



Bilaga B

Styrelsen 2018-01-15

Diarienummer: 0060/17

Handläggare: Andreja Sarcevic
Tel: 031 368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Higab AB:s återrapportering av Handlingsplan 2017 – Långsiktig finansiell uthållighet

Beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Anteckna rapporten från Higab AB.
2. Överlämna ärendet till kommunstyrelsen som väsentlig information.

Sammanfattning

Styrelserna i Göteborgs Stadshus AB [Stadshus] och Higab AB [Higab] genomförde en ägardialog den 30 maj 2017. I handlingsplanen från ägardialogen fick Higab i uppdrag att ta fram en analys av koncernens samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en tioårsperiod. Bolagen inom lokalkoncernen – Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB – har därför tagit fram en ekonomisk prognos för perioden 2018 - 2027.

Sammanfattningsvis visar analysen att för Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB är den finansiella ställningen stabil och handlar framför allt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning. Älvstranden Utvecklings åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och koncernens finansiella ställning i hög grad. Osäkerheten ligger bland annat i att bolaget inte självt råder över tidsplaner och kostnadsbilder.

Stadshus gör bedömningen att den finansiella analysen utgör ett relevant underlag för Higabs och dess dotterbolags fortsatta arbete. Utöver detta utgör lokalkoncernens analys av den finansiella utvecklingen en viktig del i Stadshus samlade analys av koncernen som helhet. Lokalkoncernens samlade finansiella analys visar tydligt att den största risken för koncernens långsiktiga finansiella uthållighet ligger i framdriften av Vision Älvstaden, vilket ställer krav på särskilt fokus och bevakning av utvecklingen. Dessutom är utvecklingen i lokalkoncernens bolag till stor del avhängig stadens förmåga att prioritera samt driva stora och komplexa projekt. Mot bakgrund av detta bedömer Stadshus att informationen är väsentlig att återföra till kommunstyrelsen.



Bilaga B

Styrelsen 2018-01-15

Ekonomiska konsekvenser

Higab visar i sin långsiktiga finansiella analys trender och utveckling för respektive bolag inom lokalkoncernen samt totalt för koncernen. Rapporten innehåller inte en analys av vilka åtgärder som kan behöva vidtas i syfte att behålla god finansiell uthållighet. Sådana överväganden planeras att ingå i 2018 års ägardialoger mellan styrelserna inom lokalkoncernen samt i ägardialogen mellan Higab och Stadshus.

Olika perspektiv

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet respektive omvärldsperspektivet.

Bakgrund

Av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag framgår att Stadshus ska genomföra ägardialog med moderbolagen och de interna bolagen minst en gång per år. Ägardialogen ska ta sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen. Efter genomförd ägardialog fastställer styrelsen i Stadshus en handlingsplan utifrån vad som framkommit under dialogen. Av handlingsplanen framgår vilka aktiviteter som ägardialogen gett upphov till och vilken återrapportering som förväntas ske.

Ärendet

Enligt beslutad handlingsplan för Higab för år 2017, fick Higab i uppdrag att ”göra en fördjupad analys av klustrets samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en 10-års period.” Enligt uppdraget ska analysen innehålla en beskrivning av vilka ekonomiska påfrestningar som bedöms påverka lokalkoncernen under den kommande 10-års perioden samt vilka konkreta åtgärder som kan behöva vidtas för att bolagen inom koncernen ska kunna uppnå en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Föreliggande ärende är ett sammandrag av Higabs rapport enligt uppdraget i handlingsplanen (för hela rapporten se Bilaga 1). Nedan redogörs för förutsättningar och antaganden som ligger till grund för analysen, analys per bolag samt en samlad analys för lokalkoncernen.

Förutsättningar och antaganden

Följande utgör utgångspunkten för analysen:

- Intäktsökning om 2 %
- Kostnadsökning om 3 %
- Ränteuppgång från 1,5% till 4,5% över tid (utan hänsyn till effekter på inflationen)



Bilaga B

Styrelsen 2018-01-15

- Inga vinstuttag
- Beslutade och definierade projekt i investeringsplanerna
- Eventuella lagändringar har ej beaktats
- Framtida försäljningar behandlas enbart i Älvstranden, framtida utrangeringar behandlas enbart i Parkeringsbolaget

Higab

Bolagets investeringar i *Kvarteret Högvakten, samlokalisering Kretslopp och vatten* samt det ännu ej beslutade projektet för *Spårvagnsdepån Ringön*, är de projekt som på kort sikt ger ett negativt kassaflöde och en reducerad soliditet. Bolaget visar en positiv trend utan behov av ytterligare skuldsättning och där det egna kapitalet ökar i samma takt som soliditeten, under förutsättning att inga nya stora projekt tillkommer under perioden.

GöteborgsLokaler

De följande två åren genomförs projektet *Selma Stad* samt *ny-och påbyggnation på Engelbrektsgatan* vilket medför en ökning av bolagets skuldsättning och därmed även reducerad soliditet. Bolaget uppvisar ett lågt men stabilt och positivt resultat över tid.

P-bolaget

Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017–2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras, samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar. Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av nedskrivningar i projekten *Skeppsbron* samt *Lagerströmsplatsen*. Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen. Bolaget bedömer att en långsiktig ekonomisk hållbarhet kan uppnås. Stor osäkerhet råder dock om vilka projekt som kommer att tillföras investeringsprognosen och hur lönsamheten kommer att se ut i dessa projekt.

Älvstranden

Vision Älvstaden och dess genomförandeplan (färdplan) ligger till grund för bolagets investeringsplanering. Till följd av stora osäkerheter kopplat till genomförandet av Vision Älvstaden har bolaget tagit fram tre olika scenarion:

Scenario 1 visar en prognos där bolaget inte säger några fastigheter under aktuell tidsperiod. Det ger en tydlig bild av att bolagets överlevnad, med befintlig organisation, är beroende av intäkter i form av fastighetsförsäljningar. I motsatt fall kommer bolaget mot slutet av prognosperioden att tvingas upprätta kontrollbalansräkning.



Bilaga B

Styrelsen 2018-01-15

Scenario 2 följer aktuella tidsplaner för fastighets- och stadsutveckling vilket ger bolaget en soliditet > 35 % från och med år 2021. Bolagets planerade markförvärv 2018 ger ett negativt kassaflöde om cirka 0,7 mdkr och upplåningsbehov om 1,3 mdkr.

Scenario 3 är justerat utifrån antagandet att de största fastighetsförsäljningarna inte hinner genomföras i den takt som planerats, och därmed skjuts framåt i tid. Soliditeten blir då som högst 34 % år 2023. På kort sikt visar inte prognosen några större skillnader mot Scenario 2.

Lokalkoncernen

Sammantaget visar lokalkoncernens (inkl. Älvstrandens Scenario 3) egna kapital en tydlig positiv trend där Higab ligger stabilt på en hög nivå. Lokalkoncernens soliditet ligger på, för branschen, en något lägre nivå. Att koncernens soliditet ligger lägre än bolagens beror främst på att Higabs bolagsförvärv är lånefinansierade. Både GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget uppskattar ett ökat lånebehov för att kunna genomföra gällande planer och Parkeringsbolagets utrangering av parkeringsplatser för exploatering, vilket gör att koncernens soliditet sjunker något fram till 2020. Älvstrandens försäljningar kommer att lyfta soliditeten igen och den fortsätter öka i takt med att planerade projekt färdigställs och därigenom bidrar med nya intäkter/vinster. Prognosen visar tydligt att bolagen främst genomför investeringar när det finns en konkret efterfrågan, med höga volymer i början av prognosperioden. Även Älvstranden visar att de konkreta planer som finns för Vision Älvstaden främst ligger fram till 2023. Nästa år kommer lokalkoncernens kassaflöde att ligga på nästan -1,5 mdkr där Älvstranden tror sig behöva låna upp cirka 1,3 mdkr för att bland annat finansiera strategiska markförvärv. I övrigt pågår stora projekt i alla bolagen som gör att utflöde i koncernen är högt på kort sikt.

Sammanfattningsvis är den finansiella ställningen för Higab, GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget stabil och handlar framför allt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning. Älvstrandens åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och koncernens finansiella ställning i hög grad. Osäkerheten ligger bland annat i att bolaget inte självt råder över tidsplaner och kostnadsbilder.

