

Beslutsärende – Uppföljningsrapport augusti (tidigare Uppföljningsrapport 2)

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport augusti, 2019 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport augusti för Älvstranden Utveckling är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige. Den hette tidigare Uppföljningsrapport 2.

Bakgrund

Higab lämnar årligen till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige en sammanställd rapport för lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning samt Kommunfullmäktiges budget.

Vi lämnar Uppföljningsrapporter tre gånger per år (april, september och februari).

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljningsrapport augusti 2019 för Älvstranden Utveckling.

Uppföljningsrapport augusti 2019

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	3
2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys	4
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	4
2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår	5
2.3 Utveckling inom personalområdet.....	8
2.3.1 Personalvolym och lönekostnad.....	8
2.4 Investeringar	9
2.5 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget	14
2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	14
2.7 Nyckeltalsredovisning	14

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan förvaltningar. Det övergripande målet är att utveckla och förbättra rapportering gällande ekonomi, verksamhet och personal inom stadens samtliga förvaltningar och bolag i syfte att höja kvaliteten i rapportering samt förenkla och effektivisera för rapporterande enheter och stadsledningskontoret. Överenskommelser i samband med ägardialoger eller med bolagsansvarig på Stadshus AB kan innebära justeringar och kompletteringar i rapportmallen.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex ”fördjupning till styrelsen”. En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv, bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här kort de viktigaste slutsatserna i rapporten.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under kapitel 1.1 alternativt 1.2 vilket är frivilligt.

- En första del av stadens arbete med Frihamnens s k Femte struktur rapporterades i juni. Arbetet med att fördjupa de ekonomiska kalkylerna fortsätter. Parallellt med stadens arbete gör nu Älvstranden Utveckling, i egenskap av markägare, ett arbete med risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning av den Femte strukturen.
- Förvärv av fastigheten Tingstadsvassen 739:151 från Renova är genomförd.
- Försäljning av Eriksbergskontoret med tillhörande byggrätt till AF Fastigheter har slutförts.
- Byggstart av cirka 800 temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen sker i höst.
- Genomförandet av Masthuggskajen är inlett. Ett symboliskt första spadtag hölls den 2 maj.
- Markanvisningsavtal med markanvisade aktörer i Frihamnen och Skeppsbron har förlängts.
- Utredning för lokalkoncernen är påbörjad utifrån uppdrag i KF budget 2019 som innebär att beskriva förutsättningar för, och konsekvenser av avyttring, avveckling alt. överföring av verksamhet till nämnd samt lämna förslag till åtgärd.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en samlad bedömning för bolagets/koncernens verksamhet. Utgångspunkten är främst ägardirektiv och/eller bolagsordning för bolaget/koncernen samt respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även förväntningarna för resten av året.
- Analysera vad resultaten betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för den egna verksamheten och i tillämpliga fall för Göteborgs Stad som helhet.

En första del av stadens arbete med Frihamnens s k Femte struktur rapporterades i juni. Arbetet med att fördjupa de ekonomiska kalkylerna fortsätter. Parallellt med stadens arbete gör nu Älvstranden Utveckling, i egenskap av markägare, ett arbete med risk- och konsekvensanalys, nyckeltalsavvägning av den Femte strukturen för att ha kontroll på underlaget för kommande planarbeten så att bolaget ska kunna göra åtaganden och utfästelser med koppling till dessa.

Förvärv av fastigheten Tingstadsvassen 739:151 från Renova är genomfört och tillträde har skett. Fastigheten ger oss bättre rådighet över mark i Frihamnen.

Försäljning av Eriksbergskontoret med tillhörande byggrätt till AF Fastigheter har slutförts genom att tillträde skedde i april.

Byggstart av cirka 800 temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen sker i höst. Ett symboliskt första spadtag planeras till oktober.

Genomförandet av Masthuggskajen är inlett. Ett symboliskt första spadtag hölls den 2 maj. Under perioden har fyra lotter överlåtits och tillträtts. Det första som byggstartar i september är Clarion Hotel Draken, som är ett samarbete mellan Balder, Nordic Choice Hotels och Folkets Hus samt byggnation av två fastigheter för verksamhets- och kontorslokaler i NCC:s regi. Intensiv planering och organisering pågår också för utbyggnad av en halvö i älven i särskild ordning, dvs med Södra Älvstranden Utveckling som byggherre för både allmän plats och kvartersmark. Halvön är bland annat platsen för det kommande Global Business Gate.

