

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0137/22
2022-04-25
Handläggare: Marika Ogrelus Engström, Vice Vd

Beslutsärende – Delårsrapport mars 2022 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2022 för Älvstranden-koncernen.

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).

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Delårsrapport mars 2022 för Älvstranden Utveckling AB.

Delårsrapport mars 2022

Älvstranden Utveckling AB

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.....	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål.....	6
2.2.1	Organisationsmål.....	6
2.2.2	Riktade övergripande verksamhetsmål	6
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF.....	7
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	8
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	8
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv	8
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	8
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	9
3.2.1	Utfall till och med perioden	9
3.2.2	Prognos	10
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	10
3.2.4	Investeringsredovisning	10
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	15
3.3.1	Konsekvenser av kriget i Ukraina	15
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag	15
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	16
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete	16
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat	16
4.3	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget.....	17
5	Styrinformation till styrelsen	23
5.1	Resultaträkning i sammandrag per bolag	23

1 Sammanfattning

Efter en lång period av utredningar runt hur Älvstranden Utvecklings stadsutvecklande uppdrag kan avvecklas fattade KF beslut i februari. Beslutet innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt oviss.

Det innebär att de risker som bolaget har signalerat utifrån verksamheten nu faller ut i form av kompetenstapp, försvagad förhandlingsposition som påverkar ekonomin negativt samt stor oro i organisationen.

Kraftigt stigande materialpriser i bygg- och anläggningsbranschen har negativ inverkan på bolagets projektekonomi.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
NKI	*	66	-	70
Uthyrningsbar yta, kvm	354 000	337 108	337 108	337 108
Uthyrningsgrad, %	93,1	91,4	91,2	92,3
Antal bostäder färdigställda	361	318	0	0
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	11 465	45 787	0	48 569
Antal bostäder i produktion	1 622	1 526	1 526	1 654
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	160 029	205 476	205 476	214 376
Soliditet justerad, %	50	50	51	51

* Ingen mätning på grund av coronapandemin.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Personalvolym, årsarbetare	22	87
Investeringar, mnkr	68/32	415 */236
Belåningsgrad, %	26/27	26/26
Resultateffekt covid-19, mnkr	0/-1	0/-5,5
* Investeringsprognosen 2022 är mycket osäker i dagsläget eftersom upphandlingen av halvön på Masthuggskajen inte är avslutad.		

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Signalerade risker till följd av en utdragen utredningsprocess om hur Älvstranden kan avvecklas faller nu ut
Orsak till att avvikelser uppstått
Efter 18 månader av utredningar och politiska beslut har KF fattat beslut. Det innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt oviss.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Försämrad förhandlingsposition påverkar pågående stora projekt negativt både avseende tid och ekonomi.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Kompetenstapp fortgår och verksamheten planeras utifrån vad som är mest kritiskt. Konsulter används i större utsträckning för att fylla upp kompetensbehov. Bristande kommunikationshantering från staden, där Älvstranden i det senaste utredningsarbetet har exkluderats och inte fått förhandsinformation om innehållet, har medfört svårigheter och stor oro i organisationen. När innehållet i utredningen delades i sociala media innan Älvstranden fick någon information krävdes bolagsinterna insatser i nivå av krisledning med dagliga ledningsgruppsmöten samt fackligt deltagande 2 ggr/v.
Ekonomiska konsekvenser
Ekonomiska och juridiska konsekvenser av en avveckling av Älvstranden har inte varit inkluderat i de två utredningar som hittills har gjorts av SLK respektive Stadshus AB. Ekonomiska konsekvenser av pågående utredningar ligger i en försvagning av Älvstranden Utvecklings förhandlingsposition kopplat till stora genomföranden.
Vidtagna åtgärder
Bolaget rapporterar löpande väsentligt ökade risker till ägaren kopplat till ovisshet om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt. Speciella insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens är påbörjade och fortgår under 2022. Älvstranden fokuserar på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet och möjlighet utifrån ett kompetensperspektiv.

