

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0206/21
2021-04-19
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning

Beslutsärende – Delårsrapport mars 2021 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Delårsrapport mars 2021 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 2021 för Älvstranden Utveckling AB.

Delårsrapport mars 2021

Älvstranden Utveckling AB

2021-04-13

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	5
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	8
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	9
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	9
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	9
3.2	Ekonomisk uppföljning	10
3.2.1	Utfall till och med perioden	10
3.2.2	Prognos.....	10
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	10
3.2.4	Investeringsredovisning.....	11
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	15
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	15
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	16
4.1	Älvstranden Utveckling AB.....	16
5	Styrinformation till styrelsen	17
5.1	Älvstranden Utveckling AB.....	17

1 Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB

Nu är det klart att den två hektar stora Halvön på Masthuggskajen ska byggas med Älvstranden Utveckling som byggherre för all grundläggning på halvön, både för allmän plats och kvartersmark. Alla avtal med de inblandade byggaktörerna är klara och beställning från fastighetskontoret är undertecknad. Nu väntar upphandling av entreprenör som ska utföra konstruktionsarbetet.

Två stora fastighetstransaktioner har slutförts hittills i år:

- Varvsbyggnaden M1 på Götaverksgatan har sålts till Atrium Ljungberg för 447,5 mnkr.
- Styrelsen har också fattat beslut om försäljning av Magasin 113 i Frihamnen. Avtalstecknande sker i början av april.

Utifrån uppdraget i KF-budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen. Utredningsarbetet påverkar också bolagets samverkansklimat med Stadens förvaltningar negativt.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

2.1.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
NKI	77	77	77	-
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	354 000	354 000	344 000
Uthyrningsgrad, %	97,5	93,1	93,1	92,2
Antal bostäder färdigställda	227	361	-	478
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	25 168	11 465	-	37 611
Antal bostäder i produktion	1 304	1 622	1 261	1 742
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	164 540	160 029	160 029	206 304
Soliditet justerad, %	38,2 *	34,6 *	34,1 *	32,6 *

**Enbart marknadsvärden för förvaltningsfastigheter har använts i beräkningen. Värdet på byggrätter anses inte pålitligt 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. Vissa av de framtida byggrättsvärdena är inte färdigutvecklade för avyttring på mycket lång sikt.*

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	25	95
Investeringar, mnkr	32/22	220/141
Belåningsgrad, %	27/27	27/27
Resultateffekt Covid-19, mnkr	-1	-10/-5

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

2.1.2.1 Älvstranden Utveckling AB

Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Frihamnen - Stadens program- och planarbete återupptas inte under 2021
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under 2020 förväntades Staden återuppta arbetet med Frihamnens program och två startade detaljplaner. Så har inte skett och kommer inte att ske under 2021 på grund av pågående arbete med åtgärdsplan för Älvstaden.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Stopp i påbörjat planeringsarbete innebär projektförseningar, vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång, både avseende kompetens och ekonomi. Frihamnen är ett av Göteborgs större strategiska utvecklingsområden för att binda ihop staden. Att inte återuppta planeringsarbetet påverkar omvärldens förtroende och förväntningar på Stadens förmåga till framtida tillväxt och utveckling.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft.
Ekonomiska konsekvenser
Syftet med "omtag" var att söka nå förbättrad exploateringsekonomi. Separata utredningsarbeten visar att detta går att nå. Ytterligare fördröjningar innebär fortsatt ökning av tidsåtgång och resurser.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom Staden.

Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) inte beslutad 2020 och pausad på obestämd tid
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under 2020 förväntades Stadens arbete med Lindholmens programarbete och EFS bli färdigställt. Så har inte skett. I väntan på att detta arbete slutförs tillsätts inga resurser från fastighetskontoret (FK) till annat planeringsarbete på Lindholmen.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Att skjuta på planeringsarbete innebär projektförseningar, vilket i sin tur har negativ inverkan på resursåtgång för kompetens och ekonomi. Lindholmen är ett av Stadens, regionens och kanske Sveriges större strategiska utvecklingsområden för att skapa utveckling och stärka Sveriges konkurrenskraft med fokus på morgondagens mobilitet för människor och gods. Att inte bedriva planeringsarbete för utvecklingsbara fastigheter i området påverkar Stadens möjligheter att vidareutveckla och befästa Lindholmens attraktionskraft.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Påverkar Stadens och bolagets medarbetares motivation och drivkraft. Risk för tapp av medarbetare och försvårat rekryteringsarbete.
Ekonomiska konsekvenser
Avvikelsen riskerar att påverka tillväxt och konkurrenskraft negativt. Detta medför också fördröjningar av våra pågående projekt på Lindholmen vilket belastar ekonomin.
Vidtagna åtgärder
Härmed rapporterat till ägaren förutom muntlig rapportering i Älvstadens styrgrupp och annan samverkan inom staden.