Osäkerhetsfaktorer

En väsentlig osäkerhetsfaktor gällande lokalkoncernens långsiktiga ekonomiska hållbarhet ligger i stadens förmåga att styra komplexa projekt. Eventuella fördröjningar eller ändringar av lokalkoncernens åtaganden i de olika projekten innebär tidsförskjutningar och därmed ofta kostnadsökningar. Även påfrestningar inom byggbranschen samt efterfrågan och prisutveckling på bostadsmarknaden är faktorer som har bäring på lokalkoncernens kostnadsbild, värden vid exploatering och då främst lönsamheten i Vision Älvstadens alla delprojekt.



Bilaga B

Styrelsen 2018-01-15

Stadshus bedömning

Stadshus gör sammantaget bedömningen att rapporten utgör ett relevant underlag för Higabs fortsatta arbete. Utöver detta bidrar underlaget från Higab till att skapa förutsättningar för Stadshus att göra en övergripande finansiell analys för Stadshuskoncernen.

Lokalkoncernens samlade finansiella analys visar tydligt att den största risken för koncernens långsiktiga finansiella uthållighet ligger i framdriften av Vision Älvstaden, vilket ställer krav på särskilt fokus och bevakning av utvecklingen. Dessutom är utvecklingen i lokalkoncernens bolag till stor del avhängig stadens förmåga att prioritera samt driva stora och komplexa projekt. Mot bakgrund av detta bedömer Stadshus att informationen i detta ärende är väsentlig att återföra till kommunstyrelsen.

Expedieras

1. Higab AB
2. Kommunstyrelsen

Bilagor

1. Higab återkoppling av Handlingsplan 2017 – Lokalkoncernens finansiella uthållighet 2018–2027

Handläggare: Katrine Knatterød
Tel: 368 53 06
e-post: katrine.knatterod@higab.se

Återkoppling Handlingsplan 2017

**Lokalkoncernens finansiella uthållighet 2018-2027
enligt handlingsplan från ägardialog mellan Göteborgs Stadshus AB och Higab
AB 2017 föredragen på Higab ABs styrelsemöte 2017-11-29**

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Sammanfattning

Higab AB har fått i uppdrag från Göteborgs Stadshus AB att ta fram en analys av koncernens samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en tioårsperiod. Bolagen inom lokalkoncernen (dvs Higab med dotterbolag) har därför tagit fram en ekonomisk prognos för respektive bolag för perioden 2018-2027. Bolagens värdering av eventuella åtgärder som behöver vidtas behandlas på ägardialogerna för 2018.

För Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB är den finansiella ställningen stabil och handlar framförallt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning.

Älvstranden Utveckling ABs åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och koncernens finansiella ställning i hög grad. Bolaget råder heller inte alltid själv över tidsplaner och kostnadsbilder.

Bakgrund

Göteborgs Stadshus AB ska i enlighet med ägardirektivet genomföra ägardialoger med alla moderbolag i underkoncerner. Likaså finns det beskrivet i Higabs ägardirektiv att Higab som moderbolag i lokalkoncernen minst en gång per år ska genomföra ägardialog med dotterbolagen. Utifrån ägardialogerna beslutas en handlingsplan för varje bolag.

Ägardialogerna 2017 genomfördes i april-maj och en av punkterna i årets handlingsplaner är att skriva en rapport för bolagens och koncernens långsiktiga finansiella uthållighet. I handlingsplanen till Higab AB, beslutad av Göteborgs Stadshus AB 2017-08-29, står följande:

Långsiktig finansiell uthållighet

I takt med att staden växer och utvecklas står bolagen inom lokalklustret inför utmaningar som innebär stora ekonomiska påfrestningar.

Mot bakgrund av detta ges styrelsen i Higab i uppdrag att göra en fördjupad analys av klustrets samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en 10-års period. Analysen ska innehålla en beskrivning av vilka ekonomiska påfrestningar som bedöms påverka klustret under den kommande 10-års perioden samt vilka konkreta åtgärder som kan behöva vidtas för att bolagen inom klustret ska kunna uppnå en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Finansiell uthållighet

lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Lokalkoncernens samlade rapport ska enligt handlingsplanen behandlas i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB den 18 december 2017. Enligt överenskommelse med bolagsansvarig hos Göteborgs Stadshus AB ska Higab AB återrapportera koncernens samlade investeringsverksamhet samt en beskrivning av bolagens ekonomiska påfrestningar vid detta tillfälle. Värderingen av åtgärder som kan behöva vidtas ska i stället presenteras på Göteborgs Stadshus ABs styrelsemöte 2018-03-19 och sedan behandlas på ägardialogen som planeras äga rum 2018-05-07.

10-årig finansiell utveckling 2018-2027

Förutsättningar och antaganden

Fokus i lokalkoncernens arbete med analysen av den finansiella utvecklingen har varit att hålla en relativt hög nivå för de antaganden som gjorts. Bolagen har olika komplexitet i sina verksamheter varför även bolagsspecifika antaganden har gjorts. Alla bolagen har dock haft utgångspunkt i följande generella antaganden:

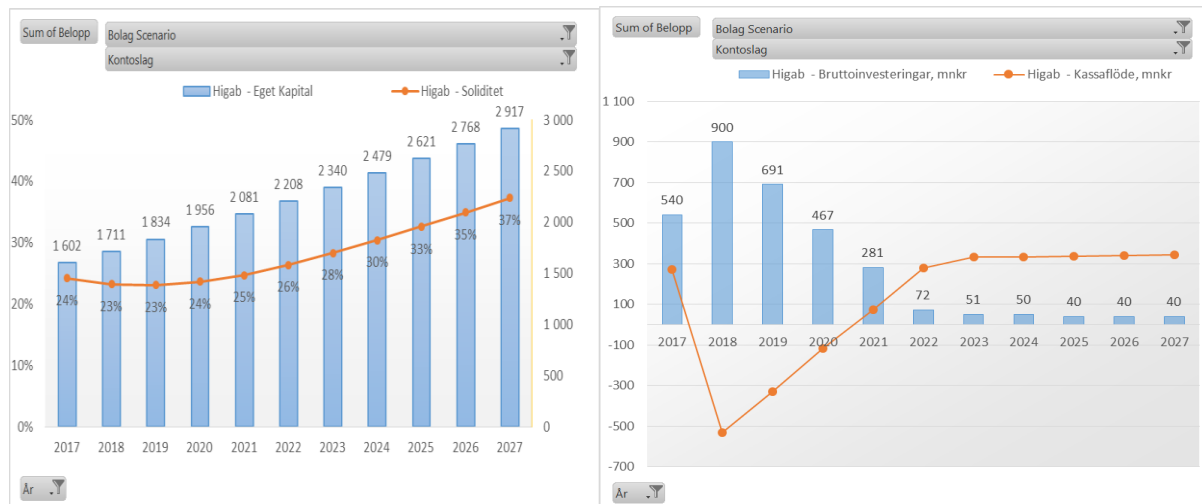
- Intäktsökning om 2 %
- Kostnadsökning om 3 %
- Ränteuppgång från 1,5% till 4,5% över tid (utan hänsyn till effekter på inflationen)
- Inga vinstuttag
- Investeringsplanens beslutade och definierade projekt (s k 1:or och 2:or)
- Framtida försäljningar behandlas enbart i Älvstranden
- Framtida utrangeringar behandlas enbart i Parkeringsbolaget
- Ingen beaktning av eventuella lagändringar (ex ränteavdragsbegränsning och paketeringsutredning)

Bolag som ingår i analysen:	Bolag som <i>inte</i> ingår i analysen:
– Higab AB – Förvaltnings AB GöteborgsLokaler – Göteborgs Stads Parkerings AB – Älvstranden utveckling AB	– Förvaltnings AB Rantorget (självkostnadsavtal) – Myntholmen AB (Holdingbolag)

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Higab



Antaganden

Prognosen är gjort utifrån generellt satta antaganden utan ytterligare justeringar.

