

Styrelsehandling 21
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0084/20
2020-02-07
Handläggare:
Mi Mathiesen, Finanschef

Informationsärende – Göteborgs Stads Investeringsnomineringsprocess

Sammanfattning

Som ett led i Göteborgs Stads Investeringsnomineringsprocess har Älvstranden Utveckling den 17 januari fått i uppdrag av Stadsledningskontoret att lämna investeringsprognoser för 2021 och framåt.

Inlämning av styrelsebehandlat material ska ske den 28 februari.

Bakgrund

Uppdrag från budget

I Kommunfullmäktiges budget har samtliga nämnder och bolag fått följande ekonomiska uppdrag:

- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte att stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.
- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.
- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.
- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.

Kommunfullmäktiges mål för Göteborgs Stadshus AB

- Göteborgs Stadshus AB har en för staden hållbar utdelning utan lånefinansiering.
- Göteborgs Stadshus AB har avkastningskrav på underkoncernen som står i paritet med respektive koncerns branschnorm.

Uppdrag från kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en långsiktig finansieringsstrategi.

Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att ta fram en koncernbudget som underlag till Kommunfullmäktiges budgetbeslut. Koncernbudgeten ska särskilt beakta kopplingen mellan investeringsvolym och finansiering med givet lånetak.

Uppdrag till Älvstranden Utveckling

Stadsledningskontoret har gett Älvstranden Utveckling i uppdrag att rapportera:

- Investeringsvolym 2020–2030.
- Upplåningsbehov/skuldförändring.
- Egenfinansieringsgrad.
- Kapital- och driftskostnadskonsekvenser av investeringarna.

samt

- Investeringsunderlag i form av en textbilaga.

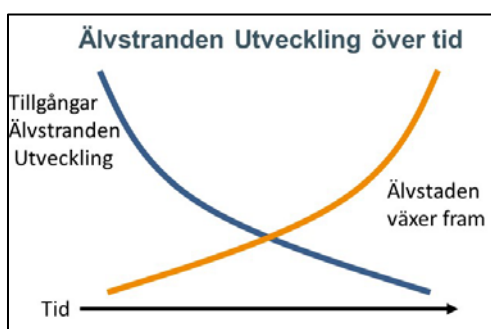
Bilagor

Bilaga 1. Förslag på 10-årig finansplan.

Investeringsunderlag

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.

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.



Investeringarna som är upptagna i prognosen är inte traditionella investeringar som kommer att finnas kvar i bolagets balansräkning och medföra årliga avskrivningar. Detta medför också att det inte är aktuellt med några nedskrivningar. Posterna som redovisas är nästan uteslutande åtaganden hänförliga till utbyggnad av allmän plats som uppstår efter försäljningen av byggrätter då åtaganden för att färdigställa området med dess nödvändiga funktioner ingår i byggrättens pris. Undantaget är reinvesteringarna i de befintliga förvaltningsfastigheterna som är traditionella investeringar.

Urval av investeringar

Urvalet av Älvstrandens rapporterade investeringar bygger på Färdplan Älvstaden.

Syftet med färdplanen är att ge en översikt av Älvstadens planering och genomförande samt ge en inriktning för övergripande styrning och uppföljning av arbetet med Älvstaden. 2020 års färdplan ska, utöver att vara ett underlag för samordning och ledning, också kunna utgöra en möjlighet till prioritering inom Älvstadens olika utvecklingsområden. Älvstranden följer Älvstadens prioriteringsordning avseende investeringar i de olika områdena.

Investeringsområden

Älvstranden har valt dela upp investeringsområden utifrån de geografiska områden där investeringarna ska genomföras. Nedan följer en kort beskrivning av de områden där Älvstranden Utveckling är en betydande fastighetsägare och kommer att genomföra investeringar under de kommande tio åren.

