

Styrelsehandling 15
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0568/19
2019-11-22
Lena Andersson, Vd

Informationsärende – Kommunfullmäktiges uppdrag att förbreda försäljning av tillgångar

Sammanfattning

Ärendet är en del av Stadshus AB:s arbete med översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav. Översynen beträffande Lokalkoncernen har varit uppe för information på tre av våra tidigare sammanträden i år samt på Ägardialogen.

Nu har arbetet i del 1 av översynen, som handlar om avyttring av kommersiella fastigheter, nått så långt att respektive bolags input är klart för information i respektive styrelse.

Därefter återstår för Stadshus att sammanställa sin analys och formulera förslag till beslut i Stadshus styrelse.

Bolaget har till Stadshus lämnat uppgifter avseende avyttring av bolagets fastigheter i PM enligt Bilaga 1.

Slutsatsen i materialet är att eftersom bolaget kontinuerligt säljer färdigutvecklade fastigheter och byggrätter består vårt fastighetsbestånd idag till största delen av exploateringsfastigheter som ska avyttras när ny detaljplan är antagen. Att tidigare-lägga försäljning av någon av våra exploateringsfastigheter får stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beroende på vad Stadshus föreslår till beslut beträffande försäljning av kommersiella fastigheter kan beslutet få stor inverkan på bolagets ekonomi och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag. Om Stadshus väljer att undanta Älvstranden Utveckling från steg 1 får utredningens första steg ingen inverkan på bolagets ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vi bedömer att ärendet saknar en ekologisk dimension.

Bedömning ur social dimension

Vi bedömer att ärendet saknar en social dimension.

Samverkan

Samverkan har skett och sker kontinuerligt med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilaga

Bilaga 1. PM Älvstranden Utveckling del 1 av KF:s uppdrag att förbereda för försäljning av tillgångar.

Ärendet

Bolagets del 1 av Kommunfullmäktiges uppdrag att förbereda försäljning av tillgångar.

Beskrivning av ärendet

I Kommunfullmäktiges budget för 2019 anges följande:

”Göteborgs Stad äger idag ett stort antal bolag. Ägandet innebär i slutändan ett risktagande för göteborgarna och flyttar fokus från kommunens välfärdsverksamheter. Vår grundinställning är att kommunen ska undvika att agera på konkurrensutsatta marknader om inte särskilda skäl finns.

Under mandatperioden ska antalet kommunala bolag minska, antingen genom omvandling till förvaltning, avveckling eller försäljning. Flera av de kommunala bolagen agerar idag på marknaden. Det gäller bland annat Kommunleasing AB, GS Buss AB och Göteborg Energi. Staden har också via bolag ett omfattande mark- och fastighetsbestånd som inte är av kommunalt strategiskt intresse att äga. De resurser som frigörs ska investeras i stadens framtid i form av nya förskolor, skolor, äldreboenden, kollektivtrafik- och infrastruktursatsningar.”

Uppdraget till Göteborgs Stadshus AB

Vidare konkretiserar fullmäktige denna beskrivning genom att ge Göteborgs Stadshus AB följande uppdrag:

- A) Förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen.

Stadshus styrelse har ytterligare konkretiserat detta till: För verksamheter och bolag i Stadshuskoncernen utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning samt, där det bedöms som relevant, avveckling av verksamhet alternativt omvandling av verksamhet till förvaltning.

- B) Kartlägga innehav av fastigheter som inte är av kommunalt strategiskt intresse att äga.

Utöver uppdragen ovan har styrelsen i Stadshus gett Vd i uppdrag att ”i samverkan med berörda bolag, genomlysa lokalkoncernens struktur samt återkomma till styrelsen med förslag på hur lokalkoncernen lämpligen kan organiseras” (styrelsemöte 2019-02-18, § 29).

Projektplan för att genomföra KF:s uppdrag

Styrelsen i Stadshus AB beslutade vid styrelsens sammanträde den 18 juni om en ”Projektplan för genomförande av KF:s uppdrag till Stadshus AB att förbereda för försäljning av verksamheter/bolag samt mark/fastigheter”.

