

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0222/20
2020-11-23
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2020-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-10-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2020-10-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-10-31	Budget 2020-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	334,9	337,8	-2,9	405,9	400,0
Driftskostnader	-62,3	-63,7	1,4	-78,4	-80,5
Underhållskostnader	-12,5	-50,0	37,5	-60,0	-20,0
Övriga fastighetskostnader	-22,2	-24,4	2,2	-29,2	-26,0
Personal- och förvaltningskostnader	-10,9	-12,0	1,1	-14,4	-14,0
Summa fastighetskostnader	-107,9	-150,1	42,2	-182,0	-140,5
Driftsöverskott före avskrivningar	227,0	187,7	39,3	223,9	259,5
Avskrivningar	-105,7	-101,7	-4,0	-122,0	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	121,3	86,0	35,3	101,9	131,5
<u>Utveckling</u>					
Värdeskapande aktiviteter	-1,8	-2,1	0,3	-2,5	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-2,7	-7,1	4,4	-8,5	-4,5
Resultatförda projektkostnader	-7,4	-9,6	2,2	-11,5	-10,5
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,5	2,5	-3,0	-1,5
Personal- och utvecklingskostnader	-15,3	-25,0	9,7	-30,0	-20,0
Summa utvecklingskostnader	-27,2	-46,3	19,1	-55,5	-39,0
Intäkter fastighetsförsäljning	741,8	0,0	741,8	0,0	741,8
Kostnad sålda fastigheter	-894,4	0,0	-894,4	0,0	-894,4
Resultat fastighetsförsäljningar	-152,6	0,0	-152,6	0,0	-152,6
Gem. central- och adm.kostnader	-65,7	-79,3	13,6	-95,1	-84,0
Övriga rörelseintäkter	2,7	0,0	2,7	0,0	2,7
Övriga rörelsekostnader	-8,0	-0,7	-7,3	-0,8	-38,0
Rörelseresultat	-129,5	-40,3	-89,2	-49,5	-179,4
Finansnetto	-31,1	-34,0	2,9	-40,3	-37,5
Resultat efter finansnetto	-160,6	-74,3	-86,3	-89,8	-216,9

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2020-10-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 257,6	3 322,3
Pågående nyanläggningar	288,2	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Kortfristiga fordringar	887,9	382,7
Likvida medel	292,2	264,2
Tillgångar	4 726,3	4 304,3
Eget kapital	725,9	1 034,2
<i>Soliditet</i>	15,4%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,5	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	123,9	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 339,4	542,8
Ej räntebärande skulder	208,6	268,1
Skulder & Eget kapital	4 726,3	4 304,3

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2020-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till – 160,6 mnkr (– 74,3) där fastighetsförsäljningar påverkat resultatet med – 152,6 mnkr, en post som inte budgeteras. Det är utförsäljningen av byggrätter i projektet Masthuggskajen som förklarar det negativa resultatet då, som beskrivits i tidigare bokslut, lotter med positivt resultat kommer avyttras först i slutet av femårsperioden. Styrelsen beslutade 2020-09-21 om ytterligare 18,0 mnkr för färdigställande av Färjenäsparken på Västra Eriksberg vilket påverkar periodens resultat.

Exkluderat fastighetsförsäljningarna är resultatet bättre än budget vilket precis som i tidigare bokslut främst förklaras av lägre underhållskostnader (37,5 mnkr) då underhåll av kranarna inte kommer utföras i den utsträckning som budgeterats. Förväntade kostnader för kranarna har sänkts från budgeterade 40 mnkr till 2 mnkr. Utöver detta är personal- och konsultkostnaderna lägre, beroende på lägre aktivitet till följd av rådande pandemi. Den lägre aktiviteten syns även i lägre utfall för projektkostnaderna inom FoU och Stadsutveckling.