Frihamnen

Frihamnen ska enligt Vision Älvstaden utvecklas till en tät innerstad vid älven med en blandning av bostäder, service, kontor och handel. En första etapp har markanvisats och ett konsortium med de markanvisade byggherrarna har bildats. På sikt räknar delområdet med en utbyggnadstakt av i genomsnitt ca 300 bostäder och ca 10 000 kvm lokalyta per år i området, preliminärt fr o m år 2026 enligt färdplanen. Frihamnen ska bli en del av innerstaden och knyta ihop Hisingen med stadskärnan. Den 17 december 2019 beslutade byggnadsnämnden om en uppdatering av programmet för Frihamnen. Sedan 2018 har kommunen arbetat med "Helhetsgrepp Frihamnen", ett arbete som fördjupat sig i frågor som rör ekonomi, struktur och genomförande. Den nya kunskapen har mynnat ut i en önskan att göra en uppdatering av planprogrammet för Frihamnen. Tanken är att arbetet ska pågå parallellt med de detaljplaner som är igång. Under 2016 gjordes kompletterande markanvisningar och när den första detaljplanen är klar är det också dags för fler aktörer att komma med och därefter kan byggstart ske. Investeringarna i Frihamnen avser genomförandet av de centrala delarna av Frihamnen, programkostnader hänförliga till utbyggnaden, första delen av Jubileumsparken som Älvstranden ska bekosta till 50% när genomförandeavtalet är tecknat, markförvärv från fastighetskontoret samt färdigställande av de temporära bostäderna. Investeringsprognosen kan ändras mellan åren beroende på när detaljplanen vinner lagakraft.

Skeppsbron

Skeppsbrons utveckling syftar till att skapa göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet. Detaljplanen innehåller 450 bostäder och 600 arbetsplatser. På den breda kajen skapas en ny mötesplats med stora vistelseytor och den nya Redareparken. Ett viktigt utvecklingsområde är att skapa ett levande gatuplan där innehållet i bottenvåningarna och utvecklingen av allmän plats attraherar människor från stadens olika delar till Skeppsbron. Projektet har en lagakraftvunnen detaljplan från 2015, men väntar på ett politiskt beslut om finansiering av utbyggnad av allmän plats innan byggstart kan ske. Utbyggnad av Skeppsbron ingår för åren 2020-2027 i investeringsprognosen. Tidsintervallet förutsätter att beslutet kommer inom den närmaste tiden. Markanvisning är redan gjord för de flesta lotterna på Skeppsbron.

Masthuggskajen

Masthuggskajens/Järnvågens planområde löper från Rosenlundskanalen till Stigbergsliden och från Första Långgatan till och med Oscarsleden. Masthuggskajen planeras som en stadsdel med stor spännvidd, där ett dynamiskt kulturliv möter internationell handel och lokala, småskaliga verksamheter. Området kommer att bidra med 1 300 bostäder. På en ny halvö i Göta älv, som en förlängning av Rosenlundskanalen planeras flera kontorsbyggnader, bland annat *Global Business Gate* – ett centrum för internationellt inriktade företag med 2 500 arbetsplatser för små och stora företag. Offentliga rum finns också i detaljplanen som vann lagakraft i mars 2019 i form av park på tunneltaket, en liten park vid Kommersen samt ett lek- och aktivitetsstråk på Masthamnsgatan. Detaljplanen vann lagakraft i mars 2019 så flera av byggrätterna är redan avyttrade. Investeringsprognosen för Masthuggskajen avser åtaganden i det tecknade genomförandeavtalet med fastighetskontoret för åren 2020-2030. Den största enskilda åtgärden är uppförandet av halvön som beräknas pågå under åren 2021-2023.