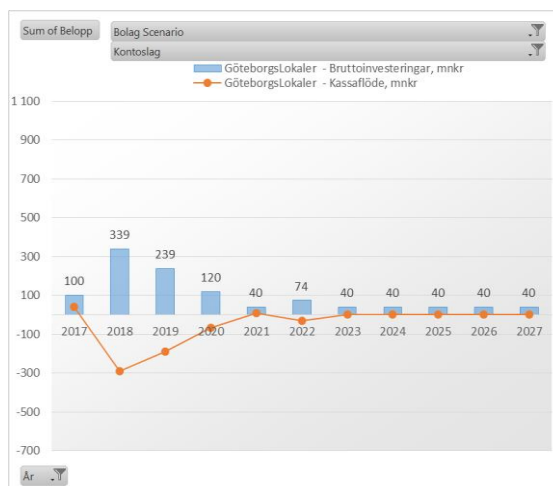
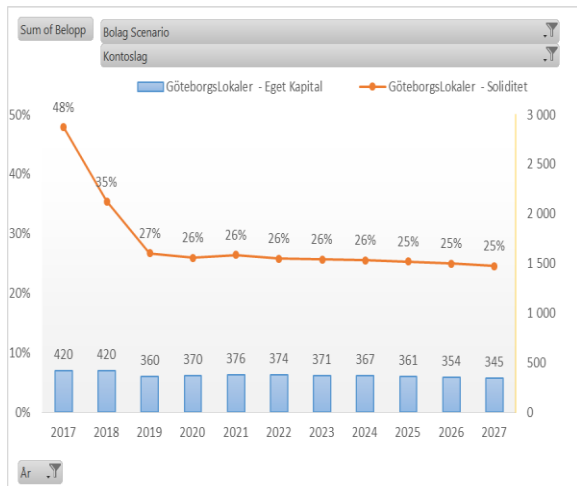
Kommentarer

Bolagets investeringar i Kvarteret Högvakten, Samlokalisering Kretslopp och vatten samt det ej ännu beslutade projektet för Spårvagnsdepån Ringön, är de projekt som på kort sikt ger ett negativt kassaflödet och en reducerad soliditet. Om inga nya stora projekt tillkommer, visas en positiv trend utan behov av ytterligare skuldsättning där det egna kapitalet ökar i samma takt som soliditeten.

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

GöteborgsLokaler



Antaganden

Prognosen är gjort utifrån generellt satta antaganden utan ytterligare justeringar.

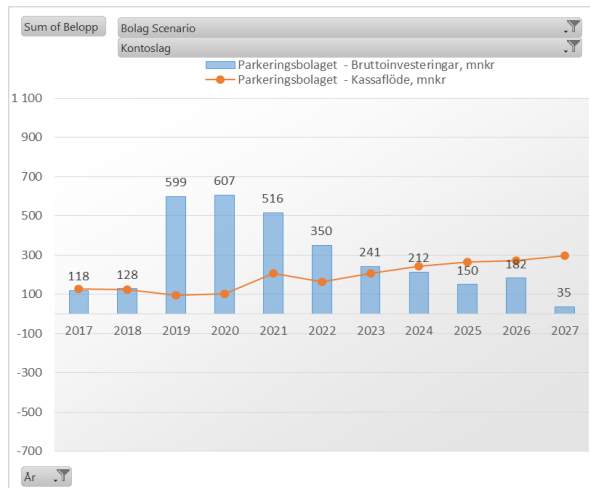
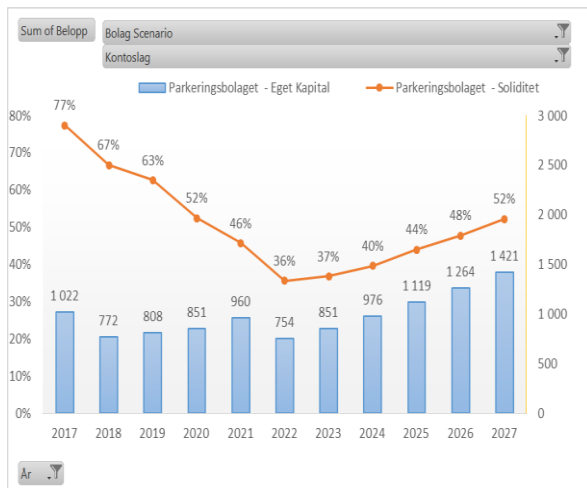
Kommentarer

De följande två åren genomförs projektet Selma Stad samt ny-/påbyggnation på Engelbrektsgatan vilket medför en ökning av bolagets skuldsättning och därmed även reducerad soliditet. Vad gäller intäktssidan avser ca 25 % arvoden och ersättningar knutna till kostnadsutvecklingen, främst inom ITverksamheten som är självkostnadsbaserad, vilket inte tydligt framkommer i graferna ovan. Bolaget påvisar ett lågt men stabilt och positivt resultat över tid.

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Parkeringsbolaget



Antaganden

Bolaget har utgått från den prognosmall verksamheten använder i vanliga fall med justeringar enligt lokalkoncernens framtagna mall. I denna inkluderas även prishöjningar för parkeringsplatser i de centrala delarna med 1 kr/tim/år upp till 25 kr/tim och i övrigt 1 kr/tim/vartannat år eller vart tredje år.

Kommentarer

Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017-2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras, samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar. Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron samt Lagerströmsplatsen. I kalkylen för Skeppsbron inkluderas 200 mnkr i merkostnader vilka finns redovisade i hemställan om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen. Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen.

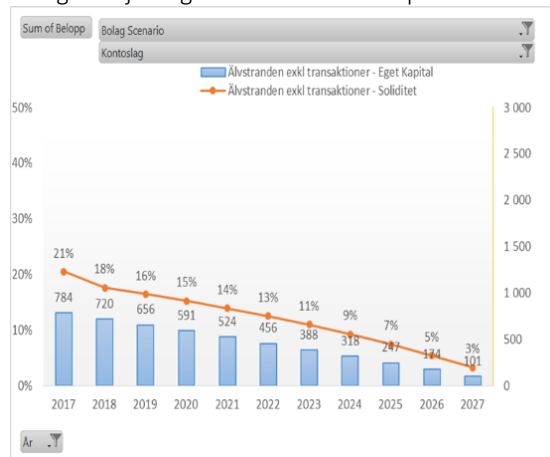
Bolaget bedömer att med de antaganden och förslag till åtgärder som redovisats kan en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås. Stor osäkerhet råder dock om vilka projekt som kommer att tillföras investeringsprognosen och hur lönsamheten kommer att se ut i dessa projekt. Dessutom finns en stor osäkerhet i hur stadens styrning i komplexa projekt med flera aktörer kommer att påverka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

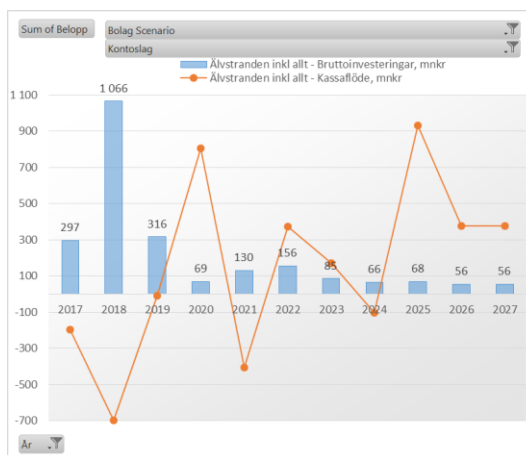
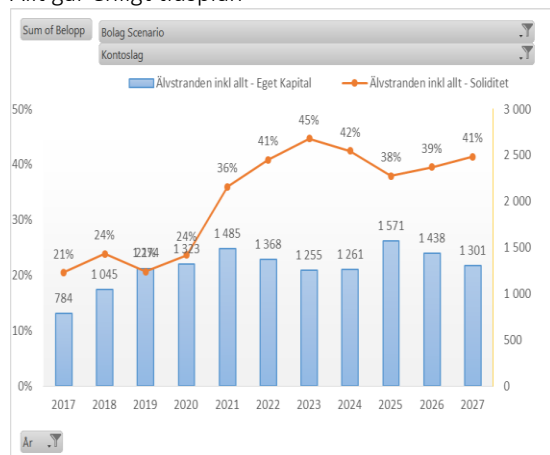
Älvstranden – 1 exkl transaktioner

Bolaget säljer inget under aktuell tidsperiod



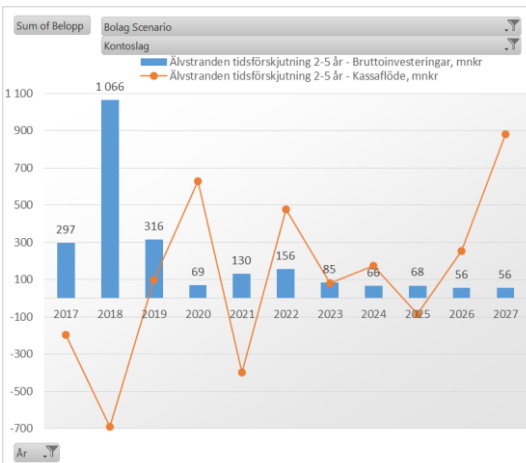
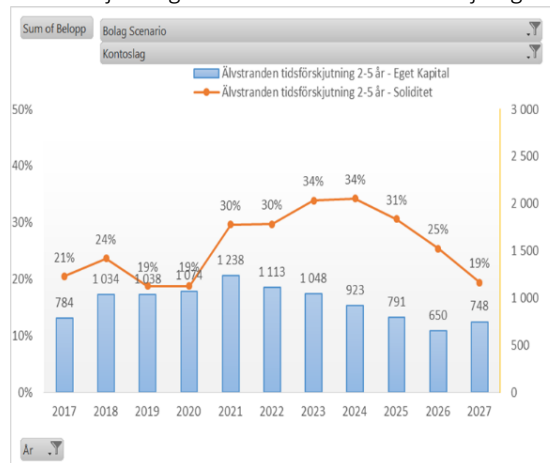
Älvstranden – 2 inkl allt

Allt går enligt tidsplan



Älvstranden – 3 tidsförskjutning 2-5 år

Tidsförskjutning avseende de stora utförsäljningarna



Finansiell uthållighet

lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Antaganden

Bolaget har utöver generella antaganden beaktat försäljningar samt eventuella tillhörande avsättningar för framtida åtaganden (t ex infrastruktur, parker). I scenariet har bolaget använt exploateringskalkylerna från november 2016. Arbete med en större uppdatering pågår under november 2017 och är ännu inte färdigställd. Diagrammet för bruttoinvesteringar inkluderar inte bolagets avsättningar.