Älvstranden tog under april och maj månader fram en uppdaterad prognos med hänsyn till Covid-19 effekten på ekonomin. Bolagets kostnader sågs över och sänktes där det bedömdes möjligt. Det har inneburit sänkta personalkostnader då rekryteringar skjuts fram, sänkta konsultkostnader samt sänkta kostnader då konferenser, utbildningar och resor flyttats fram i tiden eller ställs in. I marsprognosen justerades kostnader för kundförluster/nedskrivning av fastigheter med - 45,0 mnkr då hyresgäster tagit kontakt på grund av befintliga eller väntade svårigheter att betala sin hyra. I augustiprognosen sänktes denna siffra till – 25,0 mnkr. I oktoberbokslutet har en ny bedömning gjorts med hänsyn till att den andra vågen av Covid-19 nu pågår och reserveringen har ökat till -30,0 mnkr.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanspassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 334,9 mnkr (337,8). Minskningen förklaras dels av vakanta ytor som ännu ej hyrts ut, lägre mediaintäkter än budgeterat på grund av mildare väder under årets första månader samt av lägre parkeringsintäkter på grund av den halvering av timtaxan som skedde under kvartal 2 i samband med Covid- 19. Minskningen motverkas något av tillkommande hyra från Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019. Oktoberprognosen är nedjusterad för att ta hänsyn till ytterligare vakanta ytor, minskade P-intäkter samt lämnade hyresrabatter till följd av Covid-19.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 1,4 mnkr. Avvikelsen består av lägre förbrukning av värme och kyla på grund av det mildare vädret under första kvartalet tillsammans med något lägre kostnader generellt för fastighets- och markskötsel. Detta motverkas av att kostnader tillkommit för den tillfälliga pumpstation på Lindholmen som ersätter pumpstationen som har rivits. Oktoberprognosen har sänkts för att ta hänsyn till lägre förväntade mediakostnader på årsbasis.

Underhållskostnaderna understiger budget med 37,5 mnkr vilket beror på att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer istället att utföras under 2021. Helårsprognosen sänktes redan i tidigare bokslut för att ta hänsyn till detta.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 2,2 mnkr och förklaras av lägre kostnader för hyresgäst Anpassningar än budgeterat. Utöver detta har budgeterade kostnader för belysning inför jubileumsåret skjutits till 2021. Oktoberprognosen har sänkts med hänsyn till ovanstående.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 10,9 mnkr (– 12,0) och avvikelsen förklaras av lägre kostnader för resor, konferenser, utbildningar och konsulter samt lägre personalkostnader på grund av fördröjda rekryteringar.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till – 105,7 mnkr (– 101,7) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar för Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019 och därmed ej budgeterats för. Prognosen justerades för dessa tillkommande avskrivningar redan i marsbokslutet.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till – 1,8 mnkr (– 2,1) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 oktober uppgår till – 2,7 mnkr (– 7,1). Avvikelsen beror främst på att projekt inte startats upp som budgeterat samt förskjutningar i tidplaner, till stor del beroende på Covid-19. Helårsprognosen är ytterligare justerad med sänkta kostnader för att ta hänsyn till detta.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till – 7,4 mnkr (– 9,6) och utfallet ligger under budget då de projekt som ingår inte arbetat upp utfall i den takt som budgeterats samt på grund av erhållna bidrag från Vinnova. Ingen ytterligare justering på helårsprognosen per 31 oktober.

Utveckla Hållbar Stad

Inom portföljen Utveckla Hållbar Stad har portföljägaren ett behov av att kunna starta upp inledande undersökningar, förstudier och liknande för att få fram mer information innan man ska gå vidare och starta upp och äska medel för att nytt projekt. I budgeten för 2020 finns totalt 6,0 mnkr avsatta för sådana kostnader varav 3,0 mnkr bedömts vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen. Posten sänktes i majprognosen till – 1,5 mnkr och kvarstår i oktober då det beräknas startas upp undersökningar/förstudier under slutet av året.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 15,3 mnkr (– 25,0). Avvikelsen beror på minskat inköp av konsulttjänster, lägre personalkostnader på grund av vakanta tjänster och fördröjda rekryteringar samt lägre kostnader för utbildning. Oktoberprognosen sänks för att ta hänsyn till ovanstående.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 oktober uppgår till – 152,6 mnkr. Utförsäljning av byggrätter på Masthuggskajen påbörjades under 2019 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 och hyresrätter vilka har ett förhållandevis lågt försäljningspris 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. Förlusten på Masthuggskajen per 31 oktober uppgår till – 137,0 mnkr.

Vid styrelsemötet 2020-09-21 beslutades om ytterligare 18,0 mnkr för att färdigställa Färjenäsparken på Västra Eriksberg. Dessa 18,0 mnkr ökar avsättningarna och belastar årets resultat 2020. Ytterligare kostnader avser försäljning av restauranglotten i Lindholmshamnen (3,1 mnkr) samt transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar. Prognosen är justerad med utfallet per 2020-10-31.

