

Informationsärende – Långsiktig finansiell uthållighet 2018–2028

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling har fått i uppdrag av Higab AB att utifrån ägardialogen 2017-03-24 presentera en handlingsplan för långsiktig finansiell uthållighet 2018–2028.

Eftersom osäkerheten är mycket stor när i tiden projekten genomförs, visar vi tre olika scenarion.

Ärende: Långsiktig finansiell uthållighet 2018–2028

Älvstrandenkoncernen består av flertalet bolag som äger fastigheter/råmark för stadsutvecklings-/exploateringsändamål och fastigheter för förvaltningsändamål.

Vi har gjort tre olika scenarion som visar den finansiella uthålligheten.

- Scenario 1: Innebär att vi inte säljer någonting under aktuell tidsperiod.
- Scenario 2: Innebär att det inte sker några tidsförskjutningar i våra projekt, att allt går enligt tidplanen.
- Scenario 3: Innebär tidsförskjutning med 2–5 år för de stora utförsäljningarna i Frihamnen, Gullbergsvass, Södra Lindholmen (området bakom skolorna vid broreservatet på Lindholmen) samt några förvaltningsfastigheter som finns med på säljlistan.

Exploateringskalkyler påverkar stort

Ett omfattande arbete med exploateringskalkyler för delområden inom Älvstaden görs återkommande och resultatet av detta har stor inverkan på hur resultatet, egna kapitalet, soliditeten och investeringsbehovet ser ut.

Kalkylerna förutsätter också att övriga nämnder i staden har rätt medel och resurser för att utföra sina delar av övergripande strukturer som till exempel utbyggnad av allmän plats, parker och spårvägar.

I dessa scenarion har vi använt exploateringskalkylerna från november 2016. Det pågår en stor uppdatering nu under november 2017 som ännu inte är färdigställd.

Tre olika typer av investeringar

I exploateringskalkylerna finns det tre olika typer av investeringar:

- A-investeringar. Det lokala områdets behov (exploatörerna betalar).
- B-investeringar. Det större områdets behov (exploatörerna och staden betalar tillsammans, fastställs genom exploateringsavtalet).
- C-investeringar. Hela stadens behov (staden betalar, till exempel linbanan).

I kalkylerna från 2016 ingår inte några B-investeringar utan endast A-investeringar. En justering i scenariona för B-investeringar är dock med i Frihamnen om 500 mnkr. I dagsläget är det oklart hur mycket Älvstranden ska bidra med för B-investeringarna, detta fastställs först när exploateringsavtalet tecknas.

Redovisning i denna rapport

Belopp som tas upp som investeringar i denna rapport kommer – vad gäller stadsutveckling – inte alltid att redovisas som investeringar i årsredovisningen utan i förekommande fall mot avsättningar vid försäljning av byggrätter.

Investeringarna som kommer från stadsutvecklingen kommer att redovisas som pågående projekt fram till transaktionsdagen. När tillträdet till marken sedan sker försvinner pågående projekt ur tillgångssidan i balansräkningen och blir en försäljningskostnad. De kvarvarande ”investeringarna” till exempel kostnader för infrastruktur, parker m.m. kommer att bokas upp som en avsättning och sedan minskar avsättningarna (skuldsidan i balansräkningen) i takt med att vi utför dessa åtgärder.

Fastigheter och Fastighetsutveckling

Det är svårt att förutsäga hur många förvaltningsfastigheter koncernen kommer att ha i sin ägo under de kommande 10 åren, vilket också kommer påverka omfattningen av hyresgästpassningar. Detta gör att det finns osäkerheter kring behovet av investeringsmedel framöver.

Inom ramen för investeringsprognosen för Fastighetsutveckling har bolaget beaktat strategiska fastighetsinköp av exploateringsfastigheter.

Stadsutveckling

Som grundläggande underlag för angivna uppgifter om investeringar under perioden ligger Vision Älvstaden och dess färdplan som uppdateras löpande.

Inom organisation Älvstaden försöker man skapa en realistisk bild av den närmaste 10-årsperioden för att överblicka konsekvenserna för stadens ekonomi, för tiden bortom 10 år konstateras att osäkerheten är betydligt större. I kalkylerna föreligger dessutom en osäkerhet kring frågor som bokförda värden, moms, skatt, övergripande strukturer (till exempel Jubileumsparken i Frihamnen, linbana, spårvägar, broförbindelse),

ledningsdragningar, entreprenadindex och räntor där staden genom samarbete strävar mot en samsyn kring dessa frågor.

