

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0687/19
2020-04-20
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning

Beslutsärende – Uppföljningsrapport mars 2020 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport mars 2020 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport mars (tidigare Uppföljningsrapport 1) för Älvstranden-koncernen är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Higab rapporterar om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från bolagens olika uppdrag och budgetar.

Bolagen rapporterar via systemet Stratsys till Higab som i sin tur rapporterar till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige.

En del av rapporten är styrinformation till styrelsen för Älvstranden Utveckling.

Bolagen i lokalkoncernen rapporterar tre gånger per år (april, september och februari).

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport mars 2020 för Älvstranden Utveckling AB.

Delårsrapport mars 2020

Älvstranden Utveckling AB

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	4
2.1.2	Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling	4
2.1.3	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	5
2.2.1	Organisationsmål	5
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	6
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	6
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	6
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv.....	6
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	6
3.2	Ekonomisk uppföljning	7
3.2.1	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	7
3.2.2	Investeringsredovisning.....	7
3.2.3	Kommentarer till pågående projekt.....	8
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	10
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	10
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	11
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2019	11
4.2	Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat	11
5	Styrinformation till styrelsen.....	12
5.1	Resultaträkning i sammandrag	12
5.2	Utfall till och med perioden.....	12

Bilagor

Bilaga 3: Protokoll_Styrelsesammantrade_AUAB_20191122

1 Sammanfattning

Covid-19 överskuggar perioden. Bolaget aktiverade snabbt en grupp, ledd av vd, för åtgärder utifrån Folkhälsomyndighetens och Stadens riktlinjer. Arbete pågår med riskanalys och åtgärdsplan, främst kopplat till ett scenario med kraftiga hyresförluster. Fler ekonomiska risker bedöms löpande.

Positivt under perioden är att exploatörer har tillträtt sina bygglotter på Halvön, Masthuggskajen samt att KS i mars beslutade om finansiering av allmän plats Detaljplan Skeppsbron. Därmed kan det pausade arbetet med Skeppsbron åter starta.

En fördjupad utredning för temporär arena i Frihamnen pågår enligt uppdrag från kommunstyrelsen.

De första 44 temporära bostäderna i Frihamnen hade inflyttning i mars, ytterligare 92 har inflyttning under våren.

Stadsrevisionens granskning och interna stickprover påvisar brister inom inköp och upphandling. Åtgärder är vidtagna.

Medarbetarundersökningen 2019 visar att NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har ökat med två enheter till 66. HME (Hållbart-Medarbetar-Engagemang) har ökat från 77 till 80.

Älvstranden Utveckling vann i februari Upphandlingspriset för Älvstadsleveransen. Priset fokuserar på innovativa upphandlingar och goda exempel på leverantörsdialog samt att upphandlingen skapat en god affär.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
NKI	74	77	–	–
Uthyrningsbar yta, kvm	313 000	354 000	354 000	354 000
Uthyrningsgrad, %	96 %	97,5 %	97,5 %	95 %
Antal bostäder färdigställda	–	189	44	361
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	–	25 000	–	11 465
Antal bostäder i produktion	–	981	937	1 032
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	–	158 200	158 200	146 735
Justerad soliditet, %	51,6 %**	52,9 %**	47,4 %**	46,7 %**
Fastigheternas direktavkastning, %	*	*	*	*

* Mätning påbörjas 2020.

** Enbart marknadsvärden för förvaltningsfastigheter har använts i beräkningen. Värdet på byggrätter ingår inte eftersom det i värderingen av dessa inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning med mera som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

2.1.2 Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	24	95

2.1.3 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Hyresgästers betalningsförmåga till följd av Covid-19.
Orsak till att avvikelser uppstått
Flera hyresgäster har hamnat i ett akut, finansiellt läge. Andra ser stora utmaningar på längre sikt.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Främst servicenäringen ser ett dramatiskt tapp av intäkter, men också underleverantörer och konsulter ser stora intäktsbortfall som en följd av större bolags neddragningar i Västsverige.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Utgångspunkten i vårt förhållningssätt och i allt vi gör är Göteborg Stads och Folkhälsomyndighetens riktlinjer samt samverkan inom staden för samstämmig hantering av likartade frågeställningar t ex avseende hyresgäster,
Ekonomiska konsekvenser
Bolaget håller på att arbeta fram olika ekonomiska scenarios. Eftersom hyresintäkterna kommer att minska 2020 till följd av pandemin arbetar nu bolaget med att minska kostnadssidan. Arbetet pågår nu så prognosen för mars 2020 kommer att uppdateras i april när arbetet är klart.
Vidtagna åtgärder
Se svaret under rubriken "Ekonomiska konsekvenser".