Markanvisningsavtal med markanvisade aktörer i Frihamnen och Skeppsbron har förlängts.

Utredning för lokalkoncernen är påbörjad utifrån uppdrag i KF budget 2019 som innebär att beskriva förutsättningar för, och konsekvenser av avyttring, avveckling alternativt överföring av verksamhet till nämnd samt lämna förslag till åtgärd. Arbetet startar också med att utreda förutsättningar för, och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period					Helår			
	Utfall	Prognos mars	Avvikelse	Budget	Utfall fg år	Prognos augusti	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	250 782	251 091	–309	254 334	252 206	383 879	376 636	380 072	375 236
Drifts-kostnader	–90 678	–88 344	–2 334	–85 323	–84 966	–141 869	–132 516	–127 638	–148 952
Driftsnetto	160 104	162 747	–2 643	169 011	167 240	242 010	244 120	252 434	226 284
Av- och nedskrivningar	–79 429	–78 367	–1 062	–80 336	–72 692	–122 244	–117 550	–120 503	–131 363
Brutto-resultat	80 675	84 380	–3 705	88 675	94 548	119 766	126 570	131 931	94 921
Realisations-resultat sålda fastigheter	–99 960	–523	–99 437	0	239 509	–99 960	–784	0	236 904
Central-administration	–83 170	–102 649	19 479	–104 882	–81 924	–142 526	–153 973	–157 329	–127 033
Övriga rörelseintäkter	4 119	2 933	1 186	0	1 195	4 119	4 400	0	1 805
Övriga rörelse-kostnader	–2 712	–5 289	2 577	–1 427	–1 653	–3 726	–7 934	–2 131	–9 575
Rörelse-resultat	–101 048	–21 147	–79 901	–17 634	251 675	–122 327	–31 721	–27 529	197 022
Finans-netto	–25 878	–28 000	2 122	–28 000	–26 658	–38 500	–42 000	–42 000	–40 370
Resultat efter finansiella poster	–126 926	–49 147	–77 779	–45 634	225 017	–160 827	–73 721	–69 529	156 652

Utfall till och med perioden

Anvisning

Kommentarerna ska i första hand rikta sig till läsare inom eget bolag och övriga inom lokalkoncernen.

Förklara och analysera de viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse för perioden mellan utfall och senaste beslutade prognos, vilket för UR2 är Prognos mars.

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse för perioden mellan utfall och budget, samt avvikelser för perioden mellan utfall och utfall föregående år.

Periodens utfall mot periodens prognos (viktigaste avvikelserna)

Den största avvikelserna mot periodens prognos avser realisationsresultat sålda fastigheter som är en post där prognosen justeras till utfallet. I resultatet ingår försäljningen av E-kontoret till AF Bygg 18,1 mnkr, ersättning för tidigare nedlagda investeringskostnader för sopsug Lindholmen, 4,0 mnkr och upplösning av tidigare reserverade kostnader för älvkantsskydd i samband med försäljningen av Pumpgatan till Geely, 10,0 mnkr.

Till ovan tillkommer en ökad avsättning för Västra Eriksberg om –6,6 mnkr vilket beror på att utförd upphandling av nyanläggning kaj och upprustning av befintlig flispir resulterar i högre kostnader än tidigare beräkningar. Dessutom har

utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen påbörjats och kommer att ske i takt med utbyggnadsordningen under kommande fem år. Framtida exploateringskostnader ska fördelas utifrån BTA storlek per lott. De lotter som hittills sålts är avsedda för kontor vilka har ett förhållandevis lågt marknadspris varför kostnaderna överstiger intäkterna på dessa lotter. Lotter med positivt resultat kommer att avyttras först i slutet av femårsperioden. Förlusten per 31 augusti uppgår till –123,9 mnkr och ingår också i realisationsresultat sålda fastigheter.