Celsiusgatan
Orsak till att avvikelsen uppstått
<p>Älvstranden Utveckling (ÄU) ska enligt exploateringsavtal stå för hela den faktiska kostnaden av en spillvattenledning vid genomförandet av detaljplan Celsiusgatan.</p> <p>Vid tecknandet av exploateringsavtalet 2016 uppskattades kostnaden till 3 mnkr av Kretslopp och vatten (KoV) baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiserar KoV kraftigt ökade kostnader om totalt cirka 13 mnkr.</p> <p>Förstudien från 2016 har konstaterats undermålig då den inte tog höjd för en rad tekniskt försvårande förutsättningar samt saknade en rad kostnadsposter som krävs för att genomföra projektet.</p>
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Se ekonomiska konsekvenser.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Se ekonomiska konsekvenser.
Ekonomiska konsekvenser
ÄUs ekonomiska resultat för projektet minskar med 10 mnkr.
Vidtagna åtgärder
KoV har på ÄUs begäran tagit fram en rapport som i detalj beskriver kostnadsökningen. Denna rapport har ÄU och KoV gemensamt gått igenom för att ta lärdom om hur Staden undviker motsvarande kostnadsökningar i kommande projekt.

Lindholmshamnen
Orsak till att avvikelsen uppstått
<p>Älvstranden Utveckling (ÄU) ska enligt exploateringsavtal stå för 95 % av de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gator, parker och kaj i Lindholmshamnen.</p> <p>2016 uppskattade Trafikkontoret (TK) kostnaderna för kaj och torg till 33 mnkr. Kalkylerna baserades på grova antaganden. TK har under den här perioden inte prioriterat att förfina kalkylerna - det har varit svårt att ta fram underlag på grund av okända förutsättningar från den byggrätt som kajkonstruktionen är avhängig av.</p> <p>Byggrätten i vattnet såldes för andra gången sommaren 2020 efter att den första köparen dragit sig ur. För att få bygga i vatten krävs tillstånd från Länsstyrelsen, som gäller i 2 år. Fastighetskontoret (FK) skickade in en ansökan 2018, innan den första köparen av byggrätten drog sig ur, och tillstånd medgavs juni 2019 och går därmed ut i juni 2021. Under tidspress har TK hösten 2020 projekterat klart och tagit fram förfrågningsunderlag.</p> <p>En kalkyl i ett sent skede visade på 69 mnkr. De största anledningarna till kostnadsökningarna är för lite kännedom om de geotekniska förutsättningarna i tidigt skede samt TKs ändrade krav på teknisk livslängd från 50 till 100 år för att minska på underhållskostnader och därmed anläggningens totalkostnad under dess livslängd.</p>
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Se ekonomiska konsekvenser.
Beroende på besparingsåtgärder kan platsens kvaliteter i detaljplanen försvinna, som till exempel sittgradänger mot vattnet och grönska på torg och kaj. Det kan innebära besvikelse från boende och byggherrar som byggt i området. Om TK ändrar på kraven för teknisk livslängd bedöms underhållskostnaderna över tid vara större för kommunen, hur mycket större är oklart.

Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Se ovan samt ekonomiska konsekvenser.
Ekonomiska konsekvenser
ÄUs ekonomiska resultat minskar med 10–30 mnkr, beroende på vad Trafikkontorets utredning visar.
Vidtagna åtgärder
På grund av den stora skillnaden på beräknade kostnader har ÄU i samråd med TK, FK och Park- och naturförvaltningen beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder. Till semestern ska utredningen vara klar och möjliga åtgärder ska vara beslutade så att FK kan göra en ny vattenanmälan till Länsstyrelsen och TK kan påbörja en omprojektering. Beroende på handläggningstider hos Länsstyrelsen bedöms den här etappen av allmän plats bli försenad 1-2 år.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.1.3.1 Älvstranden Utveckling AB

Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Utifrån uppdraget i KFs budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen.