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator – Medarbetarengagemang (HME) – Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget	77	80	81	81	81	85
Indikator – Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3 %	8,2 %	8,1 %	7 %
Utfall/mål för bolaget	3,7 %	3,1 %	3,5 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.	Driftnetto	205 000	220 000	237 000	237 000	240 000	Ej klart

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	4,76 %	2,96 %	3,50 %	3,12 %
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	0	2	7	7
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	2	2	5	10
Bolagsextern personalomsättning* (%)	0 %	2,40 %	8 %	8 %

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Om vi jämför mot förra året så är den totala sjukfrånvaron högre i år. Under 2020 hade vi en markant högre frånvaro jämfört motsvarande period 2019. Orsak är svårt att spekulera i, men fler har varit förkylda generellt.

Vad gäller personalomsättningen ger inte siffran 2,4 % någon större information. Detta då personalomsättning mest är intressant att läsa på helåret för att få en rättvis bild huruvida bolaget har hög eller låg personalomsättning.

Vad gäller hur prognos kring personalomsättning och sjukfrånvaro har tagits fram baseras detta på de data vi har nu och jämför med hur vi taktar mot tidigare år, samt om det skett förändringar i verksamheten som vi ser kan påverka siffrorna.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Älvstranden Utveckling AB	-139 520	-23 340	-116 180	-16 154	-247 260	-89 833	-99 804

Se bolagsspecifika kommentarer till resultaten under stycke 5 Styrinformation till styrelsen.

3.2.2 Investeringsredovisning

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Projekt mot avsättning				
Västra Eriksberg, Infrastruktur *	476,0	483,2	509,7	2020, Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	125,0	108,9	125,0	2020, Q2
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	98,7	204,2	2023, Q1
Masthuggskajen ***				
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln **	50,0	16,7	50,0	2020–2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader **	64,6	4,6	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön FFU2 **	21,4	8,2	21,4	2020, Q3
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av Delprogram Kvarter **	144,5	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	6,6	125,0	2028
Projekt				

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning	34,0	1,3	34,0	2021, Q1
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	12,9	14,2	2021, Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	2,0	11,3	2023, Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	39,3	87,1	2025, Q4
Frihamnen Detaljplan etapp 1 och program	128,3	74,9	128,3	2022, Q4
Frihamnen Genomförande etapp 1	21,8	6,9	21,8	2027, Q4
Frihamnen Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	3,8	15,0	2021, Q4
Frihamnen Temporära bostäder	70,0	62,3	70,0	2021, Q4
Skeppsbron, genomförande del 1	51,2	40,3	51,2	2020, Q2
Gullbergsvass Programarbete	43,8	20,1	43,8	2020, Q4
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	1,0	16,0	2021, Q1
Gullbergsvass Rivningsprojekt	67,0	0,6	54,1	2021, Q4
Gullbergsvass Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	12,9	0,7	12,9	2021, Q2

* Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

** Budget är en del av beloppet 1 759 mnkr enligt beslut och genomförandeavtal.

*** Per 2020-03-31 redovisas 73,18 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 73,18 % av total BTA har avyttrats per 2020-03-31. Resterande 26,82 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".

3.2.3 Kommentarer till pågående projekt

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar.

Västra Eriksberg

På Västra Eriksberg avslutas färdigställande av gator, kajer och bryggor under 2020 efter att det sista kvarteret färdigställdes 2019. Genomförande av Färjenäsparken projekteras under 2020 men avslutas först under 2021. Avsättningen har utökats inom beslutade ramar främst beroende på att utförd upphandling nyanläggning av kaj samt tillkommande upprustning av befintlig flispir visat på högre kostnader jämfört med tidigare beräkningar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 av Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Genomförandet av Örgryte Torp är i princip färdigställt.