Lindholmen

Lindholmen är idag en blandning av internationella företag, studenter, forskare, boende och kultur. Området består bland annat av 16 000 arbetsplatser, 8 000 studerande, 700 bostäder samt grundskola med tillhörande idrottshallar och flertalet gymnasier. Området upplever en stark tillväxt av såväl nya företag som bostäder. På Lindholmen pågår projekt både i genomförande- och

detaljplanefasen. Dessutom pågår ett planprogram för utveckling av området fram till 2040 samt en ekonomisk förstudie (EFS). Uppdraget för pågående programarbete innebär att Lindholmen, med Vision Älvstaden som grund, ges förutsättningar för fortsatt utveckling som viktigt näringslivskluster samtidigt som det utvecklas till en modern blandstad. Älvstadens stadsdelar ska kopplas samman med varandra och med omkringliggande delar och ge förutsättningar för en utveckling som kan ske på ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt. Lindholmen ska utvecklas till en blandstad med närhet till bostäder, arbetsplatser, handel, grönska, service och offentlig service. Ett samrådsförslag för planprogrammet bedöms upprättas under våren 2020.

Investeringsprognosen för Lindholmen avser främst utvecklingen av Centrala Lindholmen (området runt Lindholmens Science Park) och Lindholmshamnen. På Central Lindholmen avser investeringen detaljplaneläggning, egenutvecklat kontorsprojekt och genomförande. Kontorsprojektet är ett led i att säkerställa utvecklingen av Lindholmens näringsliv eftersom det i dagsläget är stor efterfrågan på kontorsytor. Tillgängliga kontorsytor behövs också för att säkerställa Lindholmens internationella position som teknikkuster. Kontorsprojektet ska även möta de unga teknikföretagens behov av en plattform vilket medför att de kan börja växa och fortsätta bidra till Lindholmens framtida utveckling.

Investeringarna på Lindholmshamnen avser genomförande utifrån tecknat exploateringsavtal med kommunen. Området innehåller cirka 700 lägenheter samt handel och kontor utmed de viktigaste stråken och platserna och i området finns också en förskola med plats för 4 avdelningar. Vid kajkanten byggs ett torg med brygga. Utbyggnaden beräknas vara klar under 2023.

Gullbergsvass

Gullbergsvass ska enligt Vision Älvstaden planeras för 10 000 bostäder och 20 000 arbetsplatser. I en idéstudie (Gullbergsvass förstudie 2015) studeras olika tänkbara stadsbebyggelser. Gullbergsvass befinner sig i ett mycket tidigt planeringsskede där en parallell planering pågår i den fördjupande översiktsplanen för centrala staden. På grund av omfattande beroenden till såväl angränsande delområden som till annan tidig planering behöver grundläggande principer för områdets framtida utbyggnad fastställas. Fortsatt planering behöver ske i nära samverkan med utbyggnadsstrategin för stadens trafik- och gatunät kopplat till bland annat den fördjupade översiktsplanen för centrala Göteborg och Målbild Koll2035. Nya Gullbergsvass kan bli ett nav som knyter ihop fem stadsdelar som får ökade rekreationsytor och tillgänglighet till vattnet. Flera stora infrastrukturprojekt pågår inom och i anslutning till Gullbergsvass och påverkar områdets framtida struktur och möjligheter: nedsänkningen av E45, om-lokalisering av spårfunktioner och Västlänken. Samspelet mellan trafiklösningar och stadsutvecklingsidéer är komplicerat och kräver omfattande samverkan och samordning. Älvstranden är en betydande fastighetsägare i området så investeringsprognosen innehåller 10 mnkr årligen för utredningar och planeringsarbeten.

Älvstranden håller på att förbereda rivning av terminalbyggnadens västra del så att fastighetskontoret kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021 inom detaljplanen för överdäckning av Götaleden. I helheten för staden och bolaget behöver denna anpassning och rivning av terminalbyggnaden ske, så att staden kan bygga ut Kämpegatan och en anslutande boulevard för att redan markanvisade aktörer i sin tur ska kunna exploatera kvarter E precis väster om den förlängda Kämpegatan.