Av den överordnade projektplanen framgår att arbetet delas in i delprojekt där respektive underkoncern utreds efter separata beslut om projektdirektiv. Utredning som rör mark och fastigheter som ägs av bolagen inom Stadshuskoncernen utgör ett särskilt delprojekt.

Utredningen för Lokalkoncernen genomförs i tre delar/faser där nu respektive bolags input till del 1 är klar för information i respektive styrelse. S

- Del 1 – Utredda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen.
- Del 2 – Analys av förutsättningar för och konsekvenser av avyttring, avveckling, omvandling till förvaltning av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen.
- Del 3 – Utredda och föreslå ändamålsenlig koncernstruktur för lokalkoncernen.

Ärendets historik

- På vårt styrelsesammanträde 2019-09-20 redogjorde Andreja Sarcevic, Bolagsansvarig på Göteborgs Stadshus AB för arbetet.
- Översynen var också uppe till diskussion på Ägardialogen 2019-10-04 med Higab.
- Lena Andersson gav också en statusrapport på styrelsesammanträdet 2019-10-25.

Bolagets bedömning

I bolaget nya inriktning 2013 stipulerades att Älvstranden-koncernen endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter. Som en följd av detta i kombination med KF-uppdraget från 2014 har bolaget sedan dess kontinuerligt sålt färdigutvecklade byggrätter och fastigheter både inom staden och till externa marknaden.

Det medför att vårt fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. I bolagets ägo finns fastigheter med höga värden som ska avyttras när ny detaljplan finns.

Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter får stor inverkan på vår verksamhet och möjlighet att fullfölja vårt uppdrag. Något som kommer att kartläggas i del 2 av utredningen.

2019-11-08

PM Älvstranden Utveckling del 1 av KF:s uppdrag att förbereda för försäljning av tillgångar

Inledning

Det kommunala ändamålet med Älvstranden Utveckling är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av vision Älvstaden i bolagets områden. I förverkligandet av visionen, som innebär att skapa hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre.

Älvstranden ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget avyttrar successivt färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så att ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

Fastighetsinnehav

De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Eriksberg, Lindholmen, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Största delen av bolagets fastighetsinnehav är klassificerat som exploateringsfastigheter. Antingen ingår de i aktuellt program- eller planarbete alternativt ligger stadens planering för utveckling längre fram i tid (Gullbergsvass).

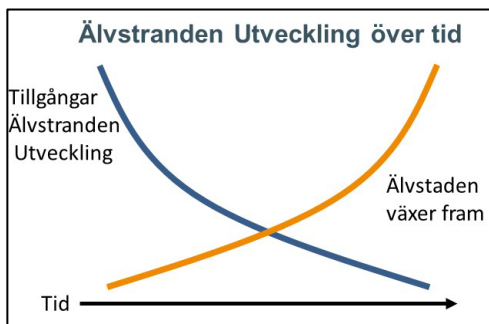
Bolagets mark och byggnader ligger företrädesvis i några mycket stora stamfastigheter som härrör från nedlagd varvs- och hamnverksamhet. På dessa stamfastigheter finns även en handfull färdigutvecklade fastigheter, som är viktiga att, om bolagets ekonomi tillåter, behålla ytterligare ett antal år tills aktuellt område är utvecklat med ny detaljplan. Detta för att:

- Ny detaljplan är en nödvändighet för att kunna stycka loss fastigheterna inför försäljning.
- Fastigheternas värde ökar ”automatiskt” med ny detaljplan
- Under detaljplaneläggning ha kontroll över sakägarskapet

Älvstranden Utvecklings affärsmodell

Befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och utvecklade byggrätter finansierar arbetsorganisationen och hållbar stadsutveckling i