Älvstaden delas in i sju geografiska områden av vilka Älvstranden Utveckling har det övergripande ansvaret för Frihamnen, Södra Älvstranden, Gullbergsvass och Lindholmen.

Färdplanen bedömer att det inom dessa områden skapas 25 000 bostäder och cirka 45 000 arbetsplatser vilket stödjer tanken på hållbar utveckling av blandstad. Dessutom ges utrymme för allmänna platser och grönytor.

För att möjliggöra denna utveckling är utgångsläget enligt färdplanen att staden genomför ett antal nödvändiga investeringar som kompletteringar av övergripande gatunät inom Älvstaden, nya spårvagnsdragningar och kollektivtrafikkopplingar, stadsparker, publika zoner längs stränderna och överbryggnings av stora trafikleder som utgör barriärer.

Frihamnen

Området består idag av större oexploaterade ytor och några mindre verksamheter där några kommer att avflytta i den takt som är nödvändigt för utvecklingen av området. Den planerade exploateringen är idag uppdelad i fem etapper och sträcker sig fram till 2040 där vi nu jobbar med att ta fram en lagakraftvunnen detaljplan för etapp 1 i slutet av 2018 som kan möjliggöra färdigställande av de första verksamhetslokalerna under 2021. Det har diskuterats mycket om ett påldäck i Frihamnen som medför ökade kostnader om en miljard kronor, påldäcket ingår inte i denna sammanställning.

Skeppsbron

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från laga kraft 2015-04-07. Vårt åtagande i Skeppsbron regleras av genomförandeavtal med Göteborgs Stad genom dess fastighetsnämnd, Genomförandeavtal om parkeringsanläggning m.m. samt markanvisningsavtal med byggherrar.

Masthuggskajen

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet och förväntas pågå tills halvårsskiftet 2018. Detaljplan för Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Under hösten 2017 kommer planen att gå igenom olika instanser för att kunna antas i kommunfullmäktige under Q1, 2018.

Gullbergsvass

Området är i dag föremål för stora infrastruktursatsningar och kommer att vara så under många år framöver. Som fastighetsägare i området deltar vi de i aktiviteter som påverkar våra framtida möjligheter för exploatering när området är redo för detta.

Lindholmen

Program Lindholmen utgörs av hela delområdet Lindholmen. Delområdet har flera projekt som pågår i olika skeden. Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

Utöver ovan nämnda områden verkar Älvstranden i Inre Sannegården, Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp där det sedan tidigare pågår genomförande av allmän plats.

Scenario 1

Inga försäljningar inträffar.

Scenario 2

De största transaktionerna som ingår är försäljning av:

- Frihamnen etapp 1 genomförs 2019 och 2025.
- Gullbergsvass 2025.
- Eriksberg 2024.
- Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2020, Södra Lindholmen 2025.
- Skeppsbron 2019.
- Masthugget 2019.
- M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.
- ”Skolpaketet” 2021.

Scenario 3

De största transaktionerna som ingår är försäljning av:

- Frihamnen etapp 1 genomförs 2020 och 2027 samt ytterligare justering om cirka 150 mnkr för B-investeringar.
- Gullbergsvass 2027.
- Eriksberg 2027.
- Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2022, Södra Lindholmen 2029 (utgår).
- Skeppsbron 2019.
- Masthugget 2019.
- M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.
- ”Skolpaketet” 2021.