Situationen påverkar även bolagets möjlighet till god samverkan inom Staden där tjänstemän ofta bemöter Älvstrandens Utvecklings personal utifrån att avveckling redan är ett faktum snarare än en utredning.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget	80	76	78	78	78	78
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1 %	9,6 %	8,2%	8,1 %	8,0 %	7 %
Utfall/mål för bolaget	3,12 %	3,77 %*	5,5 %	5 %	5 %	4 %

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnads-effektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter							
Higab:	Ökat driftsnetto jfm 2020	480 mnkr	479 mnkr	(+7,5 mnkr)	(+9 mnkr)	(+25 mnkr)	-
Göteborgs Stads Parkering:*	Driftnetto	247 mnkr	195 mnkr	241 mnkr			
Älvstranden Utveckling:	Driftnetto (före avskrivningar)	252 mnkr	263 mnkr	245,9 mnkr			

* Bolaget ser svårigheter att uppnå budgeterat mål för driftnetto på grund av pandemin. Nytt prognostiserat mål för driftnetto är 213 mnkr.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	6,0	4,8	5,5	3,8*
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	2	0		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	5	2		
Bolagsextern personalomsättning (%)			9	8,9

Vad gäller sjukfrånvaro på bolaget ser korttidssjukfrånvaron bra ut, men långtidssjukfrånvaron har ökat. Vi har fler längre sjukskrivningar som påverkar den totala sjukfrånvaron negativt.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

3.1.2.1 Älvstranden Utveckling AB

Analys av situationen inom HR-området

Resultatet från medarbetarundersökningen visar att bolaget ligger på bra värden vad gäller engagemang och motivation som är viktiga parametrar. De sjönk något mot förra året, men över åren sett ligger värdena stabilt vilket är positivt och en styrka som bolaget tar med framåt.

Utifrån ett kompetensförsörjningsperspektiv finns flera aspekter att beakta. Dels skapar den pågående granskningen av bolaget diskussion och oro kring vad som händer framgent, dels måste en eventuell tillsättning av resurser som behövs inom ramen för Halvön och den genomförandefasen beaktas.

Vad gäller sjukfrånvaron på bolaget ser korttidssjukfrånvaron bra ut, men långtidssjukfrånvaron har ökat. Det finns ett antal längre sjukskrivningar som påverkar den totala sjukfrånvaron negativt.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter				421 684		1 712 034	1 716 645	1 605 135
Kostnader				-184 048		-808 317	-808 317	-703 547
Realisationsresultat sålda fastigheter				-131 479		-9 200	-8 000	-67 053
Personalkostnader				-60 550		-261 484	-261 484	-239 750
Av- och nedskrivningar				-22 897		-347 717	-347 717	-299 092
Rörelseresultat				22 710		285 316	291 127	295 693
Finansiella intäkter				22 045		192	192	4 416
Finansiella kostnader				-28 359		-105 477	-105 477	-104 384
Resultat efter fin. poster				16 396		180 031	185 842	195 725

3.2.1 Utfall till och med perioden

3.2.2 Prognos

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab					151 128	151 128	313 175
Göteborgs Stads Parkering					111 185	111 185	82 472
Älvstranden Utveckling					-82 362	-76 453	-170 672

Se bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer till resultaten i "Styrinformation till styrelsen".

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Älvstranden Utveckling AB

Projektrevisning 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)
Portfölj Utveckla hållbar stad	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Projekt mot avsättning				
Västra Eriksberg, Infrastruktur	494,0	502,7	528,0 *	2021 Q3
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	125,0	110,0	110,3	2021 Q2
Lindholmshamnen, infrastruktur och sanering	204,2	104,7	204,2	2024 Q4
Masthuggskajen	1 759,0 **			
Avgår; Del av exploateringsbidrag direkt till FK samt prisavdrag	-128,8 ***			
Summa Masthuggskajen	1 630,3	167,1	1 630,3	2028 Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	125,0	13,7	125,0	2028 Q4
Projekt				
Lindholmen Pumpgatan, Ledningsomläggning och pumpstation	34,0	8,4	34,0	2021 Q2
Lindholmen Pumpgatan, detaljplan	14,2	13,7	14,2	2021 Q4
Centrala Lindholmen, detaljplan	11,3	3,7	11,3	2024 Q1
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	87,1	40,7	87,1	2025 Q4
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1 och program	138,2	94,8	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	65,4	70,0	2022 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron, genomförande del 1	51,2	41,1	51,2	2021 Q4
Gullbergsvass				
Gullbergsvass Programarbete	43,8	27,2	43,8	2021 Q4

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter				
Ombyggnad Fastigheter				
Lindholmen				
Förbättring av inneklimat i Anglia	16,0	10,8	16,0	2021 Q3
Gullbergsvass				
Rivningsprojekt	67,0	1,0	67,0	2022 Q2
Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden	12,9	0,8	12,9	2022 Q2
Eriksberg				
Bockkranen Eriksberg	61,9	3,3	61,9	2021 Q4

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom de 87 mnkr som utgör ramen i styrelsebesluten. Detta beroende på att andra kostnader som belastar exploateringen blivit lägre.*

*** Per Bokslutsdatum 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".*

**** Exploateringsbidrag från övriga markägare som betalades direkt till Fastighetskontoret istället för till SUAB som ursprungliga exploateringskalkylen förutsatte.*

Kommentarer till pågående projekt 2021-03-31

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken pågår, som bolagets sista åtagande, genomförande av en avslutande etapp med planerat under innevarande år.