Centraladministration avviker också från den periodiserade prognosen vilket dels beror på att budgeterad rekrytering inte skett ännu och på projektkommunikation och övriga kommunikationsåtgärder som ännu ej har genomförts i den utsträckning som budgeterats. Utöver detta är också konsultkostnaderna lägre på grund av att aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o.dyl. Fou-projekten har dessutom inte arbetat upp utfall som budgeterat.

Periodens utfall mot periodens budget (2–3 viktigaste orsakerna)

Den största avvikelserna mot budget förklaras av realisationsresultat sålda fastigheter som är en post som inte budgeteras. Vad posten består av förklaras ovan under jämförelse utfall mot periodens prognos.

Driftskostnaderna överstiger budget med 5,4 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande kostnader för främst vattenskador, en post som inte budgeteras. Det pågår försäkringsärenden för skadorna så en försäkringsersättning, med avdrag för självrisk, förväntas erhållas när ärendena är klara. Detta motverkas något av lägre kostnader för fastighetsskötsel då bolaget har en ny leverantör av fastighetstjänster och därför har avvaktat beställningar såsom lättare underhållsåtgärder tills leverantören introducerats ordentligt i arbetet.

Centraladministration är 21,7 mnkr lägre än budget vilket har flera orsaker. Dels har budgeterad rekrytering inte skett ännu och projektkommunikation och övriga kommunikationsåtgärder har ännu ej genomförts i den utsträckning som budgeterats. Utöver detta är också konsultkostnaderna lägre på grund av att aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o.dyl. Fou-projekten har dessutom inte arbetat upp utfall som budgeterat.

Periodens utfall mot utfall föregående år (2–3 viktigaste orsakerna)

Den största avvikelserna mot föregående år avser realisationsresultat sålda fastigheter där försäljningen av Pumpgatan till Geely ledde till ett positivt resultat 2018 jämfört med samma period 2019.

Driftskostnaderna är 5,7 mnkr högre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av tillkommande kostnader för främst vattenskador, vilket motverkas av något lägre kostnader för fastighetsskötsel. Se ovan under jämförelse utfall mot periodens budget för förklaring gällande dessa poster.

Kostnaderna för avskrivningar och nedskrivningar är 6,7 mnkr högre än föregående år vilket främst förklaras av högre avskrivningar då Idrottshallarna i Santos färdigställts och aktiverats.

Prognos

Anvisning

Förklara och analysera de viktigaste avvikelserna mellan senaste helårsprognos och föregående prognos, vilket för UR2 är prognos augusti mot prognos mars. Beskriv eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen.

Förklara kort de två till tre viktigaste orsakerna till eventuell avvikelse mellan senaste helårsprognos och budget.

Prognos augusti mot prognos mars (viktigaste avvikelserna)

Den största avvikelsen mot prognos mars förklaras av realisationsresultat sålda fastigheter som är en post där prognosen endast justeras för utfallet. Vad posten består av förklaras ovan under jämförelse utfall mot periodens prognos.

Prognosen för hyresintäkter höjs med 7,2 mnkr vilket förklaras av tillkommande intäkter för den nyligen förvärvade Renovafastigheten, arrendeintäkter för temporära bostäder i Frihamnen samt ökade intäkter för fastighetsskatt på grund av omtaxering av samtliga fastigheter.

Prognosen för driftskostnader har höjts med 9,4 mnkr vilket har flera orsaker. Prognosen har dels justerats för de vattenskadorna som nämns under jämförelsen mellan utfall och budget ovan. Utöver detta tillkommer kostnader för fastighetsskatt på grund av omtaxeringen, kostnader för strategiskt brandskyddsarbete och för besiktning av kranarna. Det tillkommer också högre vattenförbrukningskostnader på grund av en vattenläcka i terminalbyggnaden i Gullbergsvass där utredningen ännu ej är avslutad.

Prognosen för centraladministration är sänkt med 11,4 mnkr för att ta hänsyn till det lägre utfallet jämfört med budget som analyseras under jämförelsen mellan utfall och budget ovan.

Prognos augusti mot budget (2–3 viktigaste avvikelserna)

Den största avvikelsen förklaras av realisationsresultat sålda fastigheter vilket förklaras ovan under jämförelse utfall mot periodens prognos.