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0907/17
2017-11-24
Mi Mathiesen

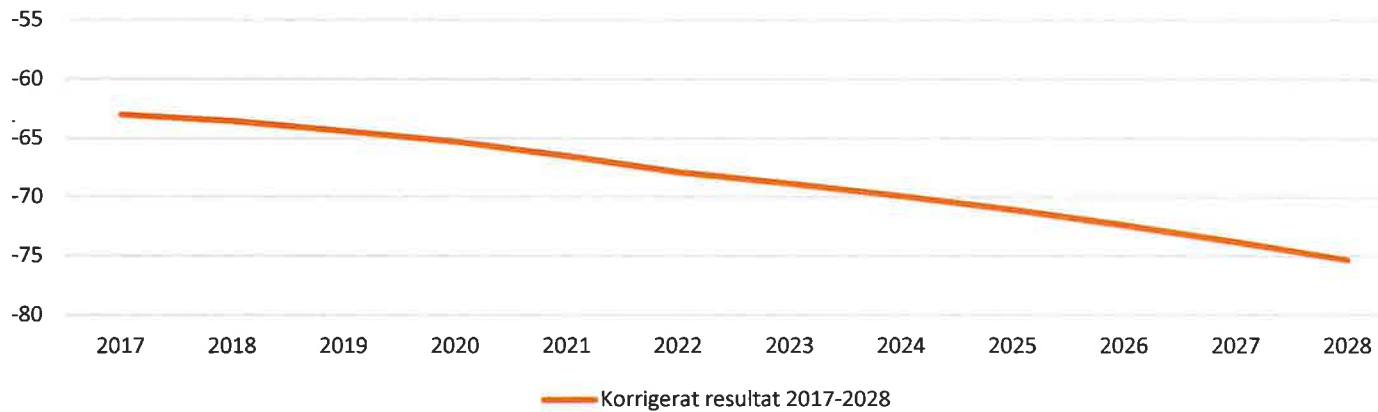
Föredragande

Chef ekonomi Mi Mathiesen föredrar ärendet.

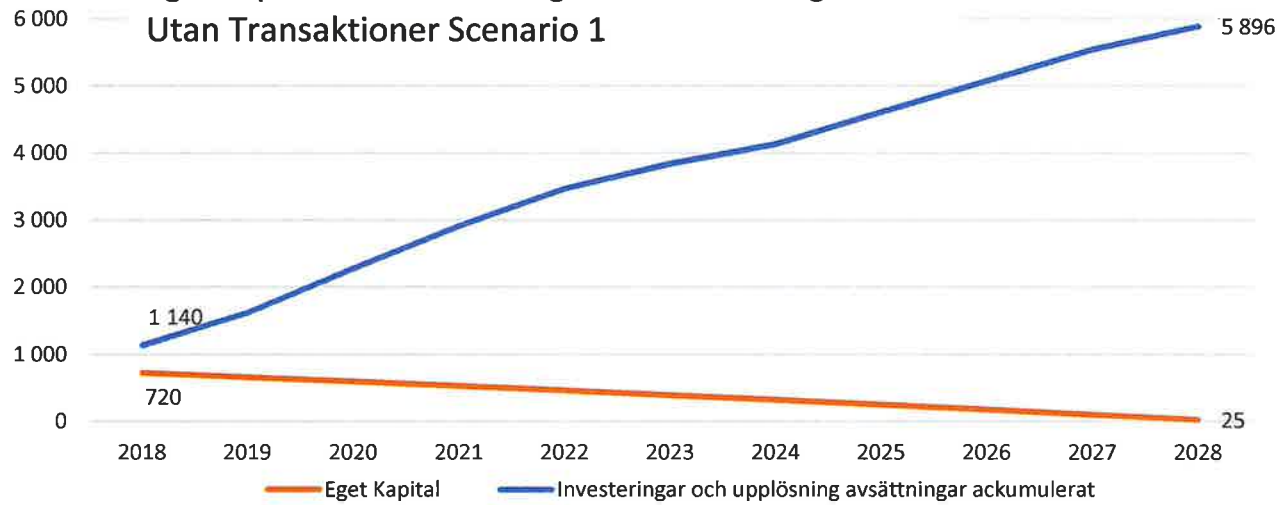
Bilagor

Bilaga 1: Tre olika scenarion.

