

Styrelsehandling 10  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0710/20  
2021-05-10  
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

## **Informationsärende – Återrapportering handlingsplan ägardialog**

### **Sammanfattning**

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor.

Higab och Älvstranden Utveckling hade sin ägardialog 2020-08-21.

För dessa ägardialoger lämnas en skriftlig redovisning av ägardialogerna och framtagna handlingsplaner enligt Bilaga 1.

Handlingsplanen ska styrelsebehandlas. Bolagets svar på handlingsplanen redovisas i Bilaga 2.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Handlingsplan ägardialog.

Bilaga 2. Bolagets svar på handlingsplan.

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2020-12-17  
Beslutspunkt 25

Handläggare: Stefan Lundqvist, vVD  
Telefon: 031-368 53 39  
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

## Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med dotterbolagen

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att fastställa redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Göteborgs Stads Parkering AB enligt bilaga 1 och förklarar årets ägardialog som slutförd
2. att fastställa redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Älvstranden Utveckling AB enligt bilaga 2 och förklarar årets ägardialog som slutförd

### Sammanfattning

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Higabs styrelse har under 2020 genomfört ägardialoger tillsammans med styrelserna för Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB. För dessa ägardialoger lämnas en skriftlig redovisning av ägardialogerna och framtagna handlingsplaner enligt bilaga 1 och 2.

Den skriftliga redovisningen återspeglar den dialog som genomfördes på mötet. Handlingsplanernas innehåll återspeglar dels Stadshus handlingsplan till Higab med en fördjupad beskrivning och analys av bolagens avkastningskrav, men även ett förslag om utökad dialog mellan bolagens presidium.

vVD föreslår att styrelsen fattar beslut om redovisningen av ägardialogerna och handlingsplaner enligt bilaga 1-2 samt förklarar 2020 års ägardialoger för avslutade.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur social dimension**

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Samverkan**

-

## **Bilagor**

1. Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Göteborgs Stads Parkering AB
2. Redovisning och handlingsplan från ägardialog 2020 med Älvstranden Utveckling AB

## **Expediering**

Göteborgs Stadshus AB  
Göteborgs Stads Parkering AB  
Älvstranden Utveckling AB

## Redovisning och handlingsplan från ägardialog med Göteborgs Stads Parkering AB

### Ägardialog genomförd den 20 augusti 2020

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Göteborgs Stads Parkering AB bekräftade i sin dialog att bolaget efterlever det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

### Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har främst varit föremål för uppföljning av de områden Stadshus lyfter i årets ägardialoger så som bolagens ägardirektiv, effekter kopplat till Coronapandemin och principiella frågor som kan komma kräva fullmäktiges ställningstagande de närmsta åren. Dialogen har även varit forum för bolagens uppföljning av föregående års handlingsplan

Göteborgs Stads Parkerings ordförande inledde dialogen med att presentera bolagets nytillsatta VD. Bolaget gjorde sedan en kort presentation om kopplingarna mellan ägardirektivet och bolagets målsättningar, verksamheternas storlek och varumärket *Parkering Göteborg*.

### Ägardirektiv

Årets revidering av bolagets ägardirektiv har, utöver införande av avkastningskrav, uppdaterats med uppdraget om att stärka stadens mål om en fossilfri fordonsflotta 2023.

**Avkastningskrav:** Den ekonomiska styrningen av bolaget har inriktats mot en justerad soliditet om minst 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent.

Bolaget visade att den justerade soliditet uppgick sista december 2019 till 95% vilket, vid dialogstillfället, prognostiseras ha en sjunkande trend fram till 2025 i takt med bolagets planerade investeringar, framtida lånebehov och nedskrivningar där investeringskostnaden beräknas bli högre än marknadsvärdet. Kravet på minst 50% bedöms kunna uppnås med undantag av åren 2025-2026. Det finns i dagsläget inget bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs Stads Parkering, men vi kan konstatera att Stockholm Stads och Malmö kommuns parkeringsbolag har en mycket lägre soliditet. Det finns dock andra aktörer som vid jämförelse har båda liknande nivå och något lägre nivå.