Projektet bedöms hålla sig inom beslutad budget.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Det kvarstår endast ekonomisk slutreglering mellan fastighetskontoret och Älvstranden avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel.

Projektet bedöms hålls sig inom beslutad budget.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen, som omfattar parker och torg är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och preliminär kalkyl pekar mot en kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet. På grund av den stora skillnaden på beräknade kostnader har bolaget i samråd med TK, FK och Park- och naturförvaltningen beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder.

Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta

fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter återstår att påbörja.

Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt del av lotter och tillträde resterande markanvisade lotter förväntas pågå t.o.m. 2024. För ännu ej markanvisade lotter beräknas tillträde ske under perioden 2021 - 2023.

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

Vid extra styrelsemöte 1 mars 2021 ställde sig styrelsen bakom bolagets planer på att bygga ut Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på möjlighets- och riskfördelning. Beställningen på utbyggnad av Halvön från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling AB har erhållits vilket innebär att Älvstranden tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret.

Upphandling av totalentreprenör för Halvön pågår och beräknas vara färdigställd i slutet av 2021.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid pumpgatan.

På Centrala Lindholmen påbörjas arbete efter beslut i styrelsen i november 2018 med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av LSP och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

På Lindholmen pågår också arbete med ansökan om planbesked för verksamheter vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut från april 2018 och beslut om tillägg från april 2019.

Just nu är planarbetet på Lindholmen pausat eftersom inga resurser är avsatta från staden. I dagsläget råder osäkerhet när beslut om fortsatt framdrift kommer.

Eriksberg - 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.

Norra Älvstranden Utveckling ska enligt undertecknat exploateringsavtal stå för hela den faktiska kostnaden av en spillvattenledning vid genomförandet av detaljplan

Celsiusgatan. Vid tecknandet av exploateringsavtalet 2016 uppskattade Kretslopp och vatten (KoV) denna kostnad till 3 mnkr baserat på genomförd förstudie. I samband med genomförd detaljprojektering av spillvattenledningen (mars 2020) prognostiserar KoV kraftigt ökade kostnader om totalt cirka 13 mnkr. Förstudien från 2016 har konstaterats undermålig då den inte tog höjd för en rad tekniskt försvårande förutsättningar samt saknade en rad kostnadsposter som krävs för att genomföra projektet.

Frihamnen

Detaljplan- och planprogramarbete har pausats i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden och fram till dess fokuserar arbetet i Frihamnen

på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, såsom Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Smyrnakyrkan och Magasin 113.

Projektet arbetar också med tillståndsansökan för omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen, för att kunna tillgodogöra planerade överskottsmassor från Göteborgs hamn till detta projekt.

Budget enligt styrelsens tidigare beslut bedöms tillräcklig tills dess att detaljplan- och planprogramarbete återupptas, varefter ytterligare budgetmedel kommer att behöva beslutas av styrelsen.

Frihamnen temporära bostäder

Byggnationen av de temporära bostäderna går enligt plan med i nuläget 232 bostäder färdigställda och inflyttade av beräknade ca 970 bostäder.

Grundläggningsarbete för det 3:e kvarteret i utbyggnadsordningen är klart och nu pågår montage av modulerna samt kompletterande arbeten. Inflyttning i det 3:e kvarteret, som också är det största kvarteret, kommer ske i etapper under sommaren. Bygglov har även erhållits för ytterligare två kommande kvarter.

Projektet bedöms hålla sig inom beslutade budgetmedel.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Kommunfullmäktige beslutade 12 november 2020 om investering genomförande allmän plats på Skeppsbron. Planeringsarbetet startas nu upp och för detta finns medel från senaste styrelsebeslut om budget för Skeppsbron från februari 2019. Detta arbete skall under början av 2021 mynna ut i en uppdaterad kalkyl och resurs- och tidplan.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden som fastighetsägare och där vårt fokus är att bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad.

Av styrelsen beslutade budgetmedel bedöms med nuvarande aktivitetsnivå tillräckliga även innevarande år.

