

Styrelsehandling 8  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0687/19  
2019-11-22  
Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – Bokslut per 2019-10-31 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2019 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2019.

### **Sammanfattning**

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-10-31 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2019-10-31.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-10-31	Budget 2019-10-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 12 mån	Budget 2019
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	315,2	316,1	-0,9	381,8	380,1
Driftskostnader	-56,1	-57,4	1,3	-75,0	-70,3
Underhållskostnader	-15,4	-17,5	2,1	-19,9	-21,0
Övriga fastighetskostnader	-25,4	-18,4	-7,0	-29,7	-22,0
Personal- och förvaltningskostnader	-11,3	-11,9	0,6	-14,3	-14,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-108,2</b>	<b>-105,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>-138,9</b>	<b>-127,6</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>207,0</b>	<b>210,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>242,9</b>	<b>252,5</b>
Avskrivningar	-99,8	-98,3	-1,5	-120,5	-118,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>107,2</b>	<b>112,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>122,4</b>	<b>134,5</b>
<b>Utveckling</b>					
Värdeskapande aktiviteter	-7,0	-4,9	-2,1	-8,3	-5,9
FoU hållbar stadsutveckling	-3,7	-8,5	4,8	-6,9	-10,2
Resultatförda projektkostnader	-9,9	-4,9	-5,0	-11,6	-5,9
Personal- och utvecklingskostnader	-17,3	-32,0	14,7	-22,0	-38,4
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-37,9</b>	<b>-50,3</b>	<b>12,4</b>	<b>-48,8</b>	<b>-60,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	308,2	0,0	308,2	308,2	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-425,1	0,0	-425,1	-425,1	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-116,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-116,9</b>	<b>-116,9</b>	<b>0,0</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-68,9	-83,0	14,1	-88,0	-99,5
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,9	-1,8	-1,1	-3,9	-2,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-118,9</b>	<b>-22,5</b>	<b>-96,4</b>	<b>-134,7</b>	<b>-27,5</b>
Finansnetto	-31,8	-35,0	3,2	-37,5	-42,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-150,7</b>	<b>-57,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>-172,2</b>	<b>-69,5</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2019-10-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 135,9	3 083,1
Pågående nyanläggningar	360,0	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	143,7	207,4
Likvida medel	438,8	328,6
<b>Tillgångar</b>	<b>4 078,8</b>	<b>4 033,5</b>
Eget kapital	913,5	1 019,1
<i>Soliditet</i>	<b>22,4%</b>	<b>25,3%</b>
Räntebärande skulder	2 328,8	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	83,1	147,1
Reservering fastighetsaffärer	553,7	236,9
Ej räntebärande skulder	199,7	301,5
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 078,8</b>	<b>4 033,5</b>

## Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2019-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2019.)

### Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 150,7 mnkr (- 57,5).

### Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 315,2 mnkr (316,1). Nettominuskningen förklaras av minskade intäkter för Idrottshallarna i Santos då tilläggsavtalet förlängts från fem år till nio år men ökade intäkter från den förvärvade Renovafastigheten och för fastighetsskatt på grund av omtaxeringen av samtliga fastigheter.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 1,3 mnkr vilket framför allt förklaras av lägre kostnader för fastighetsskötsel. Anledningen till detta är att bolaget har en ny leverantör av fastighetstjänster där man först avvaktade beställningar såsom lättare underhållsåtgärder tills leverantören introducerats ordentligt i arbetet och där sedan resursbrist hos leverantören gjorde att de hade svårt att hantera alla felanmälningar. Detta motverkas något av högre taxebundna kostnader vilket främst avser vattenläckan i Gullbergsvass där utredningen ännu ej är avslutad samt för lågt budgeterade belopp för elkostnader. Prognosen för helåret ligger kvar på samma nivå som föregående prognos på grund av ovan tillkommande kostnader samt drifts- och mediakostnader för Renovafastigheten.

Underhållskostnaderna understiger budget med 2,1 mnkr vilket främst förklaras av att det planerade underhållet är lägre än budgeterat då åtgärder skjutits upp, omklassificerats till investering eller kunnat utföras till lägre kostnad. Prognosen på helåret är 1,1 mnkr lägre än budget.

Övriga fastighetskostnader är 7,0 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på tillkommande kostnader för fastighetsskatt på grund av omtaxeringen av samtliga fastigheter (se hyresintäkter ovan) samt tillkommande försäkringskostnader för främst vattenskador. Försäkringskostnader är en post som inte budgeteras. I posten ingår också ett antal hyresgästanpassningar där Älvstranden ska stå för delar av kostnaderna.

### Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 99,8 mnkr (- 98,3) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar på Renovafastigheten. Prognosen på helåret är höjd för att ta hänsyn till de tillkommande avskrivningarna. Dessa motverkas något av att tilläggsavtalet för Idrottshallarna i Santos från och med april har förlängts från fem till nio år och därmed även avskrivningsperioden, vilket minskar kostnaderna för året jämfört med vad som budgeterats.

### Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till - 7,0 mnkr (- 4,9) och avvikelsen förklaras främst av avskrivningar på de projekt som avslutades och aktiverades i årsbokslutet 2018; badkultur, Urban Basic och stadsodling.

### FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 oktober uppgår till - 3,7 mnkr (- 8,5). Avvikelsen beror främst på att projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat. Dock förväntas kostnaderna komma in i slutet av året i de större projekten, främst Fusion Point som är i slutfas, varför helårsprognosen inte är justerad i motsvarande mån.

### **Resultatförda projektkostnader**

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Här redovisas även projektet Levande bottenvåningar Skeppsbron.

Kostnaderna för perioden uppgår till - 9,9 mnkr (- 4,9) där avvikelsen i huvudsak förklaras av projektet Områdesgemensamma kostnader för Lindholmen som avslutades tidigare under året och klassificerades som resultatpåverkande. Projekten har pågått mellan 2016 och 2019 med kostnader för intern tid, bemanningskonsulter, processlednings- och hållbarhetskonsulter. Kostnader för utredningar, bygglogistik och mobilitetskonsulter ingår också.

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Kostnaderna för perioden uppgår till - 17,3 mnkr (- 32,0). Avvikelsen beror på att den rekrytering som budgeterats ännu ej skett samt lägre inköp av konsulter. Prognosen på helåret är nedjusterad ytterligare för att ta hänsyn till detta.

### **Fastighetsförsäljningar**

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 oktober uppgår till - 116,9 mnkr.

I resultatet ingår försäljningen av E-kontoret till AF Bygg, 18,1 mnkr, och ersättning för tidigare nedlagda investeringskostnader för sopsug Lindholmen, 4,0 mnkr. Utöver detta har reserverade kostnader för älvkantsskydd i samband med försäljningen av Pumpgatan lösts upp i enlighet med tecknat exploateringsavtal, 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 resulterade i högre kostnader än tidigare beräkningar. Det tillkommer också kostnader för åtgärder längs Älvpromenaden, 3,2 mnkr.

Utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen har nu 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. Sedan augusti har ytterligare lotter sålts till Stena och Elof Hansson. Förlusten per 31 oktober uppgår till - 138,2 mnkr.

### **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 - 68,9 mnkr (- 83,0). Avvikelsen förklaras främst av projektkommunikation och övriga kommunikationsåtgärder som ej genomförts. Utöver detta är också konsultkostnaderna lägre på grund av aktiviteter som ännu inte slutförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl. Prognosen på helåret är nedjusterad.

### **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,5 mnkr består huvudsakligen av fakturering av administrationsarvode till konsortier. Prognosen på helåret är justerad för utfallet per 31 oktober.

### **Övriga rörelsekostnader**

Per 31 oktober uppgår övriga rörelsekostnader till - 2,9 mnkr (- 1,8). Posten består främst av befarade kundförluster om 1,9 mnkr. Hyresgästen som avses har två veckor på sig att reglera hyresskulden annars upphör hyreskontraktet och fordran överlämnas i sin helhet till Kronofogdemyndigheten. Övriga poster avser utrangering av komponenter samt förgäveskostnader i samband med nedlagt projekt. Prognosen på helåret är justerad för de tillkommande kostnaderna.