Stigande materialpriser i anläggnings- och byggbranschen
Orsak till att avvikelser uppstått
Pandemin orsakade kraftigt höjda materialpriser för bygg- och anläggningsbranschen. Dessa stiger nu ytterligare till följd av Rysslands invasion av Ukraina.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Höjda projektkostnader.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Försämrat ekonomiskt resultat.
Ekonomiska konsekvenser
Upphandlingen av Masthuggskajens halvö är i sitt slutskede. Trots att förhandlingarna inte är avslutade är det redan nu ett faktum att projektet via indexreglering kommer att drabbas av bygg- och anläggningsbranschens kraftigt stigande materialpriser.
Vidtagna åtgärder
Inventering är gjord av hur ekonomiska förluster kan täckas upp.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Signalerade risker faller nu ut

Efter en lång period av utredningar om hur Älvstranden Utvecklings stadsutvecklande uppdrag kan avvecklas har tog KF beslut vid sitt februarisammanträde. Beslutet innebär ytterligare utredningsarbete med fördjupade analyser samt risk- och konsekvensbeskrivningar. Hur bolagets framtid ser ut är fortsatt ovisst.

Det innebär att de risker som bolaget har signalerat utifrån verksamheten nu faller ut i form av kompetenstapp, försvagad förhandlingsposition som påverkar ekonomin negativt samt stor oro i organisationen.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	76	77	81	81	81	81
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	3,77	3,28	4,0	4,0	4,0	4,0

2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål - Lokaler
Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.	1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellanstad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.
Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.	2.3 Göteborg är en trygg och välskött stad. 2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.
Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.	3.4 Göteborg har ett attraktivt och innovativt näringslivi internationell toppklass.

Älvstranden Utvecklings uppdrag tar sin utgångspunkt i genomförandeperspektivet och beskrivs i sin helhet i Ägardirektivet:

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.

- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med Stadens förvaltningar.

Sedan 2020 har KF och KS initierat flera utredningar och tagit beslut som alla mer eller mindre påverkar bolagets framtida roll och möjligheter.

Under 2022 kommer Älvstranden Utveckling verka för att vara ett fastighetsbolag med en geografisk begränsning med fokus på genomförande och att skapa ett positivt ekonomiskt resultat i kärnaffärer, dvs hållbar markutveckling och förvaltning, på kort och lång sikt. Kort sagt: Skapa affärsmässig samhällsnytta.

Under 2022 kommer fokus ligga på tre av de fem strategiska målen i Affärsplanen:

- Mål 1: Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.
- Mål 2: Uppnå volym av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt inrapporterade prognoser för Älvstaden.
- Mål 3: Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.

2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

Mål	Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Staden har långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning av special- och strategiska fastigheter.							
Higab:	Ökat driftnetto jfm 2020*/**	479 mnkr	486,8 mnkr	494 mnkr	504 mnkr	-	-
Göteborgs Stads Parkering:	Driftnetto	195 mnkr	237 mnkr	244 mnkr	-	-	-
Älvstranden Utveckling:	Driftnetto**	266 mnkr	184 mnkr	246 mnkr	-	-	-

*Exklusive planerat underhåll.

** Före avskrivningar.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

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 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro %	1,79	6,0	4,0	3,3
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	4	2		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	5		
Bolagsextern personalomsättning (%)			*	18,2

* Fylls inte i vid denna rapportering.

Sjukfrånvaro

Bolaget ser en positiv trend när det gäller sjukfrånvaro jämfört med samma period föregående år.

Under 2021 hade bolaget flera längre sjukskrivningar. Så långt under 2022 finns inga långtidssjukskrivningar utan endast kortare sjukfrånvaro.

Personalomsättning

Under årets första månader har bolaget fler avgångar jämfört med samma period föregående år. Personalomsättningen kan direkt kopplas till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaro

Vi har en lägre sjukfrånvaro än under motsvarande period föregående år. Under 2021 hade vi flera längre sjukskrivningar. Så långt under 2022 har vi inga långtidssjukskrivningar utan endast kortare sjukfrånvaro.

Personalomsättning

Under årets första månader ser vi en högre personalomsättning än under motsvarande period föregående år. Personalomsättningen kan vi direkt koppla till den utredning som pågår kring bolaget och den osäkerhet som råder bland bolagets medarbetare om vad som kommer att hända i framtiden.

Kommentar

Rådande situation som bolaget befinner sig i och har befunnit sig i under en längre tid skapar stor osäkerhet och oro bland bolagets medarbetare. Pågående utredning och osäkerhet kring bolagets framtid gör att kärnkompetens tappas och det blir ett hot mot möjligheten att utföra bolagets uppdrag.

Av de medarbetare som har slutat under årets tre första månader så har samtliga gått till den privata sektorn, vilket innebär att kompetensen även lämnar Göteborgs Stad.