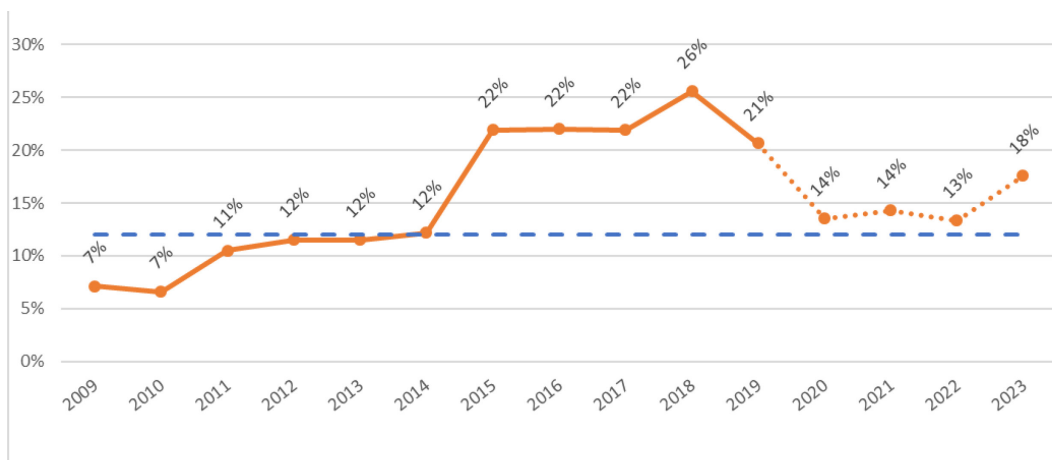
bolagets delområden. Med nuvarande ägardirektiv är bolaget att betrakta som ett projektbolag. Bolagets tillgångar ska över tid användas till att utföra en tydlig uppgift (förverkliga vision Älvstaden) vilket i sin tur medför att det finns en långsiktig avvecklingsplan för bolagets tillgångar.



Ekonomiskt tar sig bolaget an större utvecklingsområden genom att över tid bygga upp soliditet för att vid större genomföranden kunna ta risk i form av stora åtaganden. Jfr genomförandeavtal för Masthuggskajen (2018) på ca 1,8 mdr kr.

Bilden nedan visar soliditeten under åren 2009-2023. Bolaget avyttrar förvaltningsfastigheter och byggrätter för att ekonomiskt klara av utbyggnaden av Masthuggskajen. I den detaljplanen kommer utförsäljningen av hyresrätter först vilket medför förluster under åren 2019-2022. Sedan kommer bostadsrätterna med vinster år 2023. Utan möjligheten att balansera kvar vinster hade bolaget ekonomiskt inte klarat av att genomföra detaljplan Masthuggskajen.

Den blå linje i grafen utgör bolagets nedre gräns för godtagbar soliditet innan åtgärder behöver vidtagas.



Värdeprocessen

En förutsättning för att över tid nå maximalt resultat från bolaget, avseende kvalitet, volym och värdestegring, är att vinster från fastighets- och byggrättsförsäljning balanseras kvar i bolaget. Omfattande detaljplaner med ekonomiskt stora genomförandeavtal medför ett risktagande som kräver starkt eget kapital. Förutsättningen för att klara den kostsamma långa processen från råmark till byggrätt kräver en intakt värdeprocess i bolaget.

Sälja i takt med stadsutvecklingen

Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. En av utmaningarna är att lyckas matcha fastighetsförsäljningar till tidplanen för stadsutveckling i bolagets områden. Vid försenade planer för stadsutveckling behöver även bolagets fastighetsförsäljningar senareläggas för att klara bolagets ekonomi i ett långsiktigt perspektiv.

Verksamhet med många beroenden

Att genomföra stadsutveckling i Älvstadens delområden är komplext och i hög grad beroende av god samordning mellan en mängd olika projekt och planeringsprocesser.

Flera av Älvstrandens projekt påverkas av infrastruktursatsningar, exempelvis Detaljplanen för Säterigatan. Den har vunnit laga kraft men byggrätterna kan inte säljas innan Hamnbanan är färdigbyggd. Logistik är en annan faktor som påverkar, tex i Detaljplanen för Celsiusgatan. Där behöver en av byggrätterna som skulle kunna anvisas användas för etablering under produktion innan den kan gå ut på markanvisning.