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 enligt dagens standard. Förutom ventilationen installeras även nya fläktmotorer, lysrörsarmaturer och nytt undertak.

Ombyggnaden startade sommaren 2020 och projektet är nu inne på tredje etappen av fyra. Delbesiktningar sker efter varje färdigställd etapp som sedan tas i bruk. Slutbesiktning beräknas bli i början av juli 2021.

Gullbergsvass

Rivningsprojekt terminalbyggnaden

För att bygga ut Kämpegatan behöver delar av Terminalbyggnaden rivas. Styrelsen beslutade i februari 2020 om att förbereda och riva Terminalbyggnadens västra del så att Fastighetskontoret kan tillträda marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021

inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenadupphandling pågår, tilldelning gjordes före jul och kontrakt tecknas under januari 2021. Färdigställande av projektet, inklusive ny fasad, beräknas bli under första kvartalet 2022.

Hyresgästanpassning Terminalbyggnaden

Styrelsen beslutade i oktober 2018 om flytt av gokartverksamheten i Terminalbyggnaden. Detta på grund av förlängning av Kämpegatan som innebär att en del av Terminalbyggnaden behöver rivas. Ombyggnaden klassificeras som hyresgästanpassning och betalas tillbaka via förhöjd hyra. Projektet genomförs ihop med rivningsprojektet och byggnationen utförs av samma entreprenör. Färdigställande av projektet beräknas bli under första kvartalet 2022.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Lokalkoncernen har inget att rapportera.

3.3.1.1 Älvstranden Utveckling AB

Övriga beslut och/eller uppdrag

Bolaget har inget att rapportera.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2020

Datum för beslut	
Higab	2020-12-17
Göteborgs Stads Parkering	2020-11-18
Älvstranden Utveckling	2020-11-23

4.1 Älvstranden Utveckling AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	2 310	2 310	2 310
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet	184 271,0	172 900	
Investeringsverksamhet	-119 741,0	-102 000	
Finansieringsverksamhet	31 970,0	31 970	
SUMMA	96 500,0	102 870	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	100 871	104 211	-3 340	104 007	392 166	404 979	400 454
Driftskostnader	-33 608	-52 554	18 946	-39 038	-208 859	-191 543	-142 635
Driftsnetto	67 263	51 657	15 606	64 969	183 307	213 436	257 819
Av- och nedskrivningar	-31 671	-31 664	-7	-33 266	-126 663	-126 663	-158 631
Bruttoresultat	35 592	19 993	15 599	31 703	56 644	86 773	99 188
Realisationsresultat sålda fastigheter	-9 237	0	-9 237	-137 236	-9 237	0	-130 574
Centraladministration	-24 528	-31 025	6 397	-31 111	-122 491	-123 985	-107 181
Övriga rörelseintäkter	300	6	294	6 898	300	0	10 729
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-159	0	0	-6 073
Rörelseresultat	2 127	-11 026	13 153	-129 905	-74 784	-37 212	-133 911
Finansnetto	-8 096	-9 852	1 756	-9 615	-35 239	-39 241	-36 761
Resultat efter finansiella poster	-5 969	-20 878	14 909	-139 520	-110 023	-76 453	-170 672

Utfall till och med perioden

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

Utfall avviker mot budget främst på driftskostnader vilket beror på att underhållskostnaderna är lägre än budget då underhållsarbetet med kranarna som budgeterats till 44 mnkr på helåret inte påbörjats. Entreprenaden är planerad att starta i april månad.

Hyresintäkterna understiger budget vilket beror på fler vakanta ytor än budgeterat och lämnade rabatter.

Centraladministration understiger budget vilket främst beror på att Fou-projekt och övriga resultatförda projektkostnader ännu inte arbetat upp utfall som budgeterat. Utöver detta är kommunikationskostnaderna lägre på grund av fortsatt låg aktivitet på grund av Covid-19.

Analysera ev avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period fg år.

Den främsta avvikelserna mot periodens budget både för innevarande års utfall och utfall fg år ligger på raden driftskostnader vilket förklaras av budgeterade

underhållskostnader för kranarna där inget arbete ännu startats 2021 och inget heller hade utförts samma period 2020.

Prognos för året

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

Prognosen för hyresintäkter har sänkts för att ta hänsyn till vakanta ytor samt rabatter relaterat till kommande hyresstöd för första och andra kvartalet 2021.

Driftskostnaderna har höjts på grund av tillkommande underhållskostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.

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

I utfallet finns ännu inga underhållskostnader för kranarna men prognosen har höjts med ytterligare knappt 20 mnkr för att ta hänsyn till tillkommande kostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.