Bolaget arbetar aktivt med frågan om hur vi kan behålla våra medarbetare utifrån rådande läge. Vi ser också en utmaning i att rekrytera nya medarbetare med en pågående utredning och osäkerhet kring bolagets framtid, varför ersättningar i form av konsulter blir ett alternativ.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	419	428	-9	432	1 715	1 688	1 688	1 634
Kostnader	-169	-220	51	-194	-788	-805	-805	-741
Realisationsresultat sålda fastigheter	-5	-	-5	-6	-5	-	-	1 398
Personalkostnader	-64	-68	5	-64	-274	-275	-275	-249
Av- och nedskrivningar	-86	-86	-1	-85	-352	-344	-344	-335
Rörelseresultat	96	54	42	83	296	264	264	1 707
Finansiella intäkter	2	-	2	1	-	-	-	10
Finansiella kostnader	-20	-21	1	-27	-80	-84	-84	-101
Resultat efter fin. poster	78	33	45	58	217	180	180	1 615

3.2.1 Utfall till och med perioden

Lokalkoncernens resultat för perioden januari till mars om 78 mnkr är 45 mnkr högre än budget om 33 mnkr och ökningen avser främst bolagens driftskostnader.

Driftskostnaderna om -169 mnkr är 51 mnkr lägre en budgeterad och beror främst på att bolagen har underhållsåtgärder som antingen kommer senare i år eller har skjutits på framtiden. Ett exempel är Älvstranden Utvecklings underhåll av Kran 10 Götaverken som inte kommer genomföras under 2022. Göteborgs Stads Parkering lyfter även att bolaget upplever leveransförseningar av material.

Bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer finns i stycke 5 om styrinformation till styrelsen.

3.2.2 Prognos

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Higab	40	21	19	125	120	120	1 485
Göteborgs Stads Parkering	32	27	5	120	115	115	130
Älvstranden Utveckling	4	-16	20	-26	-53	-53	10
Hotell Heden	3	3	-	12	11	11	7
Myntholmen	-	-	-	-	-	-	1 436
Koncernjust	-1	-3	2	-14	-13	-13	-1 453

Bolagsspecifika resultaträkningar och kommentarer finns i stycke 5 om styrinformation till styrelsen.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Portfölj Markutveckling					
Projekt mot avsättning					
Västra Eriksberg, Infrastruktur	Nej	573	558	590 *	2023 , Q1
Örgryte Torp, Infrastruktur och sanering	Nej	125	111	111	2022 , Q2
Lindholmshamnen	Nej	204	137	262 **	2025 , Q2
Masthuggskajen	Ja	1 630	222	1 630	2030 , Q4
Masthuggskajen genomförande, egna kostnader	Nej	125	20	125	2030 , Q4
Projekt					
Lindholmen					
Pumpgatan, Ledningsomläggning	Nej	36	34	36	2022 , Q4
Pumpgatan (inklusive Keillers kaj)	Nej	20	15	20	2022 , Q4
Pumpgatan, exploateringsavtal	Nej	20	19	20	2022 , Q2
Centrala Lindholmen, detaljplan	Nej	11	5	11	2024 , Q1

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Frihamnen					
Markägarprogram	Nej	111	78	111	2022 , Q2
Delprogram 1	Nej	46	29	46	2022 , Q2
Delprogram 2	Nej	18	4	18	2022 , Q2
Temporära bostäder	Nej	70	66	70	2022 , Q2
Södra Älvstranden					
Skeppsbron, genomförande del 1	Ja	55	46	55	2022 , Q2
Gullbergsvass					
Markägarprogram	Nej	44	28	44	2025 , Q4
Portfölj Fastighet					
Lindholmen					
Nytt kontor Älvstranden Utveckling	Nej	12	0	12	2022 , Q3
Gullbergsvass					
Rivningsprojekt	Nej	67	52	55	2022 , Q2
Hyresgäst Anpassning Terminalbyggnaden	Nej	13	3	6	2022 , Q2
Eriksberg					
Bockkranen Eriksberg	Nej	62 ***	67	67	2022 , Q2
Celsiusgatan/Säterigatan, exploateringsersättning	Nej	87	50	87	2025 , Q4
Masthuggskajen					
Projektering av p-anläggning exploateringslott B2	Nej	35	1	35	2024 , Q4

*Prognosen för genomförande av Västra Eriksberg är högre än beslutad budget. Vid årsbokslutet 2021-12-31 informerades styrelsen om att avsättningarna utökats med 18 mnkr på begäran av revisorerna. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för den sista delen av Färjenäsparken är klar.

