

Beslutsärende – Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB är en del av den rapport Higab lämnar till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Bakgrund

Higab lämnar årligen till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige en sammanställd rapport om lokalklustrets verksamhet med utgångspunkt från klusterbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget.

Rapporten lämnas fyra gånger per år (april, september, november och februari).

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport 1 för Älvstranden Utveckling AB

Uppföljningsrapport 1 2017

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Resultatredovisning och verksamhetsanalys	4
2.1	Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	4
2.1.1	<i>Resultaträkning i sammandrag.....</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Utfall till och med perioden.....</i>	<i>6</i>
2.1.3	<i>Prognos</i>	<i>6</i>
2.1.4	<i>Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>7</i>
2.1.5	<i>Investeringar i finansiella anläggningstillgångar.....</i>	<i>7</i>
2.1.6	<i>Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner</i>	<i>7</i>
2.1.7	<i>Kommentarer till projekten</i>	<i>8</i>
2.1.8	<i>Nybyggnad fastigheter.....</i>	<i>9</i>
2.1.9	<i>Ombyggnad fastigheter</i>	<i>10</i>
2.2	Utveckling inom personalområdet.....	10
2.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	10
3	Nyckeltalsredovisning	11
4	Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016	11

1 Sammanfattning

I år väntas 612 bostäder färdigställas och 523 påbörjas inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet. Därtill kommer lokalytor och temporära bostäder i Frihamnen.

Produktion pågår i fyra av bolagets konsortier (Lindholmshamnen, Örgryte Torp, Kvillebäcken och Västra Eriksberg) samtidigt som vi förbereder att genomföra detaljplanerna Frihamnen etapp 1 och Masthuggskajen i ytterligare två konsortier. Markanvisningstävling för Skeppsbrons kvarter har varit ute under årets första månader och där kommer ytterligare ett byggherrekonsortium att bildas efter tilldelningen.

Stadsledningskontoret gör, på uppdrag av KS, en översyn av styrningen av Älvstadenprojektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.

Internt fick vi ett tydligt positivt trendbrott i resultatet för den senaste NMI-mätningen. Det indikerar att bolagets organisation nu har stabiliserats efter flera år av intensivt förändringsarbete och kraftig tillväxt i antal anställda.

Projektledningskompetens är mycket svår att rekrytera vilket medför hög belastning på befintliga resurser och en ansträngd projektorganisation. Översyn av bolagets rekryteringsprocess pågår.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

- Första spadtaget för Plejadgatans 150 studentbostäder togs på Lindholmen när SGS startade bygget. Beräknad inflyttning sommaren 2018.
- Försäljningen av fastigheten Smedjan på Therese Nilssons gata är avslutad. Det innebär ytterligare cirka 85 studentlägenheter på Lindholmen när SGS bygger om fastigheten.
- Riksbyggen har tillträtt sista kvarteret i Lindholmshamnen där de ska bygga cirka 250 kooperativa hyresrätter för unga.
- Projektet Temporära bostäder i Frihamnen är komplext och tar längre tid än planerat att genomföra. Just nu väntar vi på bygglov och vattendom samtidigt som fastighetskontoret har avstått från att teckna avtal för bostäder för nyanlända. Arbete pågår med att ta fram olika scenarier för projektets framdrift.
- I slutet av januari annonserades markanvisningen för Skeppsbrons kvarter ut via fastighetskontorets kanaler. Inlämning var i mitten på mars. Utvärdering pågår.
- Som en partner i Business Region Göteborgs satsning på att marknadsföra regionen internationellt deltog bolaget med tre representanter på fastighetsmässan Mipim i Cannes. Syftet med deltagandet var att marknadsföra bolagets fastighetsbestånd, bemanna Göteborgsregionens monter med kompetens om Älvstaden (som var monterns huvudbudskap) samt omvärldsbevakning.
- Under året förväntas 523 lägenheter byggstartas och 612 lägenheter färdigställas i bolagets konsortier där produktion pågår: Lindholmshamnen, Örgryte Torp, Kvillebäcken, Västra Eriksberg, samt i projekt med studentlägenheter.
- 2017 kommer också konsortium att starta för Skeppsbrons kvarter och tre mycket stora detaljplaner inom Älvstaden väntas vinna laga kraft så att genomförandet kan starta: Frihamnen etapp 1, Karlavagnsplatsen och Masthuggskajen.
- SLK gör, på uppdrag av KS, en översyn av styrningen av Älvstaden-projektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.
- Arbetet med att hitta en acceptabel lösning för problematiken på f d Cityvarvet pågår med en målsättning om att återigen ha igång en verksamhet på platsen inom 3–5 år.