Inom ramen för investeringsprognosen avseende fastighetsutveckling har bolaget beaktat strategiska fastighetsinköp av exploateringsfastigheter, främst under 2018-2019 men även 2021-2023. Det är däremot svårt att förutsäga hur många förvaltningsfastigheter Älvstrandenkoncernen kommer att ha i sin ägo under de kommande tio åren, vilket även påverkar omfattningen av hyresgästanspassningar. Detta gör att det finns osäkerhet kring behovet av investeringsmedel framöver.

I bolagets prognoser finns en plan för utförsäljningar av ett antal exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter. Den befintliga tidsplanen beskrivs i scenario 2 och scenario 3 tar hänsyn till eventuella förskjutningar år i försäljningsprocessen om 2-5.

Scenario 2	Scenario 3
a. Frihamnen etapp 1 genomförs 2019 och 2025.	a. Frihamnen etapp 1 genomförs 2020 och 2027 samt ytterligare justering om ca 150 mnkr för B-inv.
b. Gullbergsvass 2025.	b. Gullbergsvass 2027.
c. Eriksberg 2024.	c. Eriksberg 2027.
d. Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2020, Södra Lindholmen 2025.	d. Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2022, Södra Lindholmen 2029 (utgår).
e. Skeppsbron 2019.	e. Skeppsbron 2019.
f. Masthugget 2019.	f. Masthugget 2019.
g. M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.	g. M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.
h. "Skolpaketet" 2021.	h. "Skolpaketet" 2021.

Som grundläggande underlag för angivna uppgifter om investeringar ligger Vision Älvstaden och dess färdplan som uppdateras löpande. Älvstaden delas in i sju geografiska områden av vilka Älvstranden Utveckling har det övergripande ansvaret för Frihamnen, Södra Älvstranden, Gullbergsvass och Lindholmen. Utöver ovan nämnda områden verkar Älvstranden i Inre Sannegården, Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp där det sedan tidigare pågår genomförande av allmän plats.

Kommentarer

Scenario 1 visar en prognos där bolaget inte säger några fastigheter under aktuell tidsperiod. Det ger en tydlig bild av att bolagets överlevnad, med befintlig organisation, är beroende av intäkter i form av fastighetsförsäljningar. I motsatt fall kommer bolaget mot slutet av prognosperioden få upprätta kontrollbalansräkning.

Finansiell uthållighet

lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

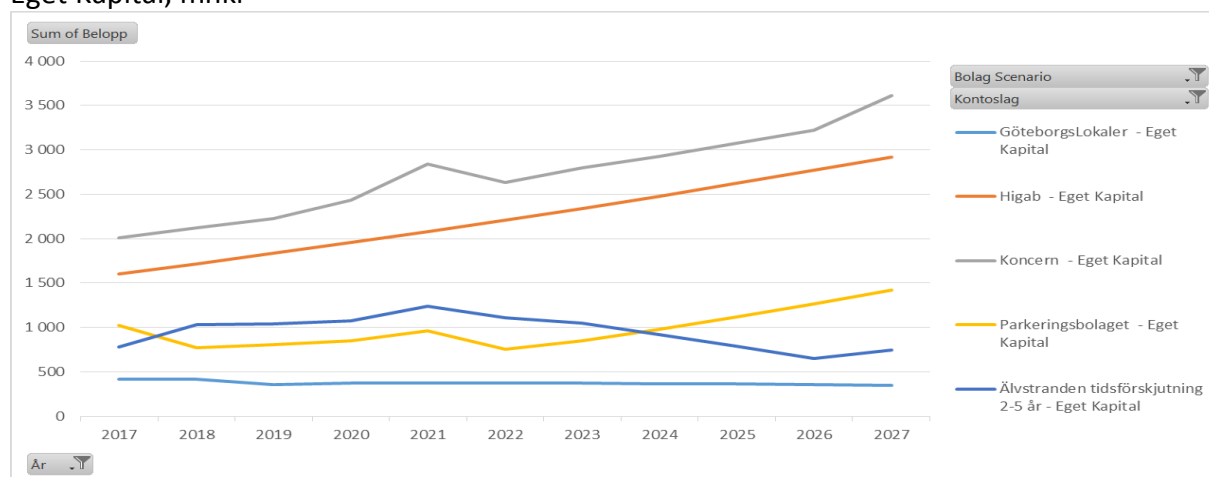
Scenario 2 följer aktuella tidsplaner för fastighets- och stadsutveckling vilket ger bolaget en soliditet >35 % från och med 2021. Bolagets planerade markvärförvärv 2018 gör att kassaflödet nästa år går i minus med cirka 0,7 mdkr och upplåningsbehovet är prognostiserat till 1,3 mdkr.

Scenario 3 är justerat utifrån antagandet att de största fastighetsförsäljningarna inte hinner genomföras i den takt som planerats, och därmed skjuts framåt i tid (se tabell ovan). Soliditeten blir då som högst 34 % år 2023. På kort sikt visar inte prognosen några större skillnader mot scenario 2.

I sammanställningen av lokalkoncernens finansiella uthållighet, används scenario 3 då den bedöms som mest realistisk.

Lokalkoncernen

Eget Kapital, mnkr



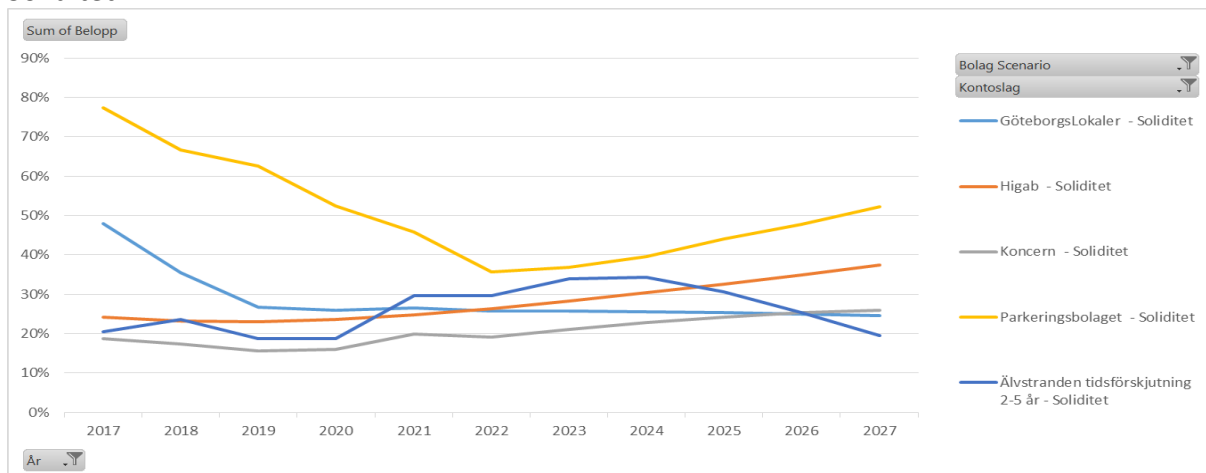
Kommentarer

Lokalkoncernens egna kapital visar en tydlig positiv trend där Higab ligger stabilt på en hög nivå. I prognosen har bolagen tagit hänsyn till framtida nedskrivningsbehov och avsättningar som påverkar årets resultat och därmed det egna kapitalet. Det avser projekt som bland annat Selma Stad, Skeppsbron och Masthugget.