**Prognosen för genomförande av Lindholmshamnen är högre än beslutad budget. Vid årsbokslutet 2021-12-31 informerades styrelsen om att avsättningarna utökats med 58 mnkr på begäran av revisorerna. Nytt äskande kommer till styrelsen när projekteringen för återstående åtgärder är klara.

*** Ärendet avrapporteras till styrelsen när det är avslutat i enlighet med arbetsordningen mellan styrelse och VD.

Portfölj Markutveckling, mot avsättning genomförda försäljningar

Västra Eriksberg

Inom Västra Eriksberg har avslutande etapper med gator, torg, kajer och bryggor färdigställt. I Färjenäsparken pågår genomförandet av de två sista etapperna. Den första etappen pågår under 2022 och den andra etappen förväntas vara klar i början av 2023. De ökade kostnaderna är reserverade vid årsbokslutet 2021-12-31 enligt den preliminära kalkyl för Färjenäsparken som behandlades som informationsärende vid styrelsemötet i november 2021.

Örgryte Torp

Utbyggnaden av kvarter och allmän plats är avslutad. Ekonomisk slutreglering kvarstår mellan FK och Älvstranden Utveckling avseende fördelning av intäkter och kostnader utifrån ursprunglig markägarandel. Slutprognosen för projektet bedöms hållas inom beslutad budget.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats. Första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Andra etappen, som omfattar parker, är upphandlad och pågår. Projektering av bryggdäck och hamntorg pågår och upphandling planeras till Q3-Q4 2022, preliminär kalkyl pekar mot en avsevärd kostnadsökning jämfört med styrelsebeslutet från 2016. I VD-rapporten till styrelsen per november 2021 informerades om att bolaget i samråd med inblandade förvaltningar beslutat att göra ett omtag i projektet och utreda potentialen i olika besparingsåtgärder. Styrelsen fick sedan fördjupad information i februari 2022 om behovet av ökade avsättningar i Lindholmshamnen som helhet. Detta på grund av högre beräknade kostnader för exploateringsbidrag för allmän plats samt ökade saneringskostnader. Ökade kostnader om 58 mnkr är reserverade i årsbokslutet 2021-12-31 enligt en preliminär kalkyl och ärendet planeras tas upp för beslut till styrelsen när projekteringen för återstående åtgärder är klar.

Inflyttning i området pågår i de kvarter som är klara och parallellt med detta fortskrider kvartersbyggnation. Riksbyggens kvarter (som är det sista) är påbörjat med en beräknad inflyttning 2024.

Masthuggskajen

Masthuggskajen utvecklas i ett konsortium där samtliga parter har tillträtt en del av sina lotter och tillträde till resterande markanvisade lotter förväntas pågå t o m 2024. I dagsläget har Älvstranden sex stycken lotter kvar som kommer att avyttras.

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

Vid ett extra styrelsemöte i mars 2021 beslutade styrelsen att Älvstranden kommer att bygga ut allmän plats på Halvön i särskild ordning och att bolaget uppfyllt kommunfullmäktiges krav på möjlighets- och riskfördelning. Beslutet innebär att Älvstranden Utveckling tar byggherreansvaret för utförande av underbyggnad allmän plats istället för trafikkontoret. Älvstranden genomför upphandlingen tillsammans med byggherrarna eftersom entreprenaden för halvön är tekniskt odelbar. Upphandling av totalentreprenör för genomförandet av Halvön pågår och beräknas vara avslutad i april 2022.

Lindholmen

På Centrala Lindholmen pågår arbetet med att ta fram ny detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen, vilket ska möjliggöra utveckling av Lindholmen Science Park och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

I genomförandet av detaljplanen verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2, har bolaget i exploateringsavtalet med fastighetskontoret avtalat att stå för upprustning av Keillers kaj i enlighet med ett KF-beslut från 2010. Styrelsen har godkänt medel i november 2021 till projektering och förstudiearbete för upprustning av kajen.