2.1.1 Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter								
Hyresintäkter	92 979	88 929	4 050	88 259	349 576	355 716	355 716	354 940
Förvaltningsintäkter	0	0	0	0		0	0	0
Övriga intäkter	-13 711	0	-13 711	553	-13 711	0	0	157 414
Summa intäkter	79 268	88 929	-9 661	88 812	335 865	355 716	355 716	512 354
Kostnader								
Fastighetsskötsel	-5 423	-5 856	433	-6 211	-23 263	-23 423	-23 423	-25 634
Underhåll	-2 492	-5 397	2 905	-3 629	-21 587	-21 587	-21 587	-13 408
Taxebundna kostnader	-14 052	-15 011	959	-11 513	-42 924	-42 874	-42 874	-38 848
Riskkostnader och avgälder	-2 105	-920	-1 185	-1 628	-4 090	-3 680	-3 680	-4 357
Fastighetsskatt	-4 499	-4 487	-12	-4 007	-17 948	-17 948	-17 948	-17 912
Övriga fastighetskostnader	-1 706	-500	-1 206	-834	-2 636	-2 000	-2 000	-4 803
Summa fastighetskostnader	-30 277	-32 171	1 894	-27 822	-112 448	-111 512	-111 512	-104 962
Resultat före övriga kostnader	48 991	56 758	-7 767	60 990	223 417	244 204	244 204	407 392
Övriga förvaltningskostnader	-38 650	-35 865	-2 785	-28 548	-147 531	-143 460	-143 460	-115 700
Avskrivningar	-27 879	-29 398	1 519	-26 814	-114 207	-117 591	-117 591	-107 915
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0		0	0	-11 037
Rörelseresultat	-17 538	-8 505	-9 033	5 628	-38 321	-16 847	-16 847	172 740
Räntenetto	-14 196	-13 991	-205	-15 933	-51 000	-48 700	-48 700	-62 962
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0		0	0	0
Summa finansnetto	-14 196	-13 991	-205	-15 933	-51 000	-48 700	-48 700	-62 962
Resultat efter finansiella poster	-31 734	-22 496	-9 238	-10 305	-89 321	-65 547	-65 547	109 778

2.1.2 Utfall till och med perioden

Hysesintäkter: Avvikelsen beror till största del på en periodiseringseffekt av media-intäkterna och avflyttningar under året då budgeten är rakt fördelad på årets 12 månader.

Övriga intäkter: Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under perioden avyttrades den sista byggrätten i Lindholmshamnen vilket medförde ett negativt resultat år 2017 om – 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. Övriga transaktionskostnader avser kommande försäljningar.

Underhåll: De flesta planerade underhållsarbeten har ej startat ännu då det fortfarande är tidigt på säsongen.

Taxebundna kostnader: Främst uppvärmningskostnad lägre pga varm vinter.

Risikkostnader och avgälder: Försäkringsskador och skadegörelse som inte är budgeterade.

Övriga fastighetskostnader: Reserverade kundförluster som inte är budgeterade.

Övriga förvaltningskostnader: Kostnader framförallt hänförligt till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia, tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015. Besparingar på personalkostnader då projektledare är svårrekryterade.

Avskrivningar: Största förklaringen till avvikelsen är projekt som är senare aktiverade (Santos och Idrottshallarna).

2.1.3 Prognos

Hysesintäkter: Prognosen på helåret sänks med -6,1 mnkr främst på grund av att byggnationen av idrottshallarna i Santos är försenad.

Övriga intäkter: Prognosen avspeglar utfall tom mars. Under perioden avyttrades den sista byggrätten i Lindholmshamnen vilket medförde ett negativt resultat år 2017 om – 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl. Övriga transaktionskostnader avser kommande försäljningar.

Övriga fastighetskostnader: Prognosen justerad med utfallet på kundförluster.