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 – 65,7 mnkr (– 79,3). Kommunikationskostnaderna understiger budget på grund av lägre aktivitet, till stor del på grund av Covid-19, exempelvis aktiviteter i Älvrummet och inställt deltagande i Almedalen. Budgeterat arbete för ny hemsida har fördröjts och därför inte arbetat upp utfall som budgeterat. Personalkostnaderna understiger budget på grund av framflyttade rekryteringar och lägre kostnader för utbildning och konferenser. Utöver detta har uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett och budgeterad IT-flytt är framflyttad till 2021.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 2,7 mnkr består av återförda befarade kundförluster i Frihamnen, erhållet statligt stöd för lämnade hyresrabatter samt fakturering av administrationsarvode till konsortier.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 oktober uppgår övriga rörelsekostnader till – 8,0 mnkr (– 0,7) och består främst av utrangering av komponenter i anläggningsregistret - 3,3 mnkr samt befarade och konstaterade kundförluster - 1,9 mnkr. I helårsprognosen från mars gjordes en reservering om - 45 mnkr för befarade kundförluster/nedskrivningar med anledning av Covid-19. Vid en genomgång i augustibokslutet bedömdes reserveringen kunna minskas till - 25,0 mnkr. I oktoberbokslutet har en ny bedömning gjorts med hänsyn till att den andra vågen av Covid-19 nu pågår och reserveringen har återigen ökat till -30,0 mnkr.

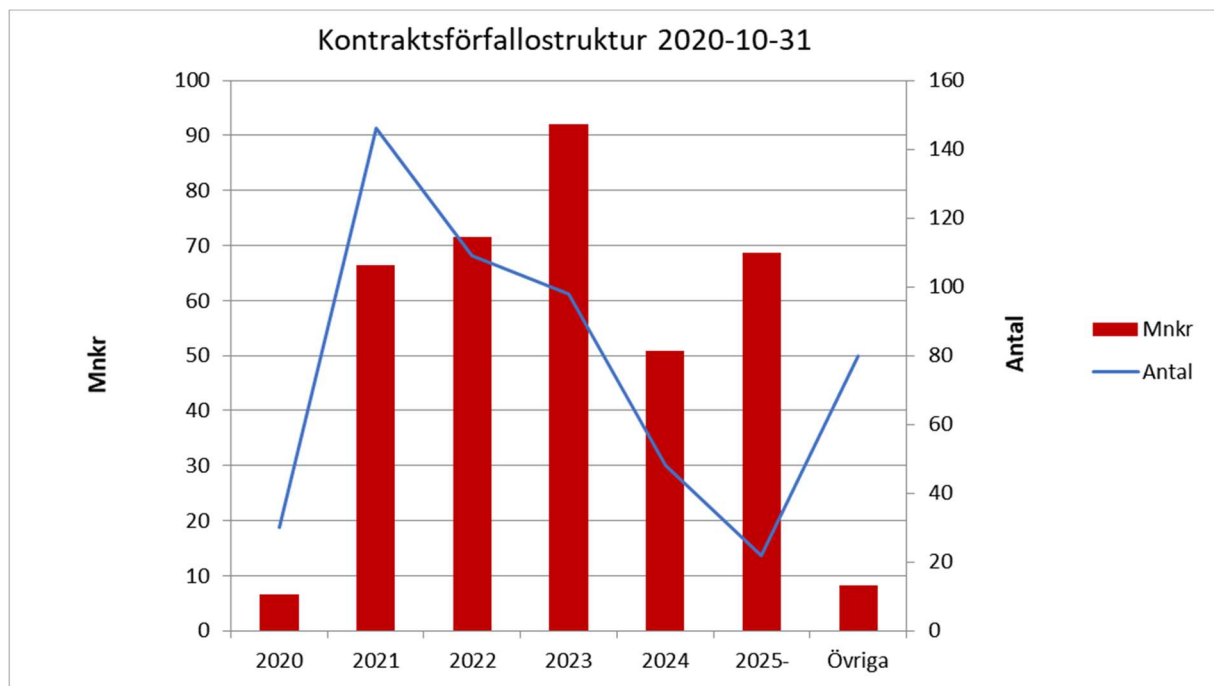
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till – 31,1 mnkr (– 34,0) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Inbetalningar från fastighetsförsäljningar och lägre investeringsvolym än budgeterat har medfört ett lägre behov av likvida medel. 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. Prognosen från augusti om – 37,5 mnkr är oförändrad.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 53,85%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0%. Orsaken till detta är att de rörliga lån som säkras med ränteswappar inte kommer att ersättas med nya räntesäkringar utan lånen kommer successivt gå in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%. 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 2020-10-31 till 2,30%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 660 mnkr (72%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2020



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 2020

2020 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 345 000 kvm med en uthyrningsgrad om 93%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2020

Obetalda hyresaviseringar per 2020-11-12 uppgår till 10,0 mnkr. Av dessa har 2,8 mnkr beviljats anstånd med betalningen. Reservering för kundförluster uppgår till 2,8 mnkr vid bokslutet 31 oktober. Ytterligare reserveringar av kundförluster kommer att göras i november bokslutet.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden september-oktober 2020.