Prognosen för driftskostnader har höjts med 14,2 mnkr vilket förklaras av de nytillkomna posterna i jämförelsenanalysen ovan, väderskadorna, fastighetsskatt, strategiskt brandskyddsarbete och besiktning av kranar. Den ytterligare differensen jämfört med budget avser den justering för väderskadorna som gjordes i marsprognosen.

Prognosen för centraladministration har sänkts med 14,8 mnkr där 11,4 sänks i augustiprognosen och förklaras ovan i jämförelsen mot prognos mars. I marsboks slutet sänktes prognosen med 3,4 mnkr för att justera för den rekrytering som ännu ej hade skett.

Eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen

Vi lämnar ingen prognos för transaktioner förrän de är genomförda eftersom tillträdesdagen är så osäker.

- Inför årsbokslutet görs en grundlig genomgång av våra avsättningar. Om det finns indikationer på eventuell höjning av avsättningarna kommer detta att påverka resultatet.
- Fastighetsvärderingen i årsbokslutet och eventuella nedskrivningar i samband med detta påverkar också resultatet.

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Anvisning

Definitioner:

Lönekostnad exklusive arvoden och sociala avgifter – lönekostnad för anställd personal att ställa mot den arbetade tiden.

Arbetad tid (personalvolym i antal årsarbetare) – den arbetade tiden utförd av anställd personal där 1600 timmar motsvarar 1,0 årsarbetare. Ackumulerat värde.

Lönekostnad per årsarbetare avser uppgifter enligt definition ovan.

Belopp i tkr	Utfall tom aug 2019	Utfall tom aug 2018	Prognos 2019	Bokslut 2018
Lönekostnad exklusive arvoden	34 718	32 357	56 407	50 804
Arbetad tid (årsarbetare)	57	56	93	84
Lönekostnad per årsarbetare	609	578	607	605

Anvisning

Kommentera utfall av lönekostnad per årsarbetare i förhållande till prognos och bokslut föregående år. Ange de viktigaste orsakerna till förändringen.

Analysera personalvolymutvecklingen (förändring i antal årsarbetare) i förhållande till förändrad verksamhetsvolym/uppdrag. Ange de viktigaste orsakerna till eventuella differenser.

Kommentar utfall lönekostnad per årsarbetare

Vi har haft en ökning av personalstyrkan sedan 2018 samt att vi ser en ökad lönekostnad, med en högre genomsnittslön, på de tjänster vi rekryterar. Detta främst inom projektstyrning.

Analys av personalvolymutvecklingen

Vi har haft en mindre ökning av personalstyrkan vilket påverkar. Ett antal konsulter används fortfarande vilket påverkar volymen.

Övrig utveckling inom personalområdet

Anvisning

Här kan ni lyfta övriga frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till Stadshus AB/KS/KF, såsom kompetensförsörjning, hälsa, arbetsmiljö, omställning m.m.

Inom ramen för kompetensförsörjning, som är ett kärnområde för bolaget, har vi haft ett antal nyrekryteringar för projektstyrning de senaste månaderna. Vi kommer att ha fortsatt fokus på det området eftersom våra projekt är avhängiga att vi har tillräckligt med resurser inom området.

Ett annat stort område, som berör alla stadens bolag, är vad som händer med förmånerna och den utjämning som ska ske inom Staden. Här samarbetar HR över gränserna med andra bolag och vi avvaktar och ser vad som händer samtidigt som ett planeringsarbete pågår då Benify (förmånsportal) ska införas 2020.

2.4 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller ökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall tom aug	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	70	180	684
Reinvesteringar	4	7	20
Summa investeringar	74	187	704

Anvisning

Kommentera: Analysera utfallet gällande investeringar totalt sett för bolaget, ställt mot budget och prognos. Kommentera tidsförskjutning, fördröjning av projektet, omprioriteringar etc.

I budget under nyinvesteringar ingår en större post för markförvärv som justerats ner i prognosen. Dessutom ingår i budget en större satsning på en hyresgäst Anpassning som inte blir av under året.

I Frihamnen utgår Jubileumsparken som ingår i åtagande PoNF. Utgår gör även tryckbank, kaj och marksanering.

