburg Investment offentliggjordes juni 2017 har dock förutsättningarna för detaljplanen och därmed projektet ändrats. Detaljplanen omfattar numera verksamheter och skola – inte bostäder – enligt ursprunglig planansökan. Denna var en gemensam plan tillsammans med Geely som skulle gå parallellt fram till antagande under 2019.

Planarbetet för skolan och Geely har varit ute på samråd och hade samma tidplan fram till granskning i december 2019, men eftersom utredningarna kring utformning och ekonomin för skolan är komplex och tidskrävande så delades planarbetet upp i ytterligare etapper där skolan fick ett eget planavtal och en förlängd tidplan kallad etapp 3, för att inte påverka tidplanen för Geely som är prioriterad i staden.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår. Detaljplanen Celsiusgatan möjliggör att Hamnbanan förläggs i en 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. Detaljplaner för områdena har vunnit laga kraft.

Frihamnen

Frihamnen skall enligt programdirektivet utvecklas till en modern innerstad med blandning av bostäder, handel, kultur och kontor. Under våren och sommaren 2018 har det pågått ett fördjupat utredningsarbete av Frihamnen – under namnet Kunskapsresan. Initiativet kom från Älvstranden Utveckling, som ville göra en ytterligare genomlysning av ekonomi och genomförandefrågor i området innan den första detaljplanen gick till granskning. Anledningen var att nya förutsättningar hade tillkommit och dessutom en önskan om att se över helheten av exploateringsekonomin.

Kunskapsresan har drivits av Älvstranden Utveckling i dialog med berörda förvaltningar inom Göteborgs Stad och tillsammans med akademi och bransch. Genom Kunskapsresan finns nu ett omfattande underlag att utvärdera och jämföra med det arbete som tidigare tagits fram för Frihamnen. Utvärderingen kommer nu att ske under ledning av stadsbyggnadskontoret i samverkan med Älvstranden Utveckling och stadens förvaltningar. Under våren 2019 beräknas utvärderingen vara klar och arbetet med fortsatt planering av Frihamnen tar vid.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

Under 2015 var behovet av temporära bostäder stort och styrelsen gav då bolaget i uppdrag att inventera mark för detta ändamål i alla bolagets områden. Valet föll då på att gå vidare med ett område på Kvillepiren inom Frihamnen. På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder och arrendeavtal är tecknat med 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 utförts utanför SVT-huset och Semcon. Styrelsebeslut finns för genomförande av dessa kompletterande åtgärder.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Detaljplanen för Skeppsbron antogs i april 2015 efter att bolaget arbetat med utredningar och planarbete sedan år 2008. Genomförandet av detaljplanen baseras på ett ramavtal från år 2008 mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden. Genomförandeavtal tecknades mellan parterna år 2013.

Älvstranden fick år 2016 i uppdrag av staden att se över utformningen av en organisation för Skeppsbron och styrgruppen för Älvstaden utsåg Älvstranden till programägare för "Program Skeppsbron". Programägaransvaret innebär att Älvstranden har huvudansvaret för och även den samordnande rollen i programmet. Älvstranden ansvarar även för delprogram kvarter, Trafikkontoret ansvarar för delprogram allmän plats och Göteborgs Stads Parkering ansvarar för projekt p-anläggning.

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. Under år 2017 tecknades även markanvisningsavtal med KB Biet inom Kvarteret Merkur.

I slutet av år 2017 presenterade Trafikkontoret den försenade genomförandestudien (GFS). Denna visade på väsentligt högre kostnader för allmän plats än vad som presenterats i tidigare kalkyler. Kommunfullmäktige beslutade därmed i februari 2018 att stadsledningskontoret skulle se över totalekonomin i Skeppsbron. Efter flera bordläggningar i Kommunstyrelsen fattades beslut 10 april om att gå vidare med Skeppsbron med ett antal förändringar från ursprunglig plan. Nu väntar beslut i Kommunfullmäktige, nästa sammanträde är den 25 april.

Masthuggskajen

Under åren 2008 till 2012 utarbetades ett planprogram där förutsättningarna för området togs fram. År 2014 arbetade arkitektbyråer fram förslag på hur Masthuggskajen skulle kunna utvecklas och Kanozis förslag valdes. Detaljplanen godkändes i början på 2018 och antogs i Kommunfullmäktige i juni 2018. Planen vann laga kraft den 1 mars 2019. Masthuggskajen utvecklas av ett konsortium bestående av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, Hotell Draken, NCC, Riksbyggen, Stena Fastigheter Göteborg och Södra Älvstranden Utveckling AB.

Styrgruppen i Älvstaden har beslutat att det även för Masthuggskajen ska finnas en gemensam programorganisation. Arbete pågår nu med att sätta struktur och roller i genomförandeorganisationen inom staden, och Trafikkontoret arbetar med genomförandestudien för allmän plats. Budget för program Masthuggskajen antogs i samband med undertecknande av genomförandeavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling och fastighetsnämnden. Budget för Älvstrandens interna kostnader inom delprogram kvarter äskas för på styrelsemötet i april 2019.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass skall det som ett led i vision Älvstaden skapas möjligheter för 20 000 människor att bo och lika många att arbeta. I dag är det centrala området en anonym del av staden som behöver kopplas till omgivande stadsbebyggelse. Nya Gullbergsvass blir därför ett nav som knyter ihop fem stadsdelar som får ökade rekreationsytor och tillgänglighet till vattnet.

I området pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar Älvstranden som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv skall bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Projektet avser ombyggnad av SVT:s gamla lokaler för idrottsändamål till SDF Lundby och Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Styrelsen har fattat beslut om ett tilläggsäskande och huvudparten av investeringen är aktiverad. Resterande aktiveras under Q2 2019 när slutlig investering är fastställd.

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. En del markarbeten kvarstår till dess att Lindholmens tekniska gymnasium är färdigställt.