Övriga förvaltningskostnader: Kostnader framförallt hänförligt till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia, tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015. Besparingar på personalkostnader då projektledare är svårrekryterade.

Avskrivningar: Största förklaringen till avvikelsen är projekt som är senare aktiverade (Santos och Idrottshallarna).

Räntenetto: I budget var inte hänsyn taget till att vi kommer att gå in i kontolösningen hos Göteborgs Stad med delar av lånen.

2.1.4 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	28,5	386,2	386,2
Reinvesteringar	0,2	32,0	32,0
Summa investeringar	28,7	418,2	418,2

2.1.5 Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos 2017
	0,0
Summa investeringar	0,0

2.1.6 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Stadsutveckling:				
Frihamnen				
Detaljplan etapp 1	60,0	40,3	60,0	2 017 Q4
Inre Sannegården				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	86,6	90,6 *	2 018 Q1
Västra Eriksberg				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	421,0	452,0	2 019 Q4
Kvillebäcken				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2010	64,0	57,4	76,0 **	2 020 Q2
Interna kostnader mot avsättning 2010	21,0	16,7	24,3 **	2 020 Q2
Lindholmen				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	50,6	204,2	2 022 Q4
Södra Älvstranden				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomförande	30,0	10,2	30,0	2 026 Q4
Järnvågsgatan, detaljplan	28,0	17,7	28,0	2 017 Q4
Örgryte Torp				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	87,5	125,0	2 019 Q2
Nybyggnad Fastigheter:				
Frihamnen				
Temporära bostäder	70,0	22,0	70,0	2 018 Q4
Badkultur	19,1	16,9	19,1	2 017 Q4
Urban Basics	11,8	9,5	11,8	2 017 Q4

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Lindholmen				
Urban Cribs	26,0	25,4	26,0	2 017 Q2
Ombyggnad Fastigheter:				
Lindholmen				
Idrott i Santos	70,0	18,6	70,0	2 018 Q1
Citadellet anpassing vårt kontor	20,0	20,0	20,0 ***	2 017 Q2
Västra Eriksberg				
Eriksbergs pirar	10,0	10,0	10,0	2 017 Q2

**Prognosen för infrastruktur vid Inre Sannegården är högre än budget men totala exploateringskostnader håller sig inom styrelsebeslutet.*

***Prognoshöjning för Kvillebäcken avseende infrastruktur/sanering/interna kostnader håller sig inom den totala ramen för styrelsebeslutet.*

**** I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.*

2.1.7 Kommentarer till projekten

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete med planhandlingarna tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att beslut om granskning skall kunna tas i maj. Tidplanen för Etapp 1 visar stor risk för att utbyggnad av infrastruktur och allmän plats försenar start av kvartersbyggnation. Strukturplanen Etapp 1 har omarbetats utifrån alternativ med starkare koppling mot Backaplan. Denna ligger till grund för pågående utredningar och slutlig plankarta.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen sträcker sig längre. Prognosen för Inre Sannegården visar på högre förväntade kostnader för pågående projekt men totalt förväntas resultatet av exploateringen hålla sig inom av styrelsen tagna beslut.

Kvillebäcken

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter. Trafikkontorets återstående arbete med utbyggnad allmän plats kommer att delas upp i tre etapper med beräknat slutförande under våren 2020.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och Peab, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå. Möten angående Älvkantsskydd har hållits med Fastighetskontoret och Trafikkontoret och där de nu förankrar frågan internt.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet och i januari publicerades den öppna markanvisningen av etapp 2. Trafikkontoret har påbörjat sin genomförandestudie för utbyggnad allmän plats. Parkeringsbolaget har handlat upp entreprenad för parkeringsanläggningen och i februari startades bygget av norra rampen. Arbete pågår med etablering av ny projektorganisation och implementering av XLPM projektmodell. Ny kalkyl för denna exploatering planeras tillsammans med berörda förvaltningar under Q3 2017.