I enlighet med styrelsebeslut från september 2019 pågår uppförande av en ny pumpstation och ledningsdragningar för dag- och spillvatten vid Pumpgatan. Projekteringen av ledningsdragning pågår och temporär pumpstation är på plats tills ny pumpstation är etablerad och omdragning av ledningar är slutförda. På grund av

markföreningar och behov av ändrade tekniska lösningar genomförs nu en omprojektering.

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.

Det finns en byggrätt kvar på Celsiusgatan som inte är markanvisad. Lotten används idag som uppställningsplats för pågående byggnationer och beräknas avyttras under 2024/2025.

Frihamnen

Detaljplan- och planprogramarbete pausades i avvaktan på politiska beslut kring ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Besluten är nu fattade och dialog pågår med stadens förvaltningar om tidpunkt för återstart. Fram till dess fokuseras arbetet i Frihamnen på de frågor som behöver lösas ut för att samordna pågående projekt med kommande planering, såsom Jubileumsparken, spårväg, Hisingsbron, Frihamnskyrkan och Magasin 113 samt diverse ledningssamordning med Lindholmen och Backaplan.

Projektet arbetar också med tillståndsansökan för omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen, för att i enlighet med Frihamnens planeringsförutsättningar och kommande översiktsplan på ett kostnadseffektivt sätt tillskapa ny mark för park och kvarter. Om utfyllnaden av Lundbyhamnen sker i en nära framtid sparar bolaget kostnader för ombyggnad av Keillers kaj och Lundbykajen.

Frihamnen temporära bostäder

Drygt 400 bostäder är inflyttade och byggnation av nästa kvarter pågår, liksom bygglovsansökan för ytterligare två kvarter. Projektets framdrift har påverkats negativt av pandemin på grund av leveranssvårigheter och det är oklart när alla bostäder kan vara på plats. Byggherren har ett önskemål om fler bostäder än de från början anvisade, varför diskussioner pågår om möjlig mediaförsörjning mm.

Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling fick samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen.

Arbetet med att återetablera Älvstrandens egna markutvecklingsprogram i form av tillsättning av resurser var klart under hösten 2021 och tillsättningen av stadens programorganisation är i sitt slutskede. Kvarstår gör Parkeringsbolagets tillsättning av projekteringsorganisation för den underjordiska garageanläggningen vilket förväntas bli klar under april månad. En första övergripande tidplan har tagits som visar att förberedande arbeten inför byggandet av det underjordiska garaget och utbyggnaden av allmän platsmark kan påbörjas under 2024. En uppdaterad kalkyl- och resursplan är under framtagande och kommer ligga till grund för ett ramäskande för Södra Älvstranden Utvecklings del i genomförandet av program Skeppsbron på styrelsesammanträdet i juni.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som fortsatt påverkar Älvstranden Utveckling 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 Fastighet

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) inom detaljplan för överdäckning av Götaleden. Entreprenad påbörjades våren 2021 och avslutas andra kvartalet 2022. Arbete som återstår är delar av fasad och visst markarbete.

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. Hyresgästanpassningen var färdigställd i oktober 2021. Avslut av projektet sker samtidigt som rivningsprojekt terminalbyggnaden, andra kvartalet 2022, då projekten omfattas av samma entreprenadkontrakt.

Lindholmen

Nytt kontor för Älvstranden Utveckling

I november 2021 beslutade styrelsen om hyresgästanpassning och flytt av Älvstrandens kontor. Beslutet innefattar också att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park. Bakgrunden till beslutet är att nuvarande hyreskontrakt med Atrium Ljungberg löper ut i september 2022 och att bolaget vill nyttja vakanta lokaler i det egna beståndet för att minska vakansgraden. Entreprenör är upphandlad och byggarbeten är påbörjad i slutet av mars. Ombyggnaden ska vara färdigställd i slutet av juli 2022 och flytten genomförs i slutet av augusti.

Västra Eriksberg

Eriksbergs bockkran

Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran (fanns tidigare i Uddevalla och Malmö) och har därför byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepoken. Styrelsen beslutade i februari 2021 om genomförande av underhållsåtgärder för Eriksbergs bockkran. Beslutet omfattar utvändigt ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning. Entreprenaden påbörjades i april och slutbesiktning genomfördes och godkändes i mitten av november. Kostnaden för åtgärderna belastar resultaträkningen och projektet kommer snart att stängas och slutrapporteras.