Innan Genomförandeavtal tecknades skrevs en principöverenskommelse mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden. Principöverenskommelsen reglerar hur delning av

intäkter och kostnader mellan Älvstranden och Fastighetsnämnden ska göras när området är färdigställt. Reglering förväntas ske under Q2 2020.

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 sep 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 nov 2018 med att ta fram ny detaljplan vilket ska möjliggöra utveckling av LSP och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. SBK har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att dra igång planarbetet under 2019. Vi har fått positivt planbesked och detaljplanprocessen är påbörjad.

Eriksberg

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 arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanarbetet samt starta en revidering av det tidigare planprogrammet. Parallellt pågår arbetet med detaljplanen längs Hjalmar Brantingsgatan. Området håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut och i april 2020 kommer budgetmedel omfattande främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser, att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder

På Kvillepiren är infrastrukturen färdigställd enligt tidigare styrelsebeslut för byggnation av temporära bostäder, arrendeavtal är tecknat och kvartersbyggnation pågår. Det var inflyttning i de första 44 lägenheterna under mars och i slutet av maj kommer hela det första kvarteret vara inflyttat vilket innefattar 136 lägenheter. Under hösten kommer nästa kvarter vara färdigställt och inflyttat.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Den 25 mars 2020 beslutade Kommunstyrelsen att gå vidare med Stadsledningskontorets förslag enligt yrkande från S, M, L, C samt KD. Under våren 2020 är förhoppningen att även Kommunfullmäktige ska fatta beslut om Skeppsbron. Senaste beslut om budget för Skeppsbron från februari 2019 förväntas räcka en del av år 2020 eller hela 2020 beroende på vad Kommunfullmäktige fattar för beslut avseende Skeppsbron.

Masthuggskajen

I maj 2018 signerades genomförandeavtalet 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. Det pågår en genomförandestudie för allmän platsmark som utförs av Trafikkontoret. Genomförandestudien beräknas vara klar till sommaren 2020. 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 godkände styrelsen budgetmedel avseende 2020.

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. Själva ombyggnaden startar sommaren 2020.

Gullbergsvass

Rivningsprojekt

För att bygga ut Kämpegatan behövs delar av Terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva Terminalbyggnadens västra del så att Fastighetskontoret kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021, inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Utan detta beslut kan inte hyresgästanpassningen för Gokartcentralen genomföras då verksamheten idag bedrivs i den delen som ska rivas.

Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av Gokartverksamheten i terminalbyggnaden.

Detta p.g.a. förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2019

Datum för beslut	
Älvstranden Utveckling AB	2019-11-22

4.2 Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	2 310	2 310	2 310
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet	-68	62	
Investeringsverksamhet	12	-267	
Finansieringsverksamhet	0	-26	
SUMMA	-56	-231	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (extern/ kommun/ Stadshuskoncernen)
Halvölotterna Masthuggskajen	Masthugget 31:6, Masthugget 43:6, Masthugget 43:4	-137,0	Extern
Avsättning V Eriksberg	N/A	-4,0	N/A
Upplösning avsättning Kvillebäcken	N/A	4,0	N/A
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,2	N/A

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	104 007	105 973	-1 966	98 372	410 802	405 963	389 316
Driftskostnader	-39 038	-50 378	11 340	-37 236	-156 144	-182 048	-144 075
Driftsnetto	64 969	55 595	9 374	61 136	254 658	223 915	245 241
Av- och nedskrivningar	-33 266	-31 585	-1 681	-30 983	-133 036	-126 345	-119 960
Bruttoresultat	31 703	24 010	7 693	30 153	121 622	97 570	125 281
Realisationsresultat sålda fastigheter	-137 236	-	-137 236	-784	-137 236	-	-81 388
Central-administration	-31 111	-36 574	5 463	-29 624	-148 607	-146 301	-131 394
Övriga rörelseintäkter	6 898	-	6 898	329	6 929	-	33 162
Övriga rörelse-kostnader	-159	-203	44	-6 261	-49 677	-811	-7 487
Rörelseresultat	-129 905	-12 767	-117 138	-6 187	-206 969	-49 542	-61 826
Finansnetto	-9 615	-10 573	958	-9 967	-40 291	-40 291	-37 978
Resultat efter finansiella poster	-139 520	-23 340	-116 180	-16 154	-247 260	-89 833	-99 804

5.2 Utfall till och med perioden

Årets utfall mot budget mars (viktigaste avvikelserna).