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

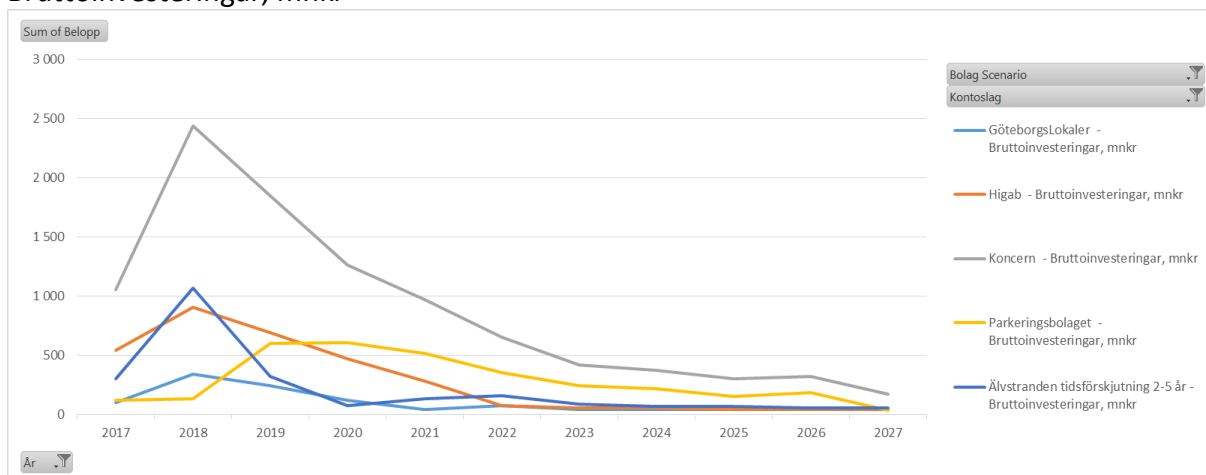
Soliditet



Kommentarer

Lokalkoncernens soliditet ligger på, för branchen, en något lägre nivå. Att koncernens soliditet ligger lägre än bolagen, beror främst på att Higabs bolagsförvärv är lånefinansierade. Båda GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget tror sig behöva låna pengar för att genomföra gällande planer och Parkeringsbolagets utrangering av parkeringsplatser för exploatering, gör att soliditeten sjunker lite fram till 2020. Älvstrandens försäljningar kommer sedan lyfta soliditeten igen och den fortsätter öka i takt med att planerade projekt färdigställs och därigenom bidrar med nya intäkter eller vinster.

Bruttoinvesteringar, mnkr



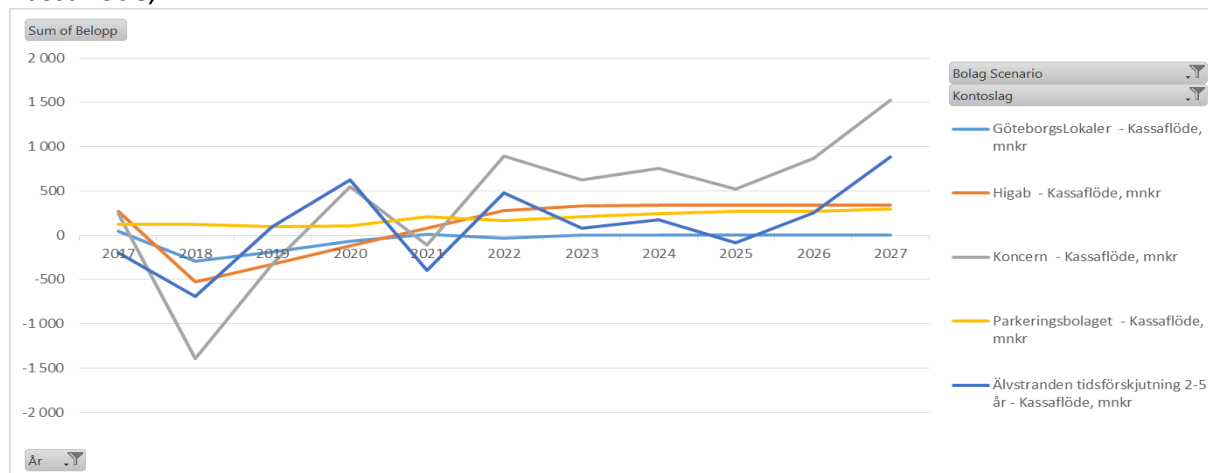
Kommentarer

Prognosen visar tydligt att bolagen främst genomför investeringar när det finns en konkret efterfrågan, med höga volymer i början av prognosperioden. Även Älvstranden visar att de konkreta planer som finns för Vision Älvstaden främst ligger fram till 2023.

Finansiell uthållighet lokalkoncernen 2018-2027

2017-12-05

Kassaflöde, mnkr



Kommentarer

Nästa år kommer lokalkoncernens kassaflöde att ligga på nästan -1,5 mdkr där Älvstranden tror sig behöva låna upp cirka 1,3 mdkr för att bland annat finansiera strategiska markförvärv. I övrigt. I övrigt pågår stora projekt i alla bolagen som gör att utflöde i koncernen är högt på kort sikt.

Konklusion

För Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB är den finansiella ställningen stabil och handlar framförallt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning.

Älvstranden Utveckling ABs åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och koncernens finansiella ställning i hög grad. Bolaget råder heller inte alltid själv över tidsplaner och kostnadsbilder.

Osäkerhetsfaktorer

Göteborgs Stads eventuella fördröjningar eller ändringar i lokalkoncernens åtaganden i stadens olika projekt kan leda till tidsförskjutningar och/eller kostnadsökningar för till exempel projekt som:

- Spårvagnsdepå Ringön
- Älvstrandens olika markförvärv
- Parkeringsgaraget på Skeppsbron
- Vision Älvstaden
- Rivning av befintliga parkeringsanläggningar

Byggbranschens påfrestning nu när Göteborgs Stad utvecklas i hög takt, samtidigt som det även byggs mycket i övriga delar av Sverige, kan påverka lokalkoncernens tidsplaner och kostnadsbild framöver.

Efterfrågan och prisutvecklingen på bostadsmarknaden påverkar värden vid exploatering och främst lönsamheten i Vision Älvstadens alla delprojekt.

Bilagor

Bilaga 1: Parkeringsbolaget Handling 15 – 17-11-23 Finansiell uthållighet

Bilaga 2: Älvab SH_14_Ekonomisk_plan_10_ar

Diarienummer: 0328 - 17

Handläggare: Katharina Sandström

Tel: 031- 774 37 52

E-post: katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

Återrapportering av handlingsplan för Göteborgs Stads Parkerings AB utifrån ägardialog 2017

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

1. Beslut att godkänna redovisningen av den långsiktiga finansiella uthålligheten samt föreslagna åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Sammanfattning

Ärendet avser en redovisning av den finansiella uthålligheten kopplat till investeringsplanen 2018 - 2027 samt förslag till konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Bolaget bedömer att med de antaganden och förslag till åtgärder som redovisats kan en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås. Stor osäkerhet råder dock om vilka projekt som kommer att tillföras vår investeringsprognos och hur lönsamheten kommer att se ut i dessa projekt. Dessutom finns en stor osäkerhet i hur stadens styrning i komplexa projekt med flera aktörer kommer att påverka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Ekonomiska konsekvenser

Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017 - 2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar. Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron samt Lagerströmsplatsen. Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. *Handlingsplan beslutad på Higab AB styrelsemöte den 27 september 2017*
2. *Ekonomiska scenarier*

Bakgrund

I ägardialogen mellan Higab och Parkeringsbolagets styrelser den 29 mars togs en handlingsplan fram i syfte att tydliggöra ägarens mål med verksamheten samt att återföra väsentlig och strategisk information till ägaren. Handlingsplanen innehåller ett antal aktiviteter, ansvar och tidsplan.

- En fördjupad analys ska genomföras av lokalkoncernens samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en 10-årsperiod. Analysen ska även innehålla ett antal konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet. Beslut fattas i Parkeringsbolagets styrelse 23 november 2017 samt i Higabs styrelse den 29 november.
- Enligt det nya ägardirektivet och den ägardialog som Stadshus AB genomförde med Higab AB den 30 maj har förslag till nytt ägardirektiv för Parkeringsbolaget tagits fram. Beslutas i KF före 2018 års årsstämma.
- En aktuell lägesbild över uppdraget med Parkeringsanläggningen Skeppsbron ska presenteras i samband med ägardialogen 2018.
- Inom HR-området ska en plan tas fram för hur utvecklingen inom personalområdet gällande antalet medarbetare kommer att ske de närmaste fem åren. Beslut i Parkeringsbolagets styrelse innan ägardialogen 2018.