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
September	14	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	10-sep
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-sep
			31	Fastighets AB Raila	10-sep
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-sep
			64	Lindholmspiren Beta 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	19-aug
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	19-aug
September	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt augusti	30	Älvstranden Utveckling AB	09-sep
September	26	Moms augusti	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-sep
			02	Fastighets AB Fribordet	09-sep
Oktober	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			02	Fastighets AB Fribordet	08-okt
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-okt
			12	GVA Fastigheter AB	08-okt
			15	Norra Älvstranden Service AB	08-okt
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-okt
			30	Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			31	Fastighets AB Raila	08-okt
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-okt
			64	Lindholmspiren Beta AB	08-okt
			69	Fastighets AB Navet	08-okt
			70	Göteborgs Frihamns AB	08-okt
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-okt
Oktober	14	Moms augusti	69	Fastighets AB Navet	09-sep
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-sep
Oktober	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt september	30	Älvstranden Utveckling AB	08-okt
Oktober	28	Moms september	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	14-okt
Oktober	28	Moms september	02	Fastighets AB Fribordet	20-okt

Pågående projekt 2020-10-31

<u>Portfölj Utveckla hållbar stad</u>	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Projekt mot avsättning				
Västra Eriksberg, Infrastruktur	494,0	498,3	528,0 *	2021 Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	125,0	109,7	125,0	2020 Q4
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	99,1	204,2	2024 Q4
Masthuggskajen ***				
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	50,0 **	26,8	50,0	2020-2022
Masthuggskajen genomförande, programledningskostnader	64,6 **	5,1	64,6	2028
Masthuggskajen, Halvön FFU2	21,4 **	21,1	21,4	2020 Q4
Masthuggskajen, ÄU:s finansiering av Delprogram Kvarter	144,5 **	11,0	144,5	2028
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	11,1	125,0	2028
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning	34,0	6,1	34,0	2021 Q1
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	13,4	14,2	2021 Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	2,9	11,3	2024 Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	39,7	87,1	2025 Q4
<i>Frihamnen</i>				
Detaljplan etapp 1 och program	138,2	80,7	138,2	2021 Q4
Genomförande etapp 1	21,8	6,9	21,8	2021 Q4
Detaljplan vid Hjalmar Brantingsgatan	15,0	3,9	15,0	2021 Q4
Temporära bostäder	70,0	63,4	70,0	2021 Q4
<i>Södra Älvstranden</i>				
Skeppsbron, genomförande del 1	51,2	40,7	51,2	2020 Q4
<i>Gullbergsvass</i>				
Gullbergsvass Programarbete	43,8	20,9	43,8	2020 Q4
Summa Utveckla hållbar stad	1 715,3	1 060,8	1 749,3	
<u>Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter</u>				
Ombyggnad Fastigheter				
<i>Lindholmen</i>				
Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	5,4	16,0	2021 Q3
Hyresgästanpassning Galjonen	57,0	0,1	57,0	2021 Q4
<i>Gullbergsvass</i>				
Rivningsprojekt	54,1	1,0	54,1	2022 Q1
Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	12,9	0,7	12,9	2022 Q1
Summa Utveckla värde och förvalta fastigheter	140,0	7,2	140,0	
Summa pågående projekt	1 855,3	1 068,0	1 889,3	

* 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 2020-10-31 redovisas 73,18 % av pågående projekt i Masthuggskajen mot avsättning. Det beror på att 73,18 % av total BTA har avyttrats. Resterande 26,82 % redovisas som investering. Masthuggskajens pågående projekt framgår under rubriken "Projekt mot avsättning".

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

På Västra Eriksberg har gator, torg, kajer och bryggor färdigställts under 2020 efter att det sista kvarteret färdigställdes 2019. Genomförandet av Färjenäsparken pågår med projektering och upphandling. Parken beräknas vara färdigställd under 2021. Styrelsen fattade i september beslut om ytterligare medel för att slutföra Färjenäsparken

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 som reglerar hur delning av intäkter och kostnader mellan parterna skall göras när området är färdigställt. Slutreglering förväntas ske under 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. Försäljning av vattenfastighet för kombinerad restaurang och kontorsfastighet i Lindholmshamnen är genomförd.