I Skeppsbron väntar vi på stadens ställningstagande till kostnader för allmän plats innan vi kan gå vidare och sälja byggrätterna.

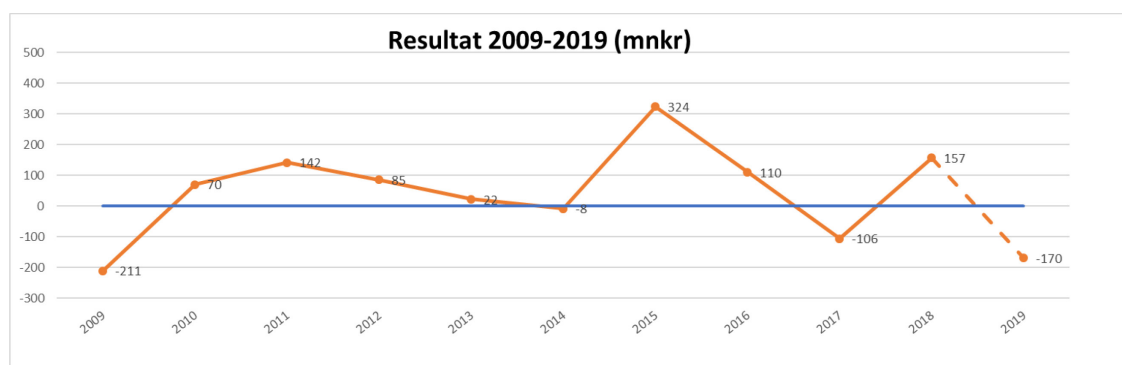
Likaså Lindholmen Science Park som förvisso är en utvecklad fastighet men som ingår i en nyligen uppstartad detaljplan för att bygga ut kunskapsklustret och skapa ytterligare möjligheter för näringslivet att etablera sig på Lindholmen. Ambitionen för LSP i detaljplanen är söka stöd för att kunna bygga fler våningar på fastigheten.

Lindholmens skolfastigheter är ytterligare exempel där olika beroenden påverkar våra handlingsalternativ. KF- beslutet säger att de ska säljas till staden. Vi tolkar inledande diskussioner med Fastighetskontoret som att staden inte prioriterar ett köp. Skolorna ligger i en av Älvstrandens Utvecklings stora stamfastigheter och behöver styckas loss från den för att kunna säljas, för detta krävs en ny detaljplan. Sedan KF-beslutet fattades har

programarbete för Lindholmen påbörjats och ett av Sverigeförhandlingens kollektivtrafikobjekt, Spårväg Brunnsbo-Linne, har tidigarelagts pga att man har fått statlig delfinansiering i den satsningen. Förbindelsen över Älven mellan Stigbergstorget och Lindholmen landar ner i området Södra Lindholmen där skolorna ligger. Sammantaget innebär detta att skolorna nu ingår i ett kommande exploateringsområde. Skolorna ger också bra driftnetto till Älvstrandens resultaträkning, där behov finns av att behålla nivån i ytterligare ca10 år till följd av senarelagda stadsutvecklingsprojekt.

Fastighetstransaktioner och KF-uppdrag 2014: effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborg Stadshus AB:s Lokalkluster, KF-beslut 2016

Fastighetstransaktioner, som är ett av bolagets verktyg att förverkliga vision Älvstaden, är en del av Älvstrandens löpande verksamhet. Verksamheten budgeteras årligen med negativt resultat exkluderat fastighetstransaktioner. De flesta år är det sedan resultatet från fastighetstransaktionerna som gör att resultatet blir positivt.



I tabellen nedan redovisas de delar i Älvstrandens fastighetsbestånd som antingen sålts sedan 2014 eller där förhandling om försäljning pågår.