I Skeppsbron utgår merparten på grund av fördröjning beslut.

Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk/väsentlig betydelse för bolaget och som är beslutade av styrelsen, dvs 1:or enligt investeringsplanen.

Bolaget kan även ha 2:or, dvs definierade investeringar vilka ej ännu är tagna i styrelsen, som är av sådan strategisk betydelse att bolaget ändå önskar framföra siffrorna i tabellen. Detta bör i så fall framgå i kommenterarna till tabellen.

Budget per projekt = Beslutad ursprungsbudget för hela projektet

Ack utfall tom perioden = Upparbetad i projektet till och med perioden

Aktuell prognos för hela projektet = Senaste beslutade prognos för hela projektet

Beräknas färdigt (år, kv) = exempel: 2020, Q4

(Har avrapportering av ett projekt påbörjats ska rapporteringen fullgöras.)

Benämning projekt enl 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				
Västra Eriksberg, Infrastruktur	476,0	469,4	505,7 *	2020 Q3
Inre Sannegården, Infrastruktur	89,0	92,2	92,3 **	2019 Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	125,0	102,3	125,0	2019 Q4
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	92,5	204,2	2022 Q4
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	10,2	14,2	2021 Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	0,0	11,3	2021 Q4
Sannegården Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	40,3	87,1	2025 Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1 och program	128,3	67,8	128,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	21,8	6,8	21,8	2027 Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	3,5	15,0	2021 Q4
Temporära bostäder	70,0	53,2	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	22,5	14,8	22,5	2019 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	47,0	37,6	47,0	2019 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	47,1	45,6	45,6	2019 Q3
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	50,0	5,4	50,0	2020–2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	64,6	1,0	64,6	2028
Gullbergsvass Programarbete	34,5	18,2	34,5	201 Q4
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				

Benämning projekt enl investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen				
Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	0,5	16,0	2021 Q1
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	6,7	6,7	2019 Q3

* 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 pågående projekt

Anvisning

Kommentera:

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.
- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

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, avsättningen har utökats med 6,6 mnkr främst beroende på att utförd upphandling nyanläggning av kaj samt tillkommande upprustning av befintlig flispir visat på högre kostnader jämfört med tidigare beräkningar. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd och arbete med slutrapport pågår. Exploateringen av dessa områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 av Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggs-äskande för området. Alla arbeten i området beräknas färdigställda i november 2019. Trafikkontoret och Park och Naturförvaltningen utför de sista arbetena i området. Budget för området förväntas hållas.

I samband med att genomförandeaftal tecknades med Fastighetsnämnden, innan genomförandet påbörjades i Örgryte Torp, skrevs även en principöverenskommelse med Fastighetsnämnden. Principöverenskommelsen innebär att intäkterna från markaffären med byggherrekonsortiet och kostnaderna för åtagandena enligt Genomförandeaftalet ska delas enligt ursprungligt ägande för området, Älvstranden 71 % och Fastighetskontoret 29 %.

När nu området förväntas färdigställas under hösten 2019 kommer även reglering med Fastighetskontoret att göras.

Lindholmen

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 klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter återstår att påbörja.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut i april 2018 och beslut om tillägg i april 2019.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i nov 2018 med att ta fram ny detaljplan vilket möjliggör utveckling av LSP och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

Sannegården

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. 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.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomin för att kunna återuppta det tidigare detaljplanearbetet efter årsskiftet, samt starta en revidering av det tidigare planprogrammet.

Parallellt pågår arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket.

Området håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut, men i november kommer budgetmedel för perioden 2020–2022, omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och pålningen i området är påbörjad. Inflyttningen beräknas påbörjas i slutet av 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. Åtgärdernas storlek utreds för närvarande med hopp om att dessa ska kunna reduceras utifrån nya förutsättningar.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Den 23 maj 2019 fattade Kommunfullmäktige beslut om att återremittera ärendet angående Skeppsbrons inriktning till Kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen fick i uppdrag att ge förslag på nödvändigt omtag av Skeppsbron. Kommunstyrelsen gav sedan uppdraget vidare till Stadsledningskontoret. Alla berörda nämnder och bolag fick

dessutom i uppdrag att minimera stilleståndskostnaderna.