Korrigerat resultat 2017-2028 -Utan transaktioner Scenario 1



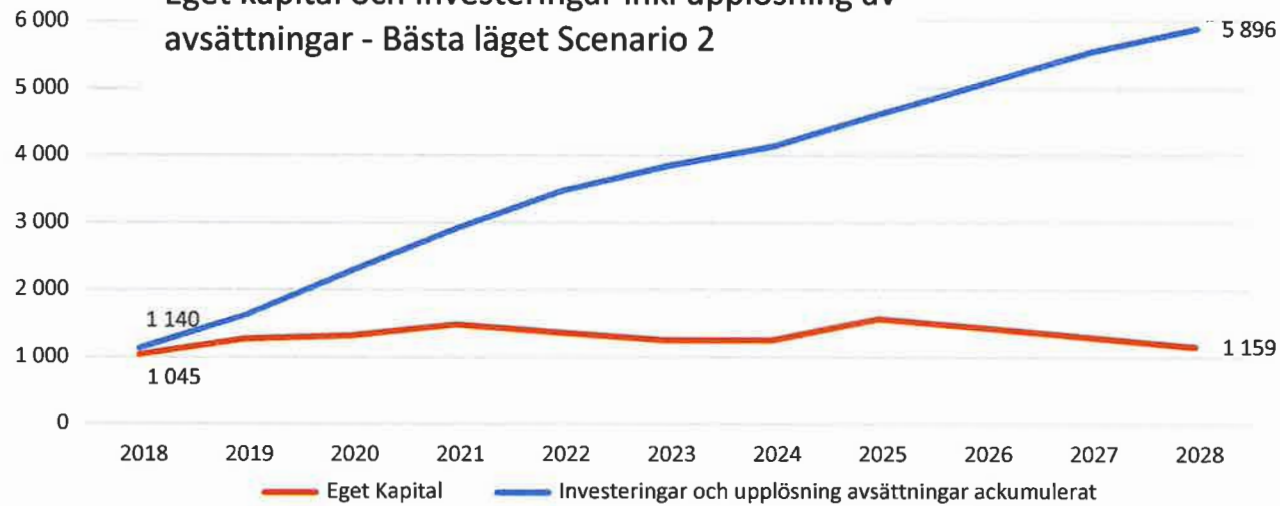
Eget kapital och Investeringar inkl avsättningar -
Utan Transaktioner Scenario 1



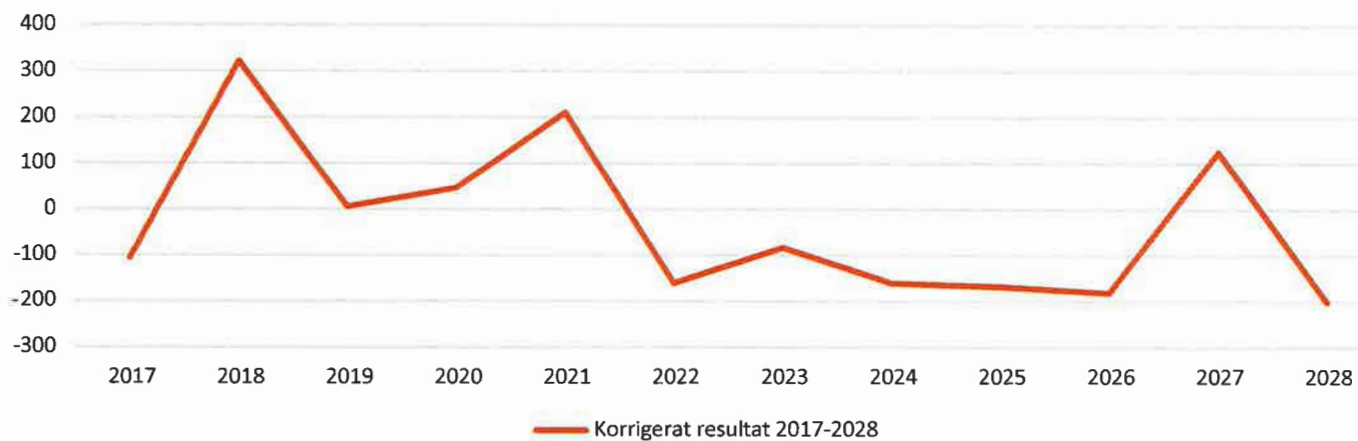
Korrigerat resultat 2017-2028 -Bästa läget scenario 2



Eget kapital och Investeringar inkl upplösning av avsättningar - Bästa läget Scenario 2



Korrigerat resultat 2017-2028 -Tidsförskjutning 2-5 år Scenario 3



Eget kapital och Investeringar inkl. upplösning av avsättningar - Tidsförskjutning 2-5 år Scenario 3