Kvillebäcken

Nyckelorden när Kvillebäcken byggdes var att det skulle bli en grön, central och stadsmässig stadsdel. Området har flera gröna ytor med en växtlighet som skapar förutsättningar för biologisk mångfald och några av byggnaderna i Kvillebäcken har gröna tak. Målet har varit att skapa en trivsamt och

levande stadsdel redan från start och förebilden är den centrala kvartersstaden som du hittar i till exempel Köpenhamn och London. Intill Kvillebäcken ligger Backaplan med en av Göteborgs största köpcentrum. Här hittar du också Hjalmar Brantingsplatsen som är navet i kollektivtrafiken för den här delen av Hisingen. Älvstranden var tidigare markägare tillsammans med Wallenstam och NCC och utförsäljningen av byggrätterna gjordes 2010. Utbyggnaden av allmän plats kommer att avslutas under 2020 och investeringsprognosen uppgår till Älvstrandens andel av de sista åtgärderna.

Eriksberg

Redan på 1990-talet påbörjades förvandlingen av Eriksberg från nedlagt skeppsvarv till levande stadsdel. Klassiska varvsbyggnader bevarades, men området kompletterades också med mängder av bostäder och kontor. Idag är Eriksberg ett relativt moget område och det finns fortfarande utvecklingsmöjligheter norr om Eriksbergsdockan. I Västra Eriksberg skapades ett bostadsområde med blandad bebyggelse av radhus och flerbostadshus. Under en femtonårsperiod byggdes ca 2 200 nya bostäder med olika upplåtelseformer, skola och grönområden. Arbetet med Västra Eriksberg påbörjades 2006 och beräknas vara klart 2020/2021. Älvstranden samarbetar i ett konsortium för att skapa 1 550 bostadsrätter, 550 hyresrätter och 70 äganderätter samt 45 lokaler på ca 9 800 kvm. Projektet omfattar även anläggning av ny infrastruktur med gatu- och ledningsnät, upprustning av kajer, ny gång- och cykelbro, bryggor, torgplatser och parkanläggningar.

Detaljplanearbetet för den inre delen norr om Dockan på Eriksberg har återupptagits efter att järnvägsplanen för Eriksberg-Pölsebo nu är fastställd och lagakraftvunnen. Nytt planbesked förväntas under 2020 för det fortsatta detaljplanearbetet som beräknas vara klart under 2022. Exploateringen för hela detaljplanen beräknas inklusive fastighetskontorets mark uppgå till ca 65 000 BTA. Utbyggnaden beräknas ske under åren 2023-2028 och innehåller bostäder, förskola, lokaler, kultur och sport. Investeringsprognosen innehåller investeringar för en ny detaljplan samt tidigt kalkylerade kostnader för utbyggnaden av området.

Celsiusgatan

Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed norra Älvstranden, cirka 5 kilometer väster om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planförslaget innebär att cirka 600 lägenheter och 1 800 kvm lokaler respektive en ny förskola om fyra avdelningar kan byggas i nära anslutning till kollektivtrafik. Med den nya bebyggelsen stärks kopplingarna mellan Norra Älvstranden, den planerade bebyggelsen vid Säterigatan respektive befintliga områden i Lundby. Älvstranden har avyttrat Eriksbergskontoret och ytterligare en byggrätt under våren 2019 när detaljplanen vann lagakraft. Resterande byggrätter kommer att avyttras under 2020 och 2023. Investeringarna för att färdigställa området ingår i prognosen under åren 2020-2026.

Säterigatan

Detaljplanen innebär att tät sammanhängande bebyggelse kan uppföras för att bättre koppla ihop Norra Älvstranden med övriga Lundby. Detta möjliggörs i och med Trafikverkets arbete med att förlägga hamnbanan, som går förbi Eriksberg och Krokängsparken, i tunnel. Cirka 1 100 bostäder (bostadsrätter och hyresrätter), minst 7 000 kvm verksamhetsyta och 1-2 förskolor kan byggas och parkområden och gator kan anläggas. Detaljplanen vann lagakraft hösten 2017 och innebär att bebyggelse i 5-7 våningar skapas mellan Bratteråsberget och Celsiusgatan, liksom utmed Östra Eriksbergsgatan och Säterigatan. Färdigställande och inflyttning av flertalet planerade bostäder kan ske först när Hamnbanans tunnelutbyggnad inom området är klar. Utbyggnaden av området beräknas pågå under åren 2022-2029.