Förslaget ska bestå av en redogörelse för vilka av åtgärderna som kan göras inom gällande detaljplan samt vilka åtgärder som kräver ny eller delvis ny detaljplan. Detta har inneburit att Älvstranden har dragit ner på aktiviteten i programmet och fokuserar nu på att i befintlig programorganisation bidra till att ett PM med förslag på åtgärder levereras till Stadsledningskontoret senast den 29 november 2019. Senaste beslut om budget för Skeppsbron från februari 2019 förväntas hållas.

Masthuggskajen

I maj 2018 signerades genomförandavtalet mellan Älvstranden och Fastighetsnämnden och i juni 2018 fattade Kommunfullmäktige beslut om att godkänna detaljplanen för Masthuggskajen. Detaljplanen 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 Älvstranden. Överlåtelseavtal för de byggrätter som markanvisats till konsortieparterna tecknades innan sommaren 2019. I början på juli 2019 tillträdde NCC sina lotter. Övriga tillträden för de lotter som markanvisats förväntas pågå t.o.m. 2023.

Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandavtalet. Budget för Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass 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

Inneklimat Anglia

I juni 2019 beslutade styrelsen om att förbättra inneklimatet i fastighet Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin verksamhet.

Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats. Dessutom är befintligt system gammalt och omodernt.

Förutom ventilationen ska även nya fläktmotorer installeras, byte av samtliga lysrörsarmaturer till LED och nytt undertak i samtliga rum och korridorer. Upphandlingen påbörjas vid årsskiftet och själva ombyggnaden sker sommaren 2020.

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. Detta arbete är nu klart. Projektet avslutas under Q3 2019.

2.5 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Anvisning

I tabellen nedan visas de uppdrag som riktats till nämnd/styrelse utanför budget med uppgift om aktuell status och kommentar på respektive uppdrag.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar - se anvisning
 Ej påbörjad	 Kommunfullmäktige uppdrar - Byggnadsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Grefab samt Miljö- och Klimatnämnden att - ta fram fler båtplatser i enlighet med Motionen från Hampus Magnusson (m) och Axel Josefsson (m) <i>Från 2016 riktas till Byggnadsnämnden, Miljö- och klimatnämnden, GREFAB och klusterbolag Higab AB</i>	Startdatum 2016-01-01 Slutdatum 2019-12-31	2019-09-11 Frågan finns med inom ramen för olika programarbeten inom Älvstaden. Bolaget samordnar arbetet med SLK.

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.7 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Utfall 2018, 2017, 2016 lika med bokslut

Definitioner:

Rörelseresultat Resultat efter avskrivningar

Resultat efter finansiella poster Rörelseresultat med tillägg för finansiella kostnader och intäkter

Kassalikviditet Omsättningstillgångar exklusive varulager som andel av kortfristiga skulder

Soliditet Definieras som justerat eget kapital (inklusive minoritet) i procent av balansomslutning. I justerat eget kapital ingår obeskattade reserver minskat med uppskjuten skatt.

	Utfall perioden 2019	Budget/ målvärde för perioden	Budget/ målvärde för helår 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
De vi är till för						
NKI	Ingen mätning 2019	–	75	74	72	62
Verksamhet						
Förvaltat totalyta, kvm	297 000	297 000	297 000	319 000	340 000	300 908
Uthyrningsgrad, %	97 %	96 %	96 %	96 %	94 %	94 %
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	64	–	65	Inget resultat 2018	63	63
HME	77	–	77	Ingen mätning 2018	77	75
Ekonomi						
Rörelseresultat	–101 048	–17 634	–27 529	197 022	–52 524	172 740
Rörelsemarginal	Neg	Neg	Neg	52 %	Neg	20 %
Resultat efter fin poster	–126 926	–45 634	–69 529	156 652	–105 700	109 778
Nettomarginal	Neg	Neg	Neg	42 %	Neg	13 %
Kassalikviditet	90 %	–	32 %	100 %	56 %	88 %
Soliditet	23 %	–	23 %	25 %	22 %	22 %
Eget kapital	932 180	–	933 900	1 019 144	847 259	890 152