Projekt Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet och arbetet fortgår med samrådsredogörelse, kvalitetsprogram, ansökan vattendom m.m. Plankartans utformning är inte färdig, granskning planeras under juni. Genomförandestudie pågår tillsammans med Trafikkontoret och Trafikverket gällande överdäckning av ramper samt påverkan på Götatunneln.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Till sommaren startar en förskola upp sin verksamhet i området. Under vår och sommar kommer stora delar av grönyrtorna att färdigställas. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

2.1.8 Nybyggnad fastigheter

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, fick under våren 2016 en utökad budget om 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 mnkr. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoiletter samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Urban Cribs

För Urban Cribs godkände styrelsen under hösten 2016 ytterligare äskande om 5,0 mnkr för de ökade kostnaderna i samband med sanering av mark till en total budget om 26,0 mnkr. Älvstranden har hyrt ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna innehåller gemensamma ytor såsom tvättstuga och cykelförråd. Inflyttning pågick under december 2016 och nu återstår endast markarbeten utvändigt.

2.1.9 Ombyggnad fastigheter

Idrott i Santos

Styrelsen godkände under hösten 2015 en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q1 2018.

Eriksbergs pirar

Eriksbergs pirar avser färdigställande av pirar på Eriksberg inför Göteborgs fyrahundraårsjubileum. Arbetet innefattar upprustning av pirarna med bl.a. sittbänk, belysning och vindskyddande utsiktsplatser. Projektet planeras vara klart Q2 2017.

2.2 Utveckling inom personalområdet

Älvstranden Utveckling har under en lång period haft svårt att rekrytera till tjänster inom projektledning. Det medför högre belastning på befintliga resurser med en ansträngd situation i hela projektorganisationen. Bolaget tvingas därför anlita många konsulter med högre kostnader som följd.

För att lösa situationen långsiktigt planerar vi förändringar i rekryteringsprocessen – förändringar som tar tid innan de når effekt.

Bolagets NMI-mätning gav ett förbättrat resultat 2016 jämfört med året före. HME-resultatet ligger på en stabil nivå.

För att ytterligare höja nivån arbetar bolaget kontinuerligt med både team- och ledarutveckling för att bearbeta svaga punkter i NMI-undersökningen.

2.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Älvstranden Utveckling har arbetat med fastighetsuppdrag enligt beslut i KF.

Några fastighetsförsäljningar till extern part har redan skett, i flera fall väntar vi av olika skäl på detaljplan innan avyttring sker. I ett fall kommer en markanvisning att ske vid ett senare tillfälle och i ett fall har vi en pågående markanvisning som beräknas bli klar under våren.

Ännu är ingen fastighetsöverlåtelse klar – olika åtgärder har startat eller planeras inom kort.

För en mer detaljerad statusrapport för uppdraget, se bilaga 1.

3 Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
NKI	ej utförd	ej utförd	67	62	ej utförd	ej utförd
Verksamhet						
Förvaltat lokalyta kvm	-	-	300 000	300 908	337 989	605 923
Uthyrningsgrad	-	-	95 %	94,1 %	90,0 %	94,0 %
Förvaltade p- platser	Förvaltas av Gbg Stads P- bolag	Förvaltas av Gbg Stads P- bolag	Förvaltas av Gbg Stads P- bolag	Förvaltas av Gbg Stads P- bolag	-	-
Medarbetare						
NMI	ej utförd	ej utförd	65	63	56	65
HME	ej utförd	ej utförd	ej utförd	75	70	76
Ekonomi						
Rörelseresultat	-17 538	-8 505	-16 847	172 740	391 449	81 500
Rörelsemarginal	Neg	Neg	Neg	20,4 %	32 %	11 %
Resultat efter fin poster	-31 734	-22 496	-65 547	109 778	324 280	-8 100
Nettomarginal	Neg	Neg	Neg	13,0 %	26 %	Neg
Kassalikviditet	88,3 %	-	27,4 %	87,9 %	116 %	127 %
Soliditet	22,3 %	-	23,6 %	22,0 %	22,0 %	12,2 %
Eget kapital	861 580	-	946 800	890 152	823 112	511 600

Arbete pågår att se över fastighetsregistret LEB (fastighets- och kundreskontrasystem) för att säkerställa korrekt information avseende yta, vakansgrad och hyresvärde. Därtill pågår ett arbete med att se över klassificeringen av hyresobjekten. På grund av detta arbete utgår tills vidare förvaltat lokalyta samt uthyrningsgrad.

4 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

Datum för beslut	2016-11-25
------------------	------------