Reinvesteringar i förvaltningsfastigheter

Avser ombyggnader i det befintliga fastighetsbeståndet.

En stor äldre industrifastighet som Älvstranden äger på Lindholmen, med ursprung från varvstiden, behöver utvecklas för ny verksamhet i enlighet med områdets omdaning. Tidigare hyresgäst bedrev tung industri och i utvecklingsplanerna för området ska fastigheten utvecklas för annan verksamhet. En av huskropparna har tidigare rustats upp och nu är det dags för den andra delen om 3 000 kvm som idag är vakant. Investeringen skulle innebära en totalrenovering med byte av fasad, tak, fönster, installationer samt två nya bjälklag vilket ger ytterligare cirka 7 000 kvm att hyra ut. Älvstranden har skrivit ett förstudieavtal med en aktör som önskar hyra cirka 5 000 kvm på Lindholmen. De resterande 5 000 kvm blir nya kontor som Älvstranden kan hyra ut. Investeringen kommer att medföra ett ökat marknadsvärde på fastigheten samt att ytterligare kontorsyta tillskapas på Lindholmen där efterfrågan är mycket stor. Ett omfattande kalkylarbetet för upprustningen pågår och investeringen beräknas i dagsläget uppgå till cirka 230 mnkr. Ombyggnaden planeras att genomföras under 2021. Den nya hyresgästen kommer sedan att bekosta vissa anpassningar av lokalen.

Reinvesteringar för 2020 avser flera mindre investeringar i olika fastigheter. Under åren 2021-2030 är det endast upptaget ett årligt schablonbelopp för reinvesteringar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Bolagets finansiella mål för egenfinansieringsgrad

Älvstranden har inget finansiellt mål för egenfinansieringsgrad eftersom "investeringarna" inte redovisas som tillgångar i balansräkningen. Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska täckas av försäljningsintäkterna för byggrätterna. Nästan alla Älvstrandens "investeringar" avser åtgärder som uppkommer i värdeprocessen att utveckla råmark till säljklara byggrätter.

Vid försäljning av byggrätter ingår det i priset att Älvstranden bekostar anläggande av gator, vägar, parker och andra allmänna platser vilket innebär att bolaget har fått in likvida medel från försäljningen innan betalningen för allmän plats utförs, därav den höga egenfinansieringsgraden i våra investeringar. Egenfinansieringsgraden kan variera mellan åren men totalen för ett projekt bör vara 100% egenfinansieringsgrad annars har projektet gått med förlust.

Eftersom Älvstranden är ett projektbolag ingår det i affärsmodellen att över tid bygga upp soliditet genom att avyttra färdigutvecklade förvaltningsfastigheter för att vid större genomföranden kunna ta risk i form av stora åtaganden som exempelvis genomförandeavtalet på Masthuggskajen om 1 800 mnkr. Resultat och soliditet har stora svängningar mellan åren beroende av vilka transaktioner som genomförts. Bolagets Affärs- och Verksamhetsplan för 2020 tar extra hänsyn till den ekonomiska dimensionen. Främst i det 5-åriga strategiska målet om att "Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme". Älvstrandens finansiella mål är ett intervall för den synliga soliditeten om 10-20% samt belåning i förhållande till marknadsvärde om max 50%.

Nivåförändringar mellan åren

Investeringsvolymen varier kraftigt mellan åren beroende av vilka utbyggnadsområden som pågår. Den höga investeringsprognosen för 2021 kommer från anläggandet av halvön på Masthuggskajen, förvärv av mark i Frihamnen från fastighetskontoret samt upprustningen av en stor gammal industribyggnad. Utbyggnaden för de centrala delarna av Frihamnen har fördelats jämt över åren

eftersom ingen utförligare information finns tillgänglig i dagsläget. Den stora amorteringen år 2030 kommer från planerade avyttringar av förvaltningsfastigheter.