Uppföljning av Älvstrandens fastighetsbestånd utifrån KF -uppdraget om avyttring år 2014			
	Genomförda försäljningar 2014 - 2019-10-18		
	Försäljningar som pågår 2019-10-18		
Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Försäljningsår	Köpare
Lindholmspiran 7	Lindholmen 30:5	2014	Eklandia
Stora Torp	Torp 50:3 m.fl.	2014	Skanska, HSB mfl
Centrumhuset (Inre SG)	Lindholmen 36:1	2015	AF Bygg
Citadellet	Lundbyvassen 4:7	2015	Atrium Ljungberg
Tornen	Lundbyvassen 4:8	2015	Atrium Ljungberg
M2	Lundbyvassen 4:6	2015	Atrium Ljungberg
Polishuset, brofästet	Lundbyvassen 736:168	2015	FK
Skeppsbron, Kinesiska muren	Inom Vallgraven 50:1	2015	Higab
Skanska "optionstomt"	Lindholmen 39:3 (39:1)	2015/2016	Skanska
InfoCenter	Lindholmen 735:408	2016	Skanska, HSB, Peab
Lindholmshamnen	Lindholmen 735:491/Lundbyvassen 4:6	2016	Skanska, HSB, Peab
Plejadgatan, studentbostäder	Lindholmen 6:9	2016	SGS
B5. kyrkotmten	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
D3 Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
D4. Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
Smedjan	Lundbyvassen 4:6	2017	SGS
Skeppsbron, Knutpunkten	Inom Vallgraven 75:1	2017	FK
Verkstadsq kv Merkurius	Inom Vallgraven 49:4-5	2017	Bygg-Göta
Lott 5	Kvillebäcken 738:627	2018	Ivar Kjellberg
Pumpgatan	Lundbyvassen 4:18	2018	Geely
Målarboden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Panelverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Tubförrådet	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Experimentverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Saluhallen	Brämaregården 78:1	2018	Göteborgslokaler
Lindholmen Tekniska Gymnasium	Lindholmen 6:9 (idag 6:13)	2018	FK
Eriksbergskontoret	Sannegården 734:132	2019	AF Bygg
Byggrätt Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168	2019	Smyrnakyrkan
Masthugget Tunneltak	Masthugget 31:6	2019/2020?	Anvisat Masthuggskajen
Masthamnsg Pirogen	Masthugget 33:1-2, 35:1	2019/2020?	Anvisat Masthuggskajen
Bryggareg/ Surbrunnsg kv Redaren	Inom Vallgraven 51:2	2020?	
Stora Badhusg Verkstaden	Inom Vallgraven 51:2-3	2020?	
Restauranglotten	Lindholmen 40:1	2020?	Markanvisning pågår
Lindholmen 2:12 Sopsug	Lindholmen 2:12	2020?	Serneke
Lindholmen 2:13 (Fjärrkyla)	Lindholmen 2:13	2020?	Serneke
Kajskjul 8 & 8½	Nordstaden 38:1, 35:1	2020?	Higab
Westra Piren	Sannegården 28:17	2020?	Higab/FK
Boreland, byggrätt mellan pirarna	Sannegården 28:18	2020?	Higab/FK
Spontpiren	Sannegården 28:19	2020?	Higab/FK
Kvarnpiren	Sannegården 28:20	2020?	Higab/FK
Pumphuset Kvarnpiren	Sannegården 28:20	2020?	Higab/FK
Röda Bolaget	Sannegården 28:21	2020?	Higab/FK
Ringön	Tigstadvassen 31:5	2020?	
M1 Höga delen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
M1 Låga delen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
Centralstationen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
Nordhemnsg, Snipan	Masthugget 30:7-8	2023?	Riksbyggen

Slutsats

I bolaget nya inriktning 2013 stipulerades att Älvstranden endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter. Som en följd av detta i kombination med KF-uppdraget från 2014 har bolaget sedan dess kontinuerligt sålt färdigutvecklade byggrätter och fastigheter både inom staden och till externa marknaden. Det medför att Älvstrandens fastighetsbestånd idag till allra största delen är klassificerat som exploateringsfastigheter. I bolagets ägo finns fastigheter med höga värden

som ska avyttras när ny detaljplan finns. Att tidigarelägga försäljning av någon av bolagets exploateringsfastigheter får stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag. Något som kommer att kartläggas i del 2 av utredningen.