Masthuggskajen

Projektering av p-anläggning exploateringslott B2

I november 2021 godkände styrelsen medel för att påbörja projekteringen av parkeringsanläggning inom lotten B2, i enlighet med åtaganden i ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2”. Åtaganden är kopplade till bolagets ansvar för att parkeringsanläggningen byggs inom en viss tid så berörda exploitörer kan utföra ovanpåliggande byggnation inom gällande tidplan och utbyggnadsordning.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Konsekvenser av kriget i Ukraina

Energi och material

Ytterligare stigande materialpriser i bygg- och anläggningsbranschen till följd av kriget i Ukraina ger negativ inverkan på bolagets projektekonomi.

	Utfall till och med 31 mars	Prognos helår
Kostnader för flyktingmottagande (tkr)	0	0

3.3.2 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




Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2021

Datum för beslut	
Higab	2021-12-15
Göteborgs Stads Parkering	2021-12-08
Älvstranden Utveckling	2021-11-22
Myntholmen AB	2021-12-14
Hotell Heden AB	2021-12-14



4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat


Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	2 310	2 310	2 310
Kassaflöde		Prognos helår 2022	
Löpande verksamhet		210	
Investeringsverksamhet		-478	
Finansieringsverksamhet		-8	
SUMMA		-276	
Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Övriga kostnader relaterade till utförda eller kommande försäljningar	N/A	-0,1	N/A


4.3 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Budgetuppdrag från KF:s budget 2022	 Pågående	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista	2022-01-01	2022-12-31	2022-03-29 Hanteras i det dagliga arbetet med lokaler. Genomförda enligt plan.
	 Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.	2022-01-01	2022-12-31	2022-04-07 Bolaget bedriver kontinuerligt ett effektiviseringsarbete i syfte att frigöra resurser dels för Bolaget och dels indirekt för Staden.
	 Pågående	Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023. Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista	2022-01-01	2022-12-31	2022-04-01 Arbete pågår dels med att inventera pågående aktiviteter för jubileumsfirandet och dels sker samverkan med övriga nämnder/styrelser med kopplingar till jubileumsfirandet .

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
<p>Budgetuppdrag från KF:s budget 2020</p> <p>KF Budgetuppdrag 2020 som riktas till nämnd/styrelse att genomföra</p> <p>All Uppföljning till KF genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.</p>	<p>✓ Avslutad</p>	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</p> <p>Beskrivning av budgetuppdrag Ekonomiskt uppdrag</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i samlingsärende</p>	2020-01-01	2022-12-31	
	<p>▶ Pågående</p>	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.</p> <p>Beskrivning av budgetuppdrag Ekonomiskt uppdrag</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i samlingsärende</p>	2020-01-01	2022-12-31	<p>2022-03-29</p> <p>1. Bistå Göteborgs Stadshus AB och Kommunstyrelsen i deras uppdrag att genomlysa Älvstranden Utvecklingsverksamhet enligt KF-budget och mål. Genomfört enligt plan.</p> <p>2. Kalibrera portföljprojektmodellen. Genomfört enligt plan.</p>

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
<p>Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut</p> <p>Uppdrag som tidigare riktats från KF/KS utanför budget i kolumnen: Uppdrag är nu även inlagda i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag och ska följas upp på nämnd/styrelsenivå i denna kolumn. Tidigare riktade uppdrag i kolumnen Uppdrag ligger kvar på den röda tråden för uppföljning och genomförande lokalt.</p> <p>Nya uppdrag som tilldelas utanför budget i kolumnen KF/KS uppdrag måste läggas in av kontaktperson (förv/bolag) i kolumnen Uppdrag för genomförande och uppföljning i den egna organisationen.</p> <p>All Uppföljning till KF/KS genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.</p>	<p> Pågående</p>	<p>Älvstranden Utveckling AB ihop med fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i utbyggnaden av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2020-06-16 §10, punkt 3</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i samlingsärende</p>	2020-06-16	2020-12-31	<p>2022-04-06</p> <p>Upphandling pågår av entreprenör för Halvön. Att utvärdera anbuderna har tagit längre tid än förväntat - Ukrainakrisen skapar stor osäkerhet kring råvarupriser och materielleveranser. Inga konkreta avvikelser finns därför att rapportera.</p>
	<p> Pågående</p>	<p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingarna.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2020-06-16 §12, punkt 3</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista</p>	2020-06-16	2020-12-31	<p>2022-03-29</p> <p>Arbete pågår med att ta fram klimatkrav som ska användas vid framtida markanvisningar och lämpliga fastighetsförsäljningar. Vid försäljning av Magasin 113 i Frihamnen ställdes t ex specifika och utmanande klimatkrav på den kommande påbyggnationen.</p>

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
	 Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs. Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2020-11-12 § 2, punkt 9</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista</p>	2020-11-12	2020-12-31	2022-04-06 ÄUABs markutvecklings program (tillsättning av resurser) klart hösten 2021. Tillsättning av Stadens programorganisation i sitt slutskede. Kvarstår P-bolagets organisation för garaget (klart april). Förberedande arbeten beräknas starta 2024.