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden.

Realisationsresultat sålda fastigheter är en post som inte budgeteras. Utfallet per mars uppgår till -137,2 mnkr. Utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen har påbörjats under förra året och kommer att ske i takt med utbyggnadsordningen under kommande fem år. Framtida exploateringskostnader fördelas utifrån antal BTA 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. Under 2020 har lotter på halvön sålts till Stena Fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson. Den totala förlusten på Masthuggskajen per 31 mars uppgår till -137,0 mnkr. I övrigt består posten av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar.

Driftskostnaderna understiger budget med 11,3 mnkr vilket främst förklaras av att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr på helåret inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer att utföras under 2021.

Centraladministration understiger budget med 5,5 mnkr vilket har ett flertal orsaker:

- lägre personalkostnader på grund av vakanser som ännu ej tillsatts
- lägre inköp av konsulter
- lägre utfall för FoU-projekten som inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats
- lägre IT-kostnader då budgeterad IT-flytt till Intraservice samt uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett
- lägre kommunikationskostnader på grund av lägre aktivitet samt att budgeterat arbete med ny bolagshemsida inte har påbörjats ännu

Övriga rörelseintäkter budgeteras inte. Utfallet består i huvudsak av ersättning för försäkringsskador samt återförda befarade kundförluster.

Årets utfall mot utfall fg år (2–3 viktigaste orsakerna)

Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkterna överstiger föregående års utfall med 5,6 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande hyresintäkter från de förvärvade fastigheterna Renova och Lindholmen 1:22 som förvärvades under senare halvan av 2019.

Övriga rörelseintäkter överstiger föregående års utfall med 6,6 mnkr vilket förklaras av de tillkommande ersättningar för försäkringsskador och återförda befarade kundförlusterna som omnämns ovan i analys utfall mot periodens budget.

Övriga rörelsekostnader understiger föregående års utfall med 6,1 mnkr vilket förklaras av att det föregående år här redovisades kostnader för projektet Områdesgemensamma kostnader för Lindholmen som avslutades och klassificerades som resultatpåverkande. I år ligger i utfallet endast mindre utrangeringskostnader.

Prognos för året

Helårsprognosen mot budget helår (viktigaste avvikelserna)

Förklara kort de viktigaste avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret.

Driftskostnaderna har i prognosen sänkts med 25,9 mnkr vilket främst förklaras av att underhållskostnaderna för kranarna sänkts (se förklaring under utfall jfr budget perioden). Det motverkas något av tillkommande kostnader för den förvärvade fastigheten Lindholmen 1:22, för en vattenläcka i Gullbergsvass samt prognostiserade kostnader för försäkringsskador.

Avskrivningarna höjs med 6,7 mnkr vilket främst förklaras av tillkommande avskrivningar för den förvärvade fastigheten Lindholmen 1:22.

Övriga rörelsekostnader höjs med 48,9 mnkr där 45 mnkr avser befarade kundförluster med anledning av Covid-19 (se ytterligare förklaring nedan) och resterande 3,9 mnkr förklaras av tillkommande kostnader för utrangerat restvärde i samband med fasadbyte på Kajskjul 107.

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten. Om prognosen ändrats på grund av ackumulerat utfall hänvisa till analysen av utfallet

Helårsprognosen har ändrats för att ta hänsyn till händelser som tillkommit i utfallet. Med

anledning av Covid-19 har som en försiktighetsåtgärd också 45 mnkr reserverats som befarade kundförluster. Arbete pågår för att även minska på kostnadssidan men detta arbete kommer vara klart först under april månad. Detta görs med anledning av den enormt stora osäkerhet som råder just nu.



Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2019-11-22

Närvarande ledamöter

Tomas Nilsson, Ordförande
Åse-Lill Törnqvist, Vice ordförande
Yngve Karlsson

Frånvarande ledamöter

Boris Ståhl
Lennart Duell

Närvarande ersättare

Babak Khosravi
Carin Malmberg

Frånvarande ersättare

Hans Rothenberg

Övriga närvarande

Lena Andersson, Vd
Marika OGRELIUS Engström, Vice vd
Mi Mathiesen, Finanschef
Louise Larsson, Arbetstagarrepresentant Saco
Charlotte Nyström, Bolagsjurist
Susanne Junkala, Chef Kommunikation
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling § 6
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning § 9–10
Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd & risk- och internkontrollansvarig § 10

Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordförande Tomas Nilsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Åse-Lill Törnqvist att tillsammans med Ordförande Tomas Nilsson justera protokollet.



§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Tidigare protokoll 2019-10-25

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2019-10-25.

§ 6 Förvärv strategisk fastighet Lindholmen

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling, redogjorde för förvärvet av en strategisk fastighet på Lindholmen enligt Styrelsehandling 6 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB genom Fastighets AB Fribordet förvärvar fastigheten Lindholmen 1:22 för 173 miljoner kronor.

Ärendet direktjusterades i ett separat protokoll som bifogas (Bilaga 2).

§ 7 Bokslut 2019-10-31

Mi Mathiesen, Finanschef, redogjorde för bokslutet 2019-10-31 enligt Styrelsehandling 8 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

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.

§ 8 Budget 2020

Mi Mathiesen, Finanschef, redogjorde för budgeten för 2020 enligt Styrelsehandling 9 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2020 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 9.



§ 9 Affärs- och Verksamhetsplan 2020–2024

Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning, redogjorde för Affärs- och Verksamhetsplanen 2020–2024 enligt Styrelsehandling 10 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2020.

§ 10 Risker: Åtgärder och Internkontrollplan 2020

Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning, redogjorde för Affärs- och Verksamhetsplanen 2020–2024 enligt Styrelsehandling 11 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2020 enligt Bilaga 1 till Styrelsehandling 11.

§ 11 KF:s uppdrag att förbereda försäljningen av tillgångar

Marika Ogrelius Engström, redogjorde för Stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav enligt Styrelsehandling 15 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

§ 12 Vd-rapport

Lena Andersson, Vd, gick igenom delar av Vd-rapporten.

§ 13 Övriga frågor

Ordförande Tomas Nilsson önskade alla en trevlig helg och förklarade därefter styrelsesammanträdet fram till och med punkt 13, som pågått 13.15–15.50 med paus 15.10–15.20, för avslutat.

Nästa ordinarie sammanträde är fredag den 7 februari, 2019.

§ 14 Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd

Sedan samtliga – förutom styrelsen – lämnat styrelserummet genomförde styrelsen den årliga utvärderingen av sitt eget och Vd:s arbete.

Styrelsen antecknade informationen och konstaterar att förbättringsområden har identifierats, samt att presidiet fått i uppdrag att ta upp dessa med Vd.



Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Tomas Nilsson

Åse-Lill Törnqvist

Bilaga 1. Presentation styrelsesammanträde 2019-11-22.

Bilaga 2. Direktjusterat protokoll ärende 6 Förvärv Lindholmen 1:22.

Styrelseprotokoll 9/2019
Dnr 0037/19
2019-11-22



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Bilaga 1 Presentation styrelsesammanträde 2019-11-22

Se separat dokument.



Direktjusterat protokoll styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB 2019-11-22

Närvarande ledamöter

Tomas Nilsson, Ordförande
Åse-Lill Törnqvist, Vice ordförande
Yngve Karlsson

Närvarande ersättare

Carin Malmberg
Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, Vd
Marika OGRELIUS Engström, Vice vd
Mi Mathiesen, Finanschef
Louise Larsson, Arbetstagarrepresentant Saco
Charlotte Nyström, Bolagsjurist
Susanne Junkala, Chef Kommunikation
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Protokollförare


Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

§ 6 Förvärv av Lindholmen 1:22

Beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB genom Fastighets AB Fribordet förvärvar fastigheten Lindholmen 1:22 för 173 miljoner kronor.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Tomas Nilsson



Åse-Lill Törnqvist