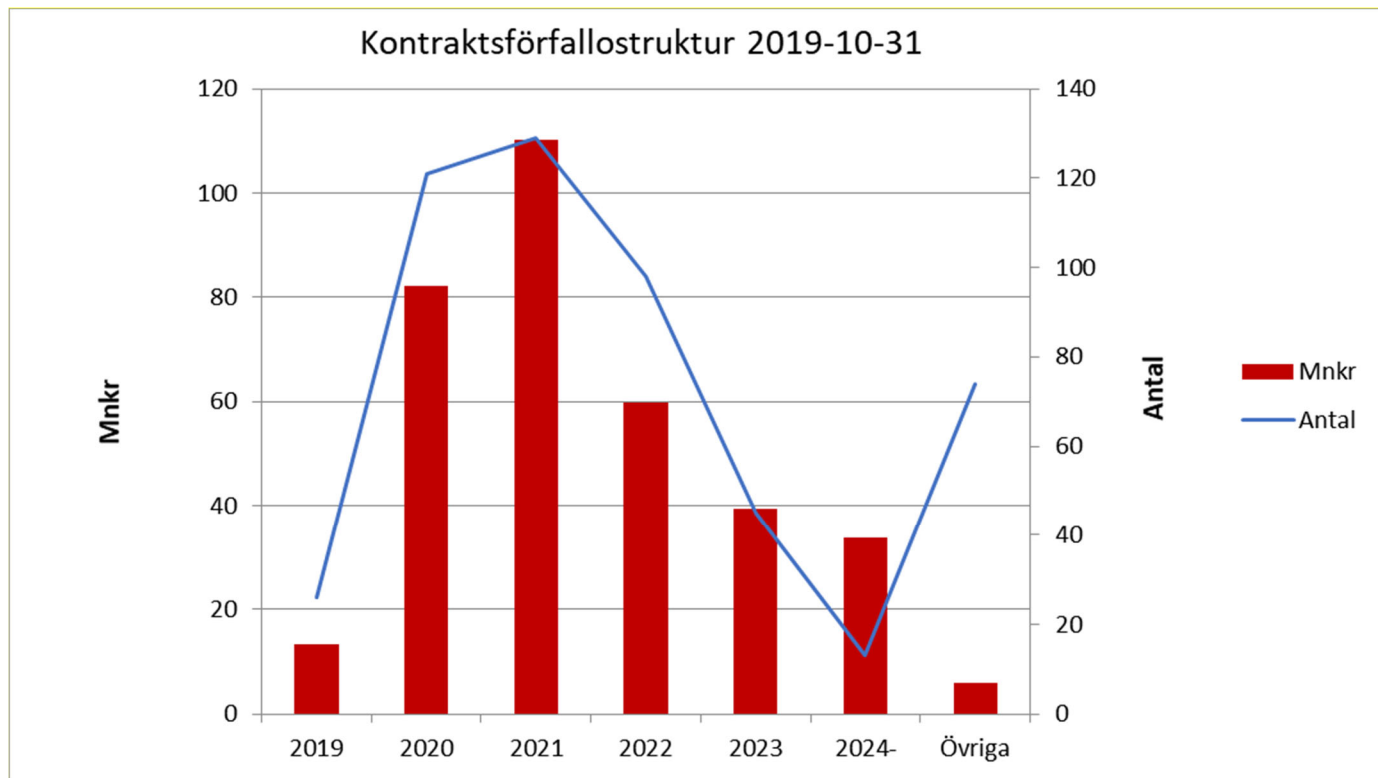
### **Finansnetto**

Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 31,8 mnkr (- 35,0). Anledningen till avvikelsen förklaras främst av att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Detta beror dels på att investeringar inte skett i den takt som budgeterats och dels på inbetalningar från fastighetsförsäljningarna. 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 räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 47,4%, 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 200 mnkr som per 2019-10-31 har en löptid som understiger ett år inte kommer ersättas av nya swappar. Ökningen av räntebindningstid 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 räntesäkringen.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2019-10-31 till 2,12%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 360 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.

## Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 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 oktober 2019

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

### Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2019

Av de fakturor som förföll till betalning per 2019-10-31 kvarstår per 2019-11-11 ett belopp om 10,6 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 2,0 mnkr reserverade som kundförluster.

## Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden september-oktober 2019.

2019					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
September	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-sep
			02	Fastighets AB Fribordet	10-sep
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-sep
			12	GVA Fastigheter AB	10-sep
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-sep
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-sep
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	12-sep
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-sep
			31	Fastighets AB Raila	10-sep
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-sep
			69	Fastighets AB Navet	10-sep
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-sep
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-sep
September	12	Moms juli	69	Fastighets AB Navet	Återbet
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbet
September	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt augusti	30	Älvstranden Utveckling AB	10-sep
September	26	Moms augusti	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	23-sep
			02	Fastighets AB Fribordet	23-sep
Oktober	14	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-okt
			02	Fastighets AB Fribordet	10-okt
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-okt
			12	GVA Fastigheter AB	10-okt
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-okt
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-okt
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	14-okt
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-okt
			31	Fastighets AB Raila	10-okt
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-okt
			69	Fastighets AB Navet	10-okt
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-okt
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-okt
Oktober	14	Moms augusti	69	Fastighets AB Navet	09-okt
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-okt
Oktober	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt september	30	Älvstranden Utveckling AB	10-okt
Oktober	28	Moms september	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbet
			02	Fastighets AB Fribordet	Återbet



## Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 oktober 2019

Nedan redovisas pågående projekt med en beslutad investeringsram om minst 10 mnkr.