Bolagets rörelsemarginal låg vid årsskifte på 21% och till följd av Coronapandemin kommer den vara något lägre i år. Bolaget visar dock en framtidsprognos som ligger något över ställda krav om 20% med undantag av 2025 då ovan nämnda nedskrivningar förväntas inträffa.

Bolaget ser att den långsiktiga ekonomiska förmågan kan komma försvagas om bolaget behöver sälja lönsamma fastigheter enligt KFs budgetuppdrag 2019. Även stadsutvecklingens behov av tillfälliga parkeringsanläggningar och att lönsamma anläggningar tas i anspråk för annat ändamål, försvagar lönsamheten i bolaget.

Bolaget ser också en ekonomisk risk om stadsutvecklingen inte beaktar anläggningarnas förutsättningar i de tidiga skedena samt om Staden väljer att inte ge bolaget möjligheten att även investera i lönsamma parkeringsanläggningar i syfte att skapa en balans i fastighetsportföljen.

**Hållbarhet:** Bolaget berättade att de identifierat åtta väsentliga hållbarhetsfrågor att jobba aktivt med som alla dockar ann till några av stadens program och planer. De strategiskt viktiga hållbarhetsfrågorna som direkt bidrar till att minska klimatpåverkan är "Utsläpps påverkan på miljö och hälsa" samt "Energi", där samverkan sker inom lokalkoncernen och med andra förvaltningar och bolag.

Bolaget jobbar för att stadens parkeringskunder lätt ska kunna hitta parkering, ladda elbil, hitta bilpool och byta mellan bil, cykel och kollektivtrafik. Bolagets arbete med både app-tjänsten och vägskyltning bidrar till att minska parkeringskunders söktrafik och främjar ett hållbart resande som minskar utsläppet från kundernas transporter.

Bolagets fokus på kloka val i energifrågor och utveckling av egenproducerad förnybar el, elenergieffektiva parkeringsanläggningar och en genomtänkt laddinfrastruktur är viktiga bidrag till att minska klimatpåverkan och ett hållbart energisystem.

**Principiella frågor:** Dialog fördes om framtida huvudmannaskap för den planerade parkeringsanläggning inom Lisebergs utvecklingsområde och Lisebergs hemställen till KF om försäljning av aktuell byggrätt/fastighet.

**Väsentliga och strategiska frågor:** Bolaget hade inga aktuella frågor att framföra vid den här tidpunkten.

Inom ramen för ordinarie uppföljning avser Higab att fortsättningsvis följa väsentliga investeringar inom Göteborgs Stads Parkering och vidareförmedlar till Stadshus.

### Coronapandemin

Bolagets ekonomiska förutsättningar med god soliditet visar att bolaget, med årets försämrade intäktsflöde, ändå kan uppfylla ägardirektivets centrala delar. Dialog fördes även kring påverkan på organisation, medarbetare och chefer där alla för närvarande påverkas av gällande restriktioner, men som bedöms att inte påverkas långsiktigt.

Dialog fördes kring beslutet om halverad taxa på bolagets samtliga besöksparkeringar och på arrenderad mark i perioden 20/4 - 1/7 där den ekonomiska effekten, vid dialogstillfället, inte var utredd.

### Återkoppling handlingsplan 2019

**Kompetensförsörjning:** Bolaget berättade om ett år med ökat antal avgångar vilket nu, med ny vd, förväntas återgå till ett normalt eller lågt flöde. Kompetenser inom projektledning, beställningar och avrop, utveckling inom it och chefsförsörjning behövs vid dialogstillfället.

**Finansiell utveckling:** Se stycket om avkastningskrav.

**Risker i verksamheten:** Bolaget lyfter risker som försämrade tillgänglighet till staden inom utpekade områden, begränsad lönsamhet i kommande parkeringsanläggningar, komplexa byggprojekt samt fortsatt risk för att tidigare genomförda otillåtna upphandlingar finn kvar.