Ärendet

Ärendet avser en redovisning av den finansiella uthålligheten kopplat till investeringsplanen 2018 - 2027 samt förslag till konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Finansiell analys - antaganden

Den finansiella analysen är baserad på en rad antaganden om såväl utveckling av den befintliga verksamheten som det 10-åriga investeringsbehovet och antaganden om parametrar vid lönsamhetsberäkning av investeringsprojekten:

- Den tioåriga investeringsplanen innehåller enbart projekt som vi idag känner till, det är troligt att det tillkommer projekt i slutet samt efter prognosperioden, stadens strategi för utbyggnadsplanering sträcker sig ända fram till 2035.

- Den finansiella analysen är baserad på beslutade samt planerade och definierade projekt, vilka uppgår till drygt 3 000 mnkr. Inrapporterad investeringsprognos till SLK innehåller ytterligare projekt som inte är definierade, dessa uppgår till ca 800 mnkr.
- I kalkylen för Skeppsbron inkluderas 200 mnkr i merkostnader vilka finns redovisade i hemställan om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen.
- Analysen bygger på årliga prishöjningar på såväl befintliga samt tillkommande anläggningar. Prishöjningarna är beräknade med 1 kr/tim/år upp till 25 kr/tim i de centrala delarna och 1 kr/vartannat år respektive vart tredje år i mellan- och ytterområdena.
- Vi har räknat med driftnettobortfall på de ytor vi idag vet försvinner
- Ingen hänsyn är tagen till koncernbidrag och aktieägartillskott.
- Finansiering av investeringarna kommer delvis att ske med egna medel och delvis med lånade medel. Räntekostnaderna är beräknade på stadens räntenivå.

Finansiell analys – resultatutveckling (se även bilaga 2)

Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017 - 2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar. Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron samt Lagerströmsplatsen. Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen.

Utveckling nyckeltal (se även bilaga 2)

Nyckeltalen visar på en god utveckling dock med en viss nedgång under de investeringstunga åren.

Förslag på konkreta åtgärder för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet

- Utveckla nya affärsmodeller för att möta kundernas behov och beteenden
- Skapa en kostnadseffektiv organisation med en driftverksamhet där större delen av utförandet sker genom leverantörsavtal
- Säkerställa en långsiktig underhållsplanering i syfte att bevara fastighetsvärden över tid
- Skapa effektiva parkeringslösningar för såväl tillfälliga som långsiktiga behov med ett högt samnyttjande

Vi ser följande försvårande omständigheter i planeringen för en långsiktig ekonomisk hållbarhet:

- Avsaknad av en tydlig styrning i komplexa projekt med flera aktörer
- Hanteringen av koncernbidrag och aktieägaratillskott

Bolagets bedömning/ställningstagande

Bolaget bedömer att med de antaganden och förslag till åtgärder som redovisats kan en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås. Stor osäkerhet råder dock om vilka projekt som kommer att tillföras vår investeringsprognos och hur lönsamheten kommer att se ut i dessa projekt. Dessutom finns en stor osäkerhet i hur stadens styrning i komplexa projekt med flera aktörer kommer att påverka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Handlingsplan för Göteborgs Stads Parkerings AB utifrån ägardialog 2017

Ärendet

Ägardialogerna är det viktigaste instrumentet för god ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen moder- respektive dotterbolag.

Rollen som moderbolag i koncernen

I Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag anges att ägarstyrning över stadens bolag ytterst handlar om att medverka till att kommunfullmäktiges mål och riktlinjer genomförs. Det förutsätts ske genom en aktiv och närvarande dialog och ett konstruktivt och främjande arbetssätt. Ägardialogen har sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolaget. I uppdraget att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Det åligger även Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.

Handlingsplan

Utifrån ägardialogen med Parkeringsbolaget den 29 mars har denna handlingsplan sammanställts som beskriver aktiviteter, ansvar och tidsplan. Utifrån det nya ägardirektivet och den ägardialog som Stadshus genomförde med Higab den 30 maj ska förslag på nya ägardirektiv tas fram i samråd med respektive dotterbolag. Likaså ska en fördjupad analys genomföras av lokalkoncernens samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en 10-års period. Inom HR-området ska en plan tas fram för hur utvecklingen inom personalområdet gällande antalet medarbetare kommer att ske de närmaste fem åren.

Ekonomiska konsekvenser och de av staden beslutade perspektiven

Ärendet innehåller i sig inga specifika delar som behöver beläggas utifrån ekonomiska konsekvenser eller stadens utpekade perspektiv.

Handlingsplan för Göteborgs Stads Parkerings AB utifrån ägardialogen den 29 mars 2017

Handlingsplan beslutad på Higab AB styrelsemöte den 27 september 2017

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
Långsiktig finansiell uthållighet Investeringsplan 2018-2027 - Ekonomiska påfrestning - Konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet	Styrelsen för Göteborgs Stads Parkerings AB	Behandlas I styrelsen för Higab 29 november 2017
Översyn ägardirektiv - Upprätta förslag till ägardirektiv	Styrelsen för Higab AB	Beslutas i KF före 2018 års årsstämma
Återkoppling – Parkeringsanläggning Skeppsbron Ge en aktuell lägesbild över uppdraget med Parkeringsanläggning Skeppsbron	Styrelsen för Göteborgs Stads Parkerings AB	Uppföljning Ägardialogen 2018
HR - Utvecklingen inom personalområdet gällande antalet medarbetare de närmaste fem åren - Risk för kompetensbrist – Inom vilka områden?	Styrelsen för Göteborgs Stads Parkerings AB	Uppföljning Ägardialogen 2018

Expedieras

Göteborgs Stads Parkerings AB
 Stadshus AB

Bilaga 2 till handling nr 15

Finansiella analyser

Bolaget har tidigare redovisat ett ekonomiskt scenario baserat på samtliga identifierade investeringsprojekt, vi kallar det grundscenario. Den långsiktiga finansiella uthålligheten som vi nu redovisar till Higab är baserad på ett ekonomiskt scenario som enbart inkluderar projekt som är beslutade eller planerade och definierade. I det inrapporterade materialet till Higab finns också en jämförelse med befintlig verksamhet.

Rapport till Higab

Beslutade och planerade/definierade projekt

Nedan redovisas enbart projekt som är beslutade eller planerade och definierade. I tidigare presenterat grundscenario har vi även tagit med identifierat investeringsbehov men som inte är definierat i projekt till exempel nytt parkeringshus på Lindholmen, Saltholmen, Risåsgatan samt tillfälliga lösningar på mark utanför Valhalla. Dessa uppgår till drygt 800 mnkr, dvs total inrapporterad investeringsplan till SLK är ca 3 800 mnkr.

mnkr

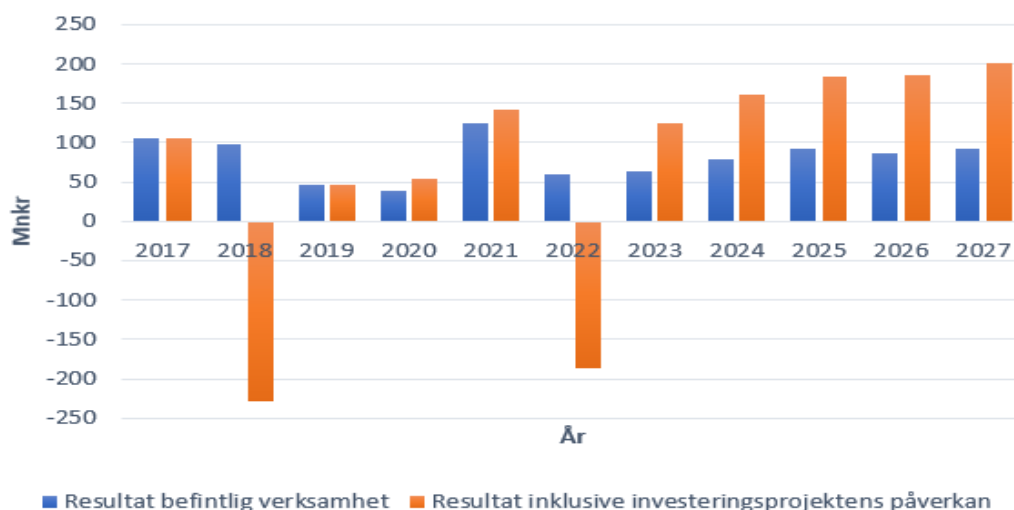
Anläggning	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Summa
Skeppsbron	50	250	250	192							742
Köp av P-hus Lindholmen		83									83
Frihamnen DP1		63	173	141	0	2	140	115	147		781
Masthugget Väst		129	127	127	63						446
Gösta Rahm					37	37	37				111
Lillhagsparken				21	48						69
Lagerströmsplatsen					167	167					334
Gullbergsvass tillfällig parkering		17									17
Heden påbyggnad tillfällig parkering VL		17	23								40
Övriga tillfällig ersättningsplatser	8	8	6								22
Övrigt	63	31	28	34	34	34	34	34	34	34	360
Summa år	121	598	607	515	349	240	211	149	181	34	3 005
Reinvesteringar	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
Totalt	128	599	608	516	350	241	212	150	182	35	3 021

Resultatutveckling befintlig verksamhet jämfört med beslutade och planerade/definierade projekt

Utvecklingen av befintlig verksamhet, exklusive investeringar, (blåa staplar) visar på ett minskat resultat under perioden 2017 - 2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar.

Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron samt Lagerströmsplatsen.

Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden (orange staplar). Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsplanen.



Nyckeltal

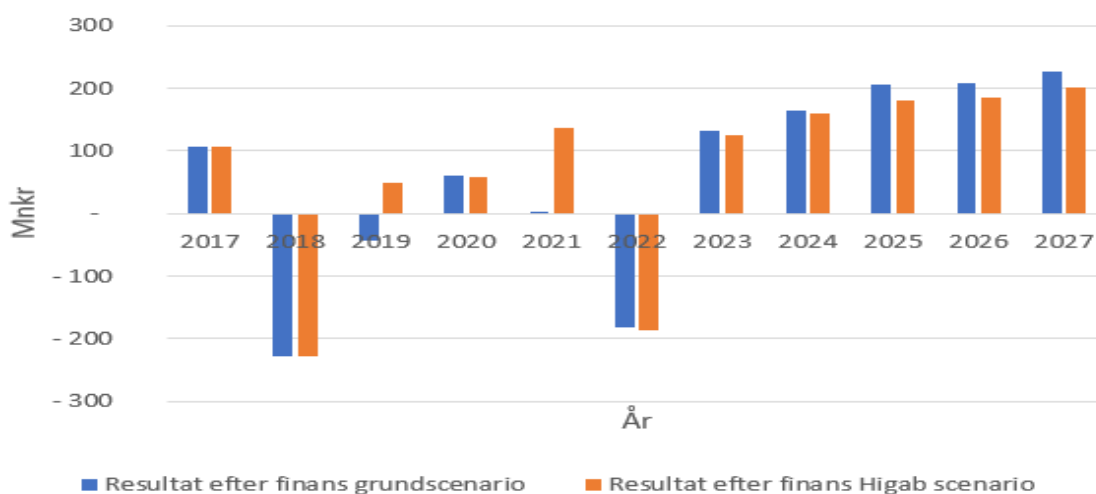
Rörelsemarginalen minskar något under perioden men ligger ändå på en god nivå. Kassaflödena minskar under de investeringstunga åren men ökar i takt med att de nya anläggningarna tas i bruk. Soliditeten sjunker från 77% till 35% men återhämtar sig sedan i slutet av prognosperioden. Ingen hänsyn är tagen till eventuella koncernbidrag och aktieägartillskott.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rörelsemarginal	24%	20%	11%	9%	27%	13%	13%	16%	18%	17%	17%
Kassaflöde, mnkr	126	123	93	100	206	162	207	242	266	271	297
Soliditet	77%	67%	63%	52%	46%	35%	37%	40%	44%	48%	52%

Grundscenario jämfört med scenario inrapporterat till Higab

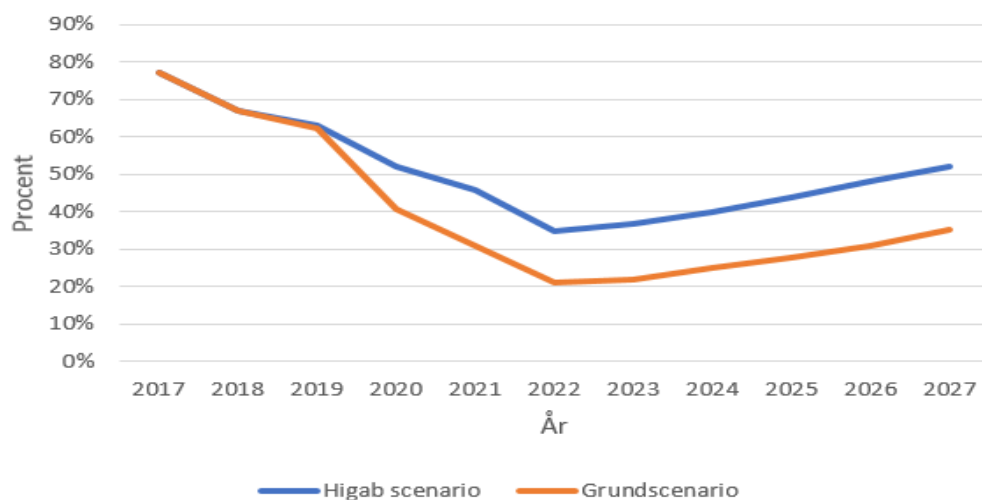
Resultatutveckling

Några av de projekt som finns med i grundscenariot (blåa staplar) får en betydligt större negativ resultatpåverkan åren 2019 och 2021 jämfört med de projekt som finns med i rapporten till Higab (orange staplar) på grund av nedskrivningar. I slutet av prognosperioden påverkas resultatet positivt av kassaflöden genererade av de tillkommande projekten.



Soliditet

I grundscenariot sjunker soliditeten till som lägst ca 20% jämfört med 35% i Higab-scenariot på grund av att det uppstår nedskrivningsbehov i flera projekt som tillkommer i grundscenariot samt att vi i grundscenariot tagit hänsyn till koncernbidrag och aktieägartillskott.



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 avseende 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 avseende 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 avseende 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 mm 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 avseende 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. Dessutom föreligger i kalkylerna 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 på dessa frågor.

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

Enligt färdplanen bedöms 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 såsom kompletteringar av övergripande gatunät inom Älvstaden, nya spårvagnsdragningar och kollektivtrafikkopplingar, stadsparker, publika zoner längs stränderna och överbryggning 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. Älvstrandens åtaganden 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 detta 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 Lindholmen 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:

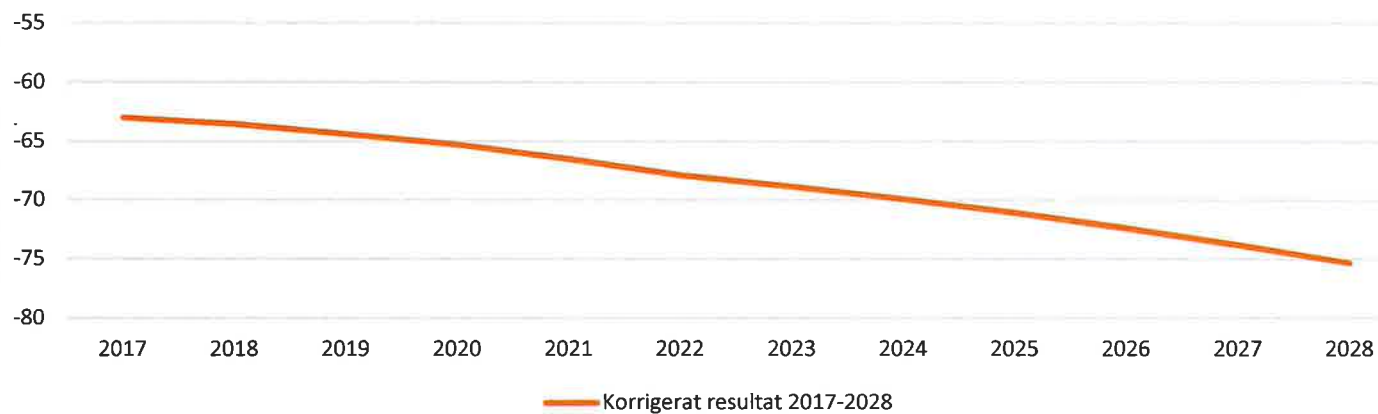
- Frihamnen etapp 1 genomförs 2019 och 2025.
- Gullbergsvass 2025.
- Eriksberg 2024.
- Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2020, Södra Lindholmen 2025.
- Skeppsbron 2019.
- Masthugget 2019.
- M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.
- ”Skolpaketet” 2021.