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
	 Pågående	Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten. <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2020-11-12 § 2, punkt 7</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista</p>	2020-11-12	2020-12-31	2022-04-06 Tillägg intentionsavtal skickat till AB Framtiden – inväntar svar. Intäktsoptimering Kinesiska muren kan starta efter avtal med Framtiden. Planbesked Triangelomtens utökade byggrätt i BN 22 april. Ökad exploatering byggrätten Skeppsbropiren utreds.

Områden	Status	KF/KS uppdrag	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
	✓ Avslutad	<p>Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2021-12-09 § 13</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista</p>	2021-12-09	2022-12-31	
	▶ Pågående	<p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att vidta nödvändiga åtgärder i arbetet med förberedelse inför och genomförande av förändringen enligt beslutspunkt 1 KF 2022-02-24 §8.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2022-02-24 § 8, punkt 2</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i eget ärende</p>	2022-02-24	2023-02-24	2022-03-29 Arbete pågår i samverkan med Stadsledningskontoret och Stadshus.
	✓ Avslutad	<p>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.</p> <p>Beskrivning av uppdrag utanför budget KF 2022-03-24 § 19, punkt 2</p> <p>Återrapportering av uppdrag Uppdraget bedöms återredovisas till KS/KF i checklista</p>	2022-03-24	2023-03-24	2022-04-05 Älvstranden Utveckling hanterar inga kontanter. Bolaget säljer hyreskontrakt och fastigheter.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Resultaträkning i sammandrag per bolag

tkr	Period				Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	102 824	101 256	1 568	100 871	398 938	396 958	388 616
Driftskostnader	-40 440	-45 390	4 950	-33 608	-152 803	-166 881	-204 365
Driftsnetto	62 384	55 866	6 518	67 263	246 135	230 077	184 251
Av- och nedskrivningar	-30 975	-32 252	1 277	-31 671	-126 906	-129 006	-111 180
Bruttoresultat	31 409	23 614	7 795	35 592	119 229	101 071	73 071
Realisationsresultat sålda fastigheter	-46	-	-46	-9 237	-46	-	45 590
Centraladministration	-22 482	-29 836	7 354	-24 528	-116 187	-119 346	-95 108
Övriga rörelseintäkter	1 548	-	1 548	300	1 552	-	25 895
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-8 320
Rörelseresultat	10 429	-6 222	16 651	2 127	4 548	-18 275	41 128
Finansnetto	-6 648	-8 641	1 993	-8 096	-31 000	-34 576	-30 998
Resultat efter finansiella poster	3 781	-14 863	18 644	-5 969	-26 452	-52 851	10 130

Utfall till och med perioden

Utfall mars mot periodens budget

Driftskostnader avviker mot budget främst på grund av lägre underhållskostnader eftersom underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022. De taxebundna kostnaderna är också lägre än budget till följd av det milda vädret under första kvartalet.

Centraladministration avviker mot budget av flera anledningar. Personalkostnaderna är lägre än budget till följd av vakanta tjänster som inte tillsatts ännu eller avslutade tjänster som inte kommer tillsättas eller endast tillsätts på deltid. Kostnaderna för FoI hållbar stadsutveckling och andra resultatförda projekt är lägre då projekt inte startats i den omfattning som budgeterats på grund av bl.a. resursbrist. Konsult- och kommunikationskostnaderna är lägre än budgeterat då dessa beräknas komma senare under året.

Finansnettot understiger budget då bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom flertalet fastighetsaffärer genomfördes under föregående år. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

Prognos för året

Helårsprognos mars mot budget

Prognosen för driftskostnader har sänkts vilket i majoritet förklaras av att underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022.

I övrigt är prognosen sänkt för att ta hänsyn till bestående avvikelser i utfallet som förklaras ovan.