De tre hållbarhetsperspektiven

Älvstrandens styrelse har fattat beslut om ett antal långsiktiga strategiska mål som utgör bolagets huvudfokus för att nå Vision Älvstaden, utifrån bolagets ägardirektiv. Ett av målen har direkt påverkan på investeringarnas klimatpåverkan. Bolaget har beslutat att all nybyggnation inklusive anläggningsinvesteringar i bolagets områden i Älvstaden ska bidra till att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent fram till 2025. Därefter är siktet inställt på att utsläppen från all byggnation ska vara nära noll till 2030. Detta är ett av de mest ambitiösa klimatmålen för nybyggnation, av den omfattningen, som finns i Sverige. Detta innebär att de investeringar som planeras från Älvstranden Utveckling, i Älvstaden, de kommande åren, kommer alla i väldigt hög grad bidra till minskad klimatpåverkan.

Enligt Vision Älvstaden ska bolaget arbeta för att alla göteborgare ska ha möjlighet att bo i Älvstaden och vi ska arbeta för en stor variation av bostäder för alla. Ett annat av de strategiska målen som bolagets styrelse fattat beslut om är att vi ska bidra till att minska boendesegregationen i våra områden i Älvstaden. Genom att erbjuda olika typer av upplåtelseformer, olika lägenhetsstorlekar i olika prisnivåer så möjliggör vi att fler människor kan efterfråga en bostad i Älvstaden. Genom en större variation ökar möjligheterna att Älvstaden bidrar till att motverka boendesegregationen, vilket i sin tur kan få positiva fördelningseffekter framförallt när det gäller socioekonomi. I arbetet ingår även att identifiera utmaningar för att sänka trösklarna för eget ägt boende. Detta strategiska mål är även det kopplat till alla investeringar som Älvstranden gör i Älvstaden de kommande åren.

Ett annat strategiskt mål som bolagets styrelse fattat beslut om och som även det bidrar till positiva fördelningseffekter både vad gäller kön och socioekonomi är målet att utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden. Genom att skapa förutsättningar för en blandning av olika typer av verksamheter, med kulturella institutioner, service, mötesplatser, variation i arkitektur och andra uttryck så kan vi bidra till att säkra mångfalden och bidra till ökad social sammanhållning och tillhörighet till Älvstaden, och även en mer jämlik tillgång och nyttjande av stadens rum.

Med dessa tre strategiska mål, som ska genomsyra allt det Älvstranden Utveckling ska göra de kommande åren, så har bolagets styrelse säkerställt att samtliga investeringar som Älvstranden Utveckling ska göra i Älvstaden ligger i linjer med dessa målsättningar och driver på den hållbara utvecklingen utifrån alla tre hållbarhetsperspektiv. Älvstrandens investeringar kommer således att bidra till minskad klimatpåverkan och till positiva fördelningseffekter ur ett socioekonomiskt perspektiv.

Älvstranden Utveckling använder dessutom Citylab som metod för att säkerställa hållbarheten i alla sina stadsutvecklingsprojekt i Älvstaden. Metoden är den främsta och mest omfattande i Sverige, och den omfattar både planerings-, genomförande- och förvaltningsskedet. Metoden är framarbetad och verifierad av ett stort antal experter i Sverige och den enda metod som finns för att hållbarhetscertifiera ett stadsutvecklingsprojekt.

Masthuggskajen

I Masthuggskajen som investeringsprojekt, har Citylab-metoden använts för att driva på den hållbara utvecklingen av projektet. Projektet var det första i Sverige att certifiera planeringsfasen enligt Citylab, och alla aktörer i konsortier samt involverade förvaltningar arbetar för att leverera på de mål

som man gemensamt satt upp för den hållbara utvecklingen av området. I och med att projektet tagit ett gemensamt och omfattande ansvar för hållbarheten så innebär det att Masthuggskajen både kommer bidra till minskad klimatpåverkan och en mer jämlik tillgång till området, oberoende kön eller socioekonomisk situation.