Scenario 3

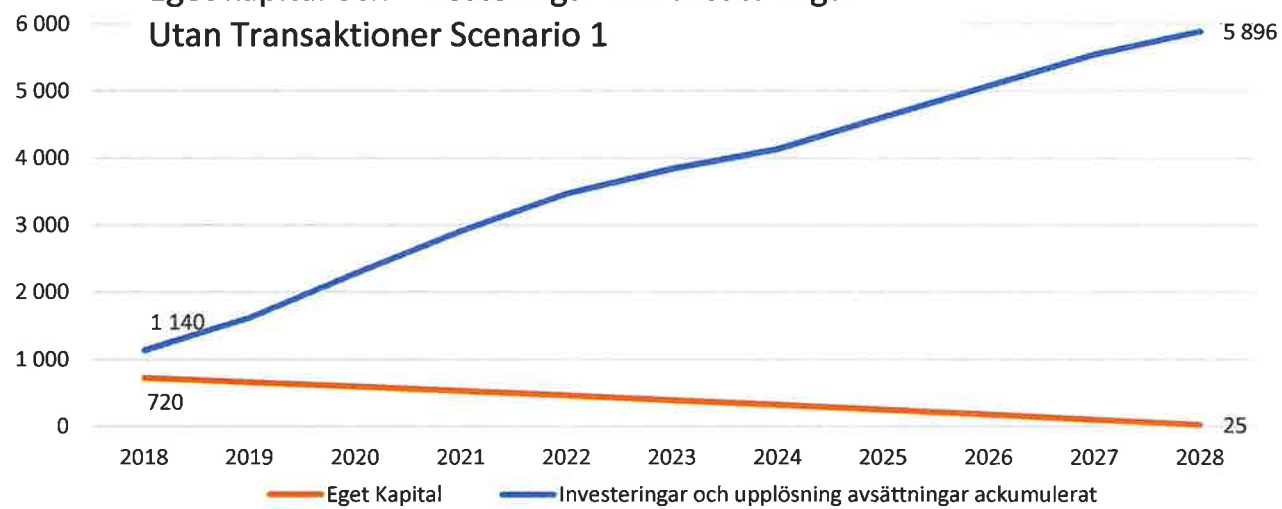
De största transaktionerna som ingår är försäljning av:

- 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.

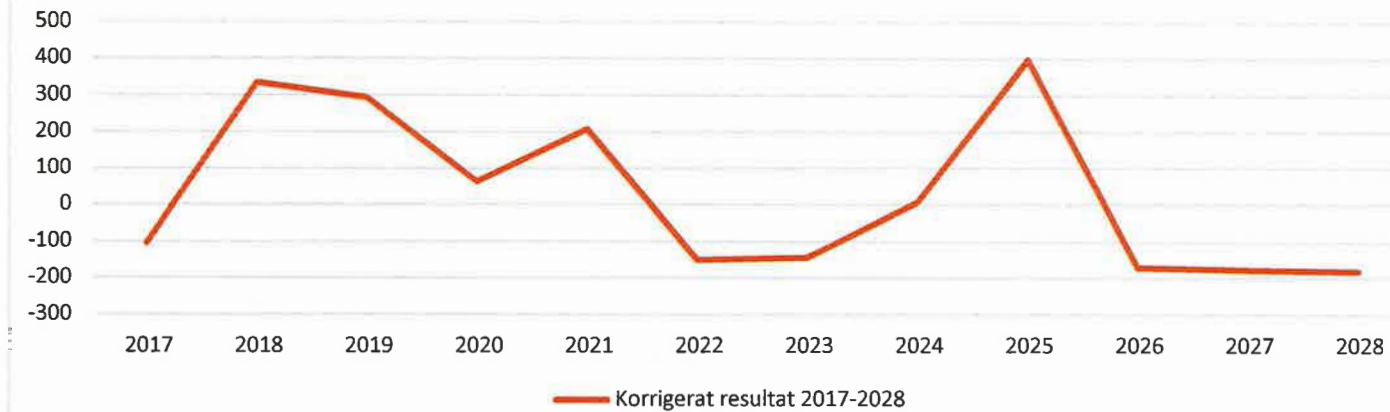
Korrigerat resultat 2017-2028 -Utan transaktioner Scenario 1



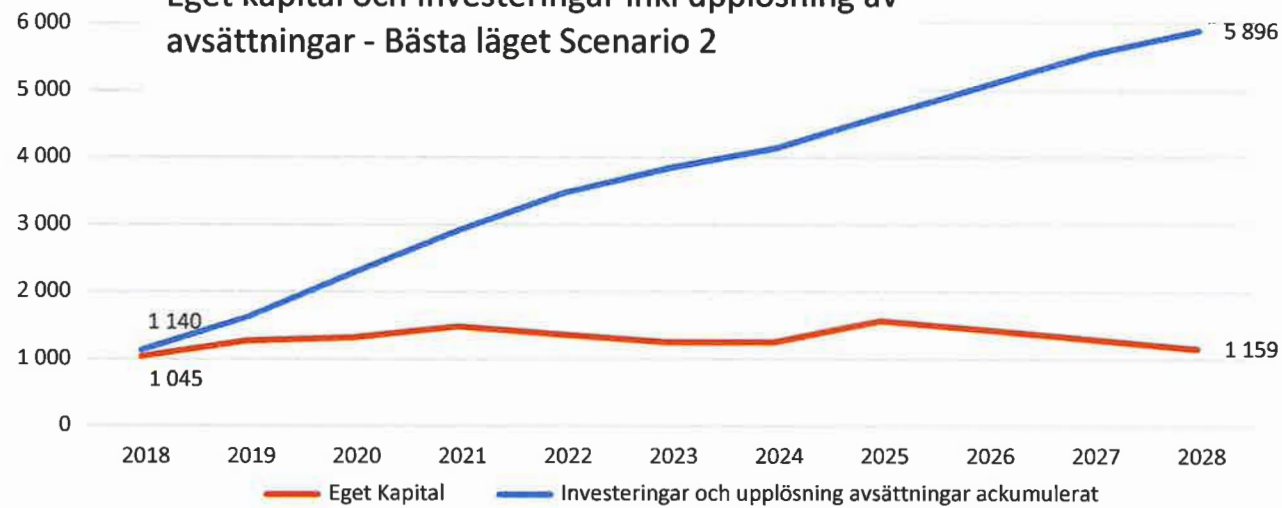
Eget kapital och Investeringar inkl avsättningar - Utan Transaktioner Scenario 1



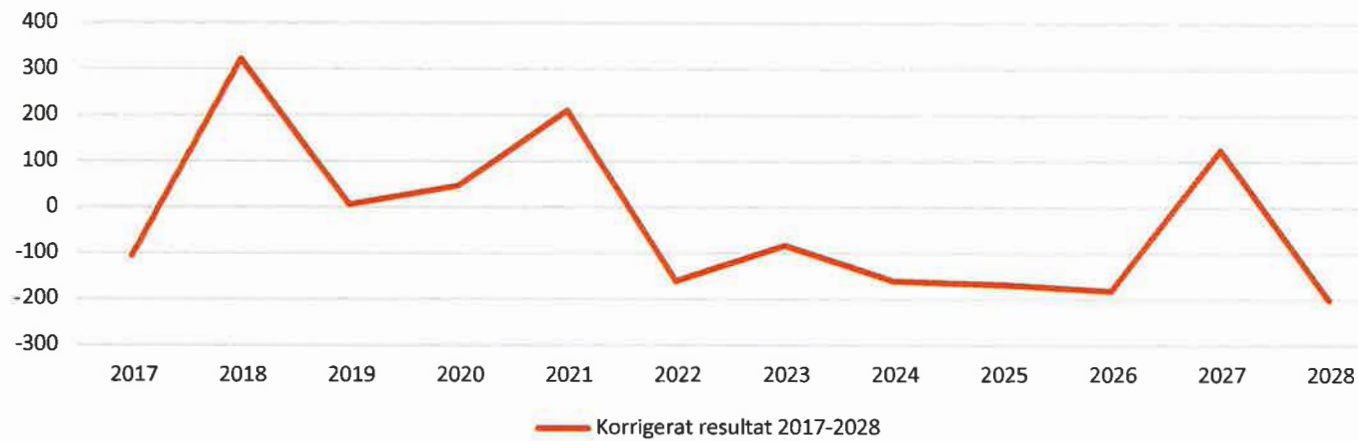
Korrigerat resultat 2017-2028 -Bästa läget scenario 2



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