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 från september 2019 påbörjas också uppförande av ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram en ny detaljplan som möjliggör utvecklingen av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. Positivt planbesked föreligger och stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att dra igång planarbetet och detta beräknas vara i planskede sent 2020 eller tidigt 2021.

Eriksberg

Exploatering av områdena kring Säterigatan och Celsiusgatan pågår enligt styrelsebeslut från 2017. 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 har tempot i pågående detaljplan- och planprogramarbete dragits ner i avvaktan på politiska beslut kring den återremiss av färdplanen som fastighetskontoret arbetar med. Fram tills dess att beslut är fattade, vilket tidigare var planerat till december men nu tycks dra ut på tiden till 2021, kommer arbetet i Frihamnen att fokusera på de frågor som behöver lösas ut för att planerad spårväg inte ska medföra dåliga lösningar eller ökade kostnader för den kommande exploateringen.

Arbetet fokuserar också på att ta fram ett nytt läge för Kvillebäcken, för att inte försena processen med tillståndsansökan för omledning av bäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen, då en försening kan innebära att vi inte kan tillgodogöra oss planerade massor från Göteborgs Hamn.

Området håller sig inom budget enligt styrelsens tidigare beslut. När detaljplan- och planprogramarbete återupptas kommer ytterligare äskanden för främst personalkostnader och utredningskostnader kopplade till nämnda planprocesser att behöva beslutas i styrelsen.

Temporära bostäder

På Kvillepiren fortskrider byggnationen av de temporära bostäderna enligt plan. Det första kvarteret med 136 bostäder färdigställdes i maj och under november färdigställs nästa kvarter med 96 bostäder vilket summerar till 232 färdigställda av ca 900 bostäder.

Grundläggningsarbete för det 3:e kvarteret i utbyggnadsordningen har startat. Nu pågår bygglovsprocess för kvarter 6 & 7. Bygglov har erhållits för minilivs-butiken som kommer uppföras under december, vilket kommer bli ett bra bostadskomplement.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

På kommunfullmäktige 12 december tas Skeppsbron upp till beslut igen gällande investering allmän plats. Senaste styrelsebeslut om äskade medel för Skeppsbron från februari 2019 förväntas räcka hela 2020.

Masthuggskajen

Detaljplanen för Masthuggskajen vann laga kraft den 1 mars 2019. Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium bestående av NCC Property Development, Stena Fastigheter, Elof Hansson Fastigheter, Riksbyggen och Göteborgs Stads Parkerings AB. Samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde resterande markanvisade lotter förväntas pågå t.o.m. 2024. Budget för genomförande har godkänts i samband med signering av genomförandeaftalet och Älvstrandens interna kostnader för genomförandet har godkänts i styrelsen i juni 2019.

I enlighet med genomförandeaftalet och exploaterings- och markfördelningsavtalet är ambitionen att utföra utbyggnaden av allmän plats på halvön i särskild ordning. Det innebär att Älvstranden mot beställning från fastighetskontoret tar på sig byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Detta ses som en möjlighet att samordna arbeten allmän plats med grundläggning av kvarter i en entreprenad och därmed minska risker i ekonomi, tid och kvalitet. Beslut har fattats av Kommunfullmäktige att Fastighetsnämnden beställer underbyggnad av halvön av Älvstranden villkorat av att Älvstranden undertecknar avtal med berörda exploatörer.

Arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag inför upphandling av denna totalentreprenad pågår och förväntas vara klart till årsskiftet 2020/2021.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt 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 verksamhet. Anledningen är ett utökat elevantal under åren utan att ventilationssystemet har anpassats enligt dagens standard. Förutom ventilationen installeras även nya fläktmotorer, lysrörsarmaturer och nytt undertak. Ombyggnaden startade sommaren 2020 och förväntas färdigställd maj 2021.

Hyresgästanpassning Galjonen

I juni 2020 beslutade styrelsen att bevilja medel för hyresgästanpassning av en större lokal. Hyresgästanpassningen finansieras av hyresgästen. Dessutom skall ventilationsaggregat i fastigheten bytas ut för att ge ett förbättrat inomhusklimat och lägre energianvändning.

Gullbergsvass

Rivningsprojekt Terminalbyggnaden

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. Entreprenadupphandling pågår men är förlängd i tid p.g.a. att bygglov inte är beviljat. Bedömning att färdigställandetiden inte påverkas.

Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av hyresgäst i Terminalbyggnaden. Detta p.g.a. förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av Terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och återbetalas via förhöjd hyra under kommande fem år.