Dialog genomfördes kring planer om ökat samarbete med Trafikkontoret i mobilitetsfrågorna och möjligheterna för ökad samverkan med Higab vid projektledning. Bolaget informerade om bolagets internrevision som kommer ha fokus på ovan nämnda otillåtna upphandlingar.

**Fördjupad redogörelse av aktuella projekt:** Bolaget visade att följande tre parkeringshus är aktuella just nu; Masthugget Väst, Heden och Skeppsbron.

Dialog gjordes även kring bolagets app, Parkering Göteborg, och vikten av att förstå kundbehoven och agera på deras förväntningar, men även vikten av och möjligheterna kring att ta betalt. Även frågan om appens framtida hemvist diskuterades.

### Övriga aktuella frågor

Utökad samverkan mellan Göteborgs Stads Parkering och Higab diskuterades och båda parter ser med förnyat intresse på möjligheterna för ytterligare samverkan mellan bolagens presidier och att hitta nya arenor för samarbete.

## Handlingsplan från ägardialog 2020 för Göteborgs Stads Parkering AB

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p><b>Ekonomiska avkastningskrav</b></p> <p>Göteborgs Stads Parkering AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Se frågeställning 1-3 nedan.</p> <p>1. Hur ser lönsamheten ut för jämförbara verksamheter i bolagets bransch/branscher?            Vilken omvärldsanalys gör Göteborgs Stads Parkering AB av konkurrerande alternativs lönsamhet samt ekonomisk avkastning och rörelsemarginal?            Analysen utgör ett underlag för värdering av om beslutade avkastningskrav står i paritet med jämförbara aktörers.</p> <p>2. Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkering AB av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning och rörelsemarginal utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag?            Hur ser lönsamheten ut idag?            Hur ser lönsamheten ut på 5-10 års sikt?            Vad förklarar eventuella avvikelser?</p> <p>3. Vilken bedömning gör Göteborgs Stads Parkering AB av bolagets behov av soliditet?            Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet?            Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på?            Vad förklarar eventuella avvikelser?"</p> <p>Rapporteringen ska ske skriftligt till Higab AB och Stadshus AB senast i mitten av mars 2021.</p>	<p>Styrelsen i Göteborgs Stads Parkering AB</p>	<p><b>Uppföljning</b>            Stadshus AB            mars 2021</p>
<p><b>Utökat dialog</b></p> <p>För att skapa en bättre dialog mellan bolagen under året, ska presidiet för Göteborgs Stads Parkering AB och Higab AB genomföra 2 presidieträffar inför nästa ägardialog.</p> <p>Higab ansvarar för samordning och att utfärda kallelser.</p>	<p>Presidiet för Göteborgs Stads Parkering AB och Presidiet för Higab AB</p>	<p><b>Genomförs</b>            Höst 2020 och Vår 2021</p>

## Redovisning och handlingsplan från ägardialog med Älvstranden Utveckling AB

### Ägardialog genomförd den 21 augusti 2020

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa för årets genomförda ägardialog med dotterbolagen samt en kompletterande handlingsplan, till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus).

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) bekräftade i sin dialog att bolaget efterlever det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

### Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har främst varit föremål för uppföljning av de områden Stadshus lyfter i årets ägardialoger så som bolagens ägardirektiv, effekter kopplat till Coronapandemin och principiella frågor som kan komma kräva fullmäktiges ställningstagande de närmsta åren. Dialogen har även varit forum för bolagens uppföljning av föregående års handlingsplan.