<u>Portfölj Utveckla hållbar stad</u>	Datum för beslut	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<b>Projekt mot avsättning</b>					
<i>Västra Eriksberg</i>					
Infrastruktur	2005-12-01	476,0	469,6	505,7 *	2020 Q3
<i>Inre Sannegården</i>					
Infrastruktur	2008-09-30	89,0	92,3	92,3 **	2019 Q4
<i>Örgryte Torp</i>					
Infrastruktur och sanering	2009-04-23, 2015-02-06 2017-02-10	125,0	102,3	125,0	2019 Q4
<i>Lindholmen</i>					
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	2016-02-12,2016-10-28	204,2	92,9	204,2	2022 Q4
<b>Projekt</b>					
<i>Lindholmen</i>					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	2019-09-20	34,0	0,6	34,0	2021 Q1
Pumpgatan, detaljplan	2019-04-26	14,2	11,1	14,2	2021 Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	2018-11-23	11,3	0,0	11,3	2023 Q1
<i>Sannegården</i>					
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	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	69,1	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	3,6	15,0	2021 Q4
Temporära bostäder	2015-10-23	70,0	53,9	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	37,9	47,0	2019 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	2015-04-17,2017-10-27, 2019-02-08,	47,1	45,2	46,2 ***	2019 Q4
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	2018-04-20	50,0	6,9	50,0 ***	2020-2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	2018-05-15 (2017-11-24)	64,6	3,2	64,6 ***	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	2019-06-14	125,0	1,6	125,0 ***	2028
Masthuggskajen, Halvön FFU2	2018-05-15 (2017-11-24)	17,6	0,5	17,6 ***	2020 Q1
<i>Gullbergsvass</i>					
Programarbete	2018-09-21	34,5	18,9	34,5	2019 Q4

### Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

#### **Ombyggnad Fastigheter**

<i>Lindholmen</i>					
Förbättring av inneklimat i Anglia	2019-06-14	16,0	0,5	16,0	2021 Q1
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium	2017-06-09	18,0	6,7	6,7	2019 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.

\*\*\* Budget Masthuggskajen alla delar ovan är en del av beloppet 1 759 Mnkr.

## **Kommentarer till pågående projekt**

### **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 under året utökats 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**

Alla arbeten i området beräknas färdigställda i december 2019. Trafikkontoret och Park och Naturförvaltningen utför de sista arbetena i området. Budget för området förväntas hållas.

I samband med att genomförandeavtal 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 genomförandeavtalet ska delas enligt ursprungligt ägande för området, Älvstranden 71% och Fastighetskontoret 29%. Den slutliga reglering med Fastighetskontoret kommer att göras när området är färdigställt.

#### **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. I enlighet med styrelsebeslut per september 2019 påbörjas också uppförande av ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten för att uppfylla planen.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram ny detaljplan vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att dra igång planarbetet under 2019. Vi har fått positivt planbesked och detaljplaneprocessen väntas starta vid årsskiftet 2019/2020.

#### **Sannegården**

Exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut i februari 2017 för exploateringsavtal Säterigatan och i oktober 2017 för exploateringsavtal Celsiusgatan. Detaljplanen 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 pågår arbetet med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanearbetet efter årsskiftet. Parallellt pågår arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket. Området håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut.

## **Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen**

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och etablering i området pågår. Inflyttningen beräknas påbörjas i början av 2020.

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. Detta har inneburit att Älvstranden har dragit ner på aktiviteten i programmet.

### **Masthuggskajen**

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. Under oktober 2019 har Stena Fastigheter Göteborg samt Elof Hansson Fastigheter tillträtt de lotter som de tilldelats, förutom Halvölotterna som förväntas tillträdas under år 2020. Övriga tillträden för de lotter som markanvisats förväntas pågå t.o.m. 2023. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeavtalet. 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. I november 2019 kommer ett beslutsärende om rambudget för 2020 samt ett investeringsbeslut för att riva en del av Terminalbyggnaden till styrelsen.

## **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 Q4 2019.