Frihamnen

Alla Älvstrandens långsiktiga strategiska mål kommer bolaget bära med sig i investeringen i Frihamnen. Det som byggs och anläggs ska ha så låga utsläpp av växthusgaser som möjligt, det ska finnas en variation av bostäder och gatuplanen möjliggöra en mångfald av verksamheter under dygnets många timmar. Detta innebär att investeringen i allra högsta grad kommer bidra till ett mer hållbart byggande med minskad klimatpåverkan samt en positiv fördelningseffekt både utifrån kön och socioekonomi. På ett övergripande plan kommer Citylab som metod att användas, för att säkerställa att hållbarhet genomsyrar både planering, genomförande och förvaltning.

Centrala Lindholmen

Älvstrandens strategiska fokusområden att minska klimatbelastningen från investeringen samt skapa levande gatuplan är båda centrala vid investeringen i Centrala Lindholmen. Dessa strategier kommer att påverka utvecklingen av området, där det även finns höga ambitioner kring en hållbar och modern mobilitet. Tanken är att det inom planen för Centrala Lindholmen även etableras en form av modern mobilitetshubb. I hubben finns ett brett utbud av mobilitetstjänster såsom fordonspooler med anpassat utbud av fordon, utlämning av paketleveranser och eventuellt besöksparkering. Allt detta bidrar till att investeringen bidrar till minskad klimatpåverkan och att mångfalden av aktörer som är verksamma på Lindholmen ökar.

Indexuppräknings

Inga indexuppräknings ingår i investeringsprognosen.

Kontaktuppgifter

Bolag:	Älvstranden Utveckling
Kontaktperson:	Mi Mathiesen
E-post:	mi.mathiesen@alvstranden.goteborg.se
Tel:	0706-95 96 20

(*) Har projektet positiva effekter på klimat och miljö? (Sätt ett kryss.)

(**) Ange siffra 1 - 3
 1= Beslut taget i styrelse/nämnd
 2= Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse/nämnd
 3= Odefinierade investeringar

Baserad på Scenario 2020 ver 1

Senaste inlämningsdatum : 2020-02-28

(***) Ökad skuld: positivt tal, Minskad skuld: negativt tal

(****) Om man angivit investeringsvolym med uppräknat index gör ni här en procentuell nedjustering till fasta priser. Ange procent med minustecken.

Investeringsprognos för period 2020 - 2030 (mnkr)

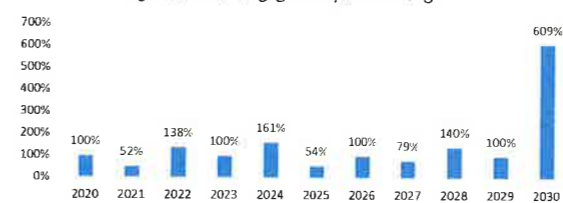
(All inmatning görs i vita fält)