Älvstrandens ordförande och vd inledde ägardialogen med att berätta historien bakom bolaget och varför de finns till; Då kommunen på 90-talet förvärvade stora ytor varvsmark blev målsättningen att marken i framtiden skulle ge lika många arbetstillfällen som under varvtiden. Varvsmarken vid Norra Älvstranden och ett kapitaltillskott lades i bolaget och 2005 förvärvades även mark vid Södra Älvstranden från Göteborgs Stad. 2005 gjorde kommunen en sk "internaffär" där upparbetade övervärden på 1,6 mdkr fördes över från bolaget till staden. Då KF 2012 beslöt om Vision Älvstaden, skrevs det in i Älvstrandens ägardirektiv att bolaget fick i uppdrag att vara en viktig aktör i förverkligandet som skulle bidra till effektiva samarbeten och helhetssyn samt kunna ta risker. Bolaget berättade att mycket har åstadkommits under tiden och mer ska komma.

### Ägardirektiv

Årets revidering av bolagets ägardirektiv har, utöver införande av avkastningskrav, uppdaterats med effektivitetsmättet att leverera enligt Färdplan Älvstaden, men även eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen i respektive delområde inom Älvstaden, visar ett positivt resultat.

**Avkastningskrav:** Den ekonomiska styrningen av bolaget har riktats mot en synlig soliditet mellan 10-20 procent under varje given femårsperiod.



Vid senaste årsskifte visade bolaget en soliditet om 24% och prognoserna visar en nedgående trend fram till 2023, innan det vänder igen. Enligt bolagets analys är det viktigt att se bolagets soliditet över tid och bolaget kommer vid en soliditet om 12% eller lägre, ta fram åtgärdsplaner. Arbete pågår med att identifiera lämpliga och jämförbara bolag att göra benchmarking mot.

**Hållbarhet:** Bolaget berättade om ett gott samarbete med miljöförvaltningen och att de pushar branschen att tänka nytt genom upphandlingar, anbud och markanvisningar. Bolaget styrs både av höga förväntningar i ägardirektivet och Vision Älvstaden om att bidra till en hållbar stadsutveckling. Styrelsen har även identifierat bolagets bidrag till att nå FNs Globala mål 2030.

**Principiella frågor till KF:** Dialog fördes om att det även i fortsättningen kommer finnas utmaningar och frågeställningar i stadsutvecklingen som behöver fullmäktiges ställningstagande.

**Väsentliga och strategiska frågor att belysa:** I dialogen framfördes viktigheten av att stadens nämnder och bolag har en gemensam prioritering och går i samma takt vad avser stadsutveckling och exploatering. En uppdaterad översiktsplan, gemensamma tidsplaner för att säkra ekonomiska värden och exploateringsekonomi i balans, är något bolaget efterfrågar. Även tätare dialog med Stadshus är önskvärt.

Inom ramen för ordinarie uppföljning avser Higab att fortsättningsvis följa väsentliga investeringar inom Älvstranden Utveckling och vidareförmedlar till Stadshus.

### Coronapandemin

Bolaget förberedde sig i våras på stora intäktsförluster och har sedan dess genomfört ett antal kostnadsbesparingar. Förlusterna har fram till dialogstillfället varit relativt låga. Några framtidsscenarior som oroar bolaget är eventuella reducerade marknadsvärden och branschens investeringsvilja.

### Återkoppling handlingsplan 2019

**Kompetensförsörjning:** Bolaget redovisade en långsamt stigande trend för både NMI och HME samt reducerad personalomsättning. Fokus ligger på arbete med attraktiv arbetsgivare, behålla personal, intern rekrytering och utveckling samt att attrahera projektledarkompetens från den privata marknaden.

**Finansiell utveckling:** Se stycket om avkastningskrav.

**Risker i verksamheten:** Bolaget redovisade en riskbild där yttre faktorer som stadens utformning och växling av politiska mål, kan ge stora ekonomiska konsekvenser. Andra risker är eventuella konjunktursvängningar som påverkar fastighetsbranschen. Bolaget redovisar även interna risker som bristande kunskap om Lagen om offentlig upphandling samt bristfällig kunskap om markförhållanden i de områden där bolaget är verksam.

**Fördjupad redogörelse av aktuella projekt:** Bolaget informerade om aktuella projekt så som Masthuggskajen, Frihamnen och Gullbergsvass. Dialog fördes också avseende planerna för den temporära idrottshallen i Frihamnen, där samarbete mellan Higab och Älvstranden fungerar mycket bra.

### Övriga aktuella frågor

Utökad samverkan mellan Älvstranden och Higab diskuterades och båda parter ser med förnyat intresse på möjligheterna för ytterligare samverkan mellan bolagens presidier och att hitta nya arenor för samarbete.

## Handlingsplan från ägardialog 2020 för Älvstranden Utveckling AB

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p><b>Ekonomiska avkastningskrav</b></p> <p>Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Se frågeställning nedan.</p> <p>3. Vilken bedömning gör Älvstranden Utveckling AB av bolagets behov av soliditet? Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet? Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på? Vad förklarar eventuella avvikelser?</p> <p>Rapporteringen ska ske skriftligt till Higab AB och Stadshus AB senast mitten av mars 2021.</p>	<p>Styrelsen i Älvstranden Utveckling AB</p>	<p><b>Uppföljning</b> Stadshus AB mars 2021</p>
<p><b>Utökad dialog</b></p> <p>För att skapa en bättre dialog mellan bolagen under året, ska presidiet för Älvstranden Utveckling AB och Higab AB genomföra 2 presidieträffar inför nästa ägardialog.</p> <p>Higab ansvarar för samordning och att utfärda kallelser.</p>	<p>Presidiet för Älvstranden Utveckling AB och Presidiet för Higab AB</p>	<p><b>Genomförs</b> Höst 2020 och Vår 2021</p>

Diarienummer 0710/20  
2021-05-10  
Finanschef Mi Mathiesen

## Återrapportering från ägardialog 2020 för Älvstranden Utveckling AB

### Uppdrag

”Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupad beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.”

Vid en kartläggning av andra kommunägda exploateringsbolag i Sverige återfinns nedanstående bolag:

Bolagsnamn
Centrala Mälarstaden, Västerås
Bohusläns kommunla exploateringsaktiebolag, BOKAB
Flygmex
Resmex
Sankt Kors Fastighets AB
Trollhättan Exploatering AB
MölnDala Fastigheter AB
Norra Stadens Fastighetsutveckling AB
Landvetter Södra Utveckling AB
Norra Kajen Exploatering AB
Fastigheter i Linde AB
Jönköping Södra Munksjön
Sundbyberg Stadshus AB - bildande pågår av exploateringsbolag
Uppsala kommuns utvecklingsfastigheter AB
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB
Timrå Invest AB
Svedala Exploaterings AB, Svedab
Fastighetsbolaget Glasberga KB

Älvstranden Utveckling har valt ut tre bolag att benchmarka mot, varav två möten är genomförda hittills. Vi har träffat MölnDala Fastigheter AB (MölnDal) och Sankt Kors Fastigheter AB (Linköping) och hoppas på ett möte före sommaren med Södra Munksjön Utvecklings AB (Jönköping).

Det bolag som liknar Älvstranden Utveckling mest av de vi träffat är koncernen Sankt Kors Fastigheter AB i Linköping som bedriver exploatering, fastighetsförvaltning, parkering och byggnation.

Älvstranden Utveckling kommer att arbeta vidare med de utvalda bolagen för att kunna göra ytterligare analys av verksamheterna under hösten. Nedan följer en beskrivning av de bolag vi har haft inledande möten med.

## MölnDala Fastighets AB

### Om bolaget

MölnDala Fastighets AB är ett kommunalt bolag som ägs av MölnDals stad men skapades ursprungligen av Stora Enso. I samband med att MölnDal förvärvade industrifastigheten förvärvades också bolaget. 2011 aktiverades bolaget och fick i uppdrag att ansvara för planering, utveckling och exploatering av Forsåker. Uppdraget styrs dels av ett ägardirektiv samt ett avtal med MölnDals stad där uppdraget definieras.

MölnDala Fastigheter AB har ett stort område, Forsåker. De har även fastighetsförvaltning i liten skala i väntan på att exploateringen ska fortskrida. De har bildat ett konsortie tillsammans med byggherrar och inväntar nu sin första detaljplan.

### Fastighetsinnehav

MölnDala Fastighets AB äger idag 100 % av Forsåkerområdet som är en yta på 24 hektar.

### Utdrag ut ägardirektivet

”Verka för att bidra till att kommunen utvecklas inom områden som resulterar i en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar samt attraktiv stad. I detta arbete ska bolaget även söka samarbete med stadens förvaltningar och övriga bolag för att uppnå en god och tillgänglig service.

Bolaget äger Forsåkersområdet och har i uppdrag att utveckla området som helhet.

Uppdraget kan omfatta även angränsande områden som har betydelse för den framtida stadsdelen om staden så bestämmer.

Bolaget ansvarar för hela områdets förvaltning.

Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsåkersområdet visar ett positivt resultat.

Bolaget ska eftersträva en verksamhet som sker på ett marknadsanpassat sätt.”

### Stadsutvecklingsprojekt

Med cirka 3 000 nya bostäder och 4 000 arbetsplatser blir Forsåker en helt ny stadsdel. Platsens 300-åriga historia som pappersbruk ger Forsåker dess unika karaktär. De historiska byggnaderna kompletteras med modern arkitektur och fylls med restauranger, handel, kultur, utbildning, eget vattenkraftverk.

MölnDala Fastighets AB leder och driver utvecklingen av Forsåker genom ett konsortie som bildades 2013 tillsammans med byggaktörerna Aspelin Ramm, Peab, Wallenstam, Veidekke, Trollängen och ByggVesta.

### Status stadsutvecklingsprojekt

Forsåker består av totalt två detaljplaner. Efter nya direktiv kopplade till planerad station för höghastighetståg i MölnDal medföljde förändrade förutsättningar för bebyggelsen längs med E6:an. Beskedet låg till grund för beslutet att dela in den första detaljplanen i två delar, detaljplan 1A och 1B. Just nu pågår det slutliga arbetet med att färdigställa

detaljplan 1A. Under 2022 förväntas den första detaljplanen gå ut på granskning och vinna laga kraft under 2023. Arbetet med detaljplan 2 kommer att påbörjas när detaljplan 1 vunnit laga kraft. Den innehåller bland annat de planerade kommersiella fastigheterna.

## Sankt Kors Fastighets AB

### Om bolaget

Sankt Kors Fastighets AB är dotterbolag till Linköpings Stadshus AB, som äger 100 % av aktierna. Linköpings Stadshus ägs i sin tur av Linköpings kommun.

Sankt Kors bildades redan 1928 av en entreprenör och bolaget fick namnet efter det första kvarteret som förvärvades. 1964 såldes bolaget till Tekniska verken och 1967 köpte Linköpings kommun bolaget. I dag är Sankt Kors ett bolag med uppdrag att främja utveckling och tillväxt i Linköping. Detta görs framför allt genom att erbjuda kreativa företagsmiljöer för nya företag och företag i förändring.

[Vreta Kluster AB](#) är ett dotterbolag där verksamheten drivs för utveckling av de gröna näringarna. Genom [Dukaten Parkering](#) bidrar bolaget till att göra Linköping tillgängligt, framkomligt och säkert.

Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden tvekar. I nära samarbete med näringsliv, universitet och kommun bygges en stark stad och region. De strävar efter att vara en internationell förebild när det gäller att kombinera expansiv samhällsbyggnad med hållbarhet och samhällsansvar.

### Utdrag ut ägardirektivet

”Bolaget ska genom att själv äga eller genom ägda bolag förvärva, äga, förvalta och hyra ut fast och lös egendom, försälja fastigheter, driva annan jämförlig verksamhet, samt utveckla och förvalta parkeringsanläggningar.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla lokaler av god kvalitet för nya och expanderande företag samt att medverka till att tillgodose parkeringsbehovet inom ramen för kommunens beslutande parkeringsstrategi.

Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurrensutsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt.

Bolaget försöker alltid att vara konkurrensneutrala och affärsmässiga och kompletterar övriga fastighetsägares utbud genom att tillhandahålla lokaler i lägen och situationer där andra aktörer av olika skäl väljer att avstå.

Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden tvekar. Genom aktiv utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Cleantech Park, Cavok District och övriga klustermiljöer främjar vi företagande och nya idéer inom utvalda områden samt inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden.”

## Stadsutvecklingsprojekt

Ebbepark utvecklas av Sankt Kors, Stångåstaden och Lejonfastigheter, tre kommunägda fastighetsbolag med ansvar för kommersiella lokaler, bostäder och lokaler för offentlig verksamhet. Tidigare har Ebbepark varit ett äldre industriområde som nu utvecklas till en stadsdel där människor kan bo, arbeta och leva ett aktivt stadsliv. Redan i dag finns företagslokaler i ett antal befintliga byggnader och ett 60-tal företag och andra verksamheter på området.

Cavok District - i anknötning till Linköping City Airport – växer en ny företagsmiljö på 300 000 kvm fram, ett område för verksamheter inom bland annat flyg, rymd och avancerade material. Platsen har ett strategiskt läge, framförallt för flyg- och rymdrelaterade organisationer, men även för företag i behov av en kreativ miljö med tillgång till forskning, testlab, synergier och samarbetsmöjligheter. Området kommer att bestå av kontor, verkstad, logistik, labb, utbildning, restaurang och rekreation.

## Status stadsutvecklingsprojekt

I Ebbepark – mitt emellan universitetet och city – växer en helt ny typ av innerstadsmiljö fram. En plats för smart livsstil och hållbar tillväxt där boende och företag ges unika möjligheter att trivas och utvecklas tillsammans.

Ebbepark utvecklas av Sankt Kors, Stångåstaden och Lejonfastigheter, tre kommunägda fastighetsbolag med ansvar för kommersiella lokaler, bostäder och lokaler för offentlig verksamhet. Tillsammans har de alla möjligheter att göra Ebbepark till en unik del av Linköping. Tidigare har Ebbepark varit ett äldre industriområde som nu utvecklas till en stadsdel där människor kan bo, arbeta och leva ett aktivt stadsliv. Första spadtag togs 2017 och den första inflyttning i kvarter ett sker under 2021 och fortsatt utbyggnad ska genomföras i fyra etapper.

Cavok District – i anknötning till Linköping City Airport – växer en ny företagsmiljö fram, ett område för verksamheter inom bland annat flyg, rymd och avancerade material. Platsen har ett strategiskt läge, framförallt för flyg- och rymdrelaterade organisationer, men även för företag i behov av en kreativ miljö med tillgång till forskning, testlab, synergier och samarbetsmöjligheter. Här finns närheten till flygplatsen, flyg- och rymdriktade företag och kluster, motorväg, tågförbindelser och närliggande hamn i Norrköping. Två timmar bort finns Stockholm. IMA One, den första byggnaden i Cavok District står nu färdig. Det är en fysisk nod för nätverket Innovative Materials Arena. Här samlas företag som arbetar med avancerade material på ett eller annat sätt med ambitionen att dela på resurser och idéer.

Vreta Kluster är ett utvecklingscentrum och en resurs som bidrar till nya innovationer, utveckling, fler jobb och tillväxt inom de gröna näringarna i Östergötland. Utvecklingsarbetet och projekteringen för nybyggnation av etapp 3 pågår. Fortsatt försäljning av aktier i Vreta Kluster AB som har ansvaret för verksamhetsinnehållet i klustret. Bolaget ägs av Sankt Kors (majoritetsägare) och näringslivet.

## Frågeställningar att besvara från den ekonomiska handlingsplanen 2020