Nyinvesteringar (mnkr)	Grön (*)	Kategori (**)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt 2020-2024	Totalt 2025-2030	Totalt 2020-2030
Frihamnen																
Frihamnen centrala delarna		2	41	68	41	251	159	159	159	159	159	159	159	562	956	1 518
Frihamnen program		2	23	23	21	32	22	20	20	20	20	20	20	120	120	240
Jubileumsparken/ kaj																
Frihamnen		1				141	52							193	0	193
Temporära bostäder, Tryckbank		1	14	1										15	0	15
Markförvärv Frihamnen (FK)		2		107										107	0	107
Skeppsbron																
Skeppsbron		1/2	19	50	50	62	62	85	42	21				242	148	391
Masthuggskajen																
Masthuggskajen		1	142	455	330	222	134	138	79	39	33	19	7	1 283	315	1 598
Lindholmen																
Centrala Lindholmen och program Lindholmen		2/3	10	21	7	11	22	212	212	212	12			71	648	719
Lindholmshamnen		1	40	22	22	21								105	0	105
Ledningsomdragning, pumpstation, transportstråk		1	20	25	5	3								53	0	53
Lindholmens Tekniska Gymnasium		1			5									5	0	5
Gullbergsvass																
Gullbergsvass program		1/2/3	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	60	110
Rivning del av Terminalbyggnad		2	40	27										67	0	67
Kvillebäcken																
Eriksberg		1	12											12	0	12
Eriksberg		1	21	2										23	0	23
Detaljplan och genomförande, norr om Eriksbergsdockan		2	1	8	7	7	21	13	13	8	8			44	42	87
Celsiusgatan		1/2	7	12	22	12	5	7	4					58	11	69
Säterigatan		1/2	2	0	10	0	8	8	8	8	8	6		20	38	58
Summa Nyinvesteringar (mnkr)			403	831	530	772	494	653	548	478	250	214	196	3 030	2 338	5 369
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar			100%	52%	138%	100%	161%	54%	100%	79%	140%	100%	609%	110%	180%	148%
Reinvesteringar (mnkr)			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt 2020-2024	Totalt 2025-2030	Totalt 2020-2030
Div reinvesteringar befintligt fastigheter		1/2	63	254	25	25	20	20	20	20	20	20	20	387	120	507
Summa Reinvesteringar			63	254	25	25	20	20	20	20	20	20	20	387	120	507
Summa Investeringar (mnkr)			466	1 085	555	797	514	673	568	498	270	234	216	3 417	2 458	5 876
Egenfinansieringsgrad Tot			100%	63%	136%	100%	158%	55%	100%	80%	137%	100%	562%	111%	172%	145%
Fasta priser (****)																
Reducering index (-%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Summa Fasta Priser (mnkr)			466	1 085	555	797	514	673	568	498	270	234	216	3 417	2 458	5 876

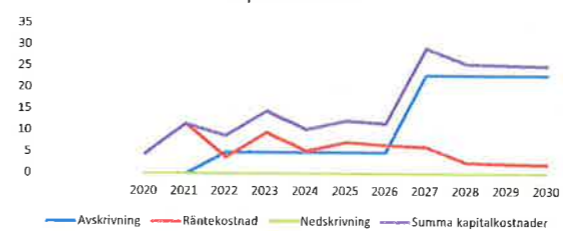
Tot investeringar/Skuldförändring



Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar



Kapitalkostnader



Upplåningsbehov (***)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt 2020-2024	Totalt 2025-2030	Totalt 2020-2030
Totalt (mnkr)	0	400	-200	0	-300	300	0	100	-100	0	-1 000	-100	-700	-800

Kapitalkostnader (mnkr)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt 2020-2024	Totalt 2025-2030	Totalt 2020-2030
Avskrivning	0	0	5	5	5	5	5	23	23	23	23	15	102	117
Räntekostnad	5	12	4	10	5	7	7	6	3	2	2	35	28	63
Nedskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	5	12	9	15	10	12	12	29	26	25	25	50	130	180

Fördelning investeringsvolym för 2020 (mnkr)

Investeringsvolym 2020	2020	Ev. justering %	Justerad Inv.volym 2020	P1 Mars	Jan - Mars	P2 Maj	Apr - Maj	P3 Aug	Juni - Aug	P4 Dec	Sept - Dec	Summa-kontroll p1 - p4
Fördelat/period (mnkr)	466	0%	466	70	70	95	95	140	140	161	161	466

Fördelning upplåning för 2020 (mnkr)

Upplåningsbehov 2020	2020	P1 Mars	Jan - Mars	P2 April - Maj	P3 Juni - Aug	P4 Sept - Dec
Fördelat/period (mnkr)	0	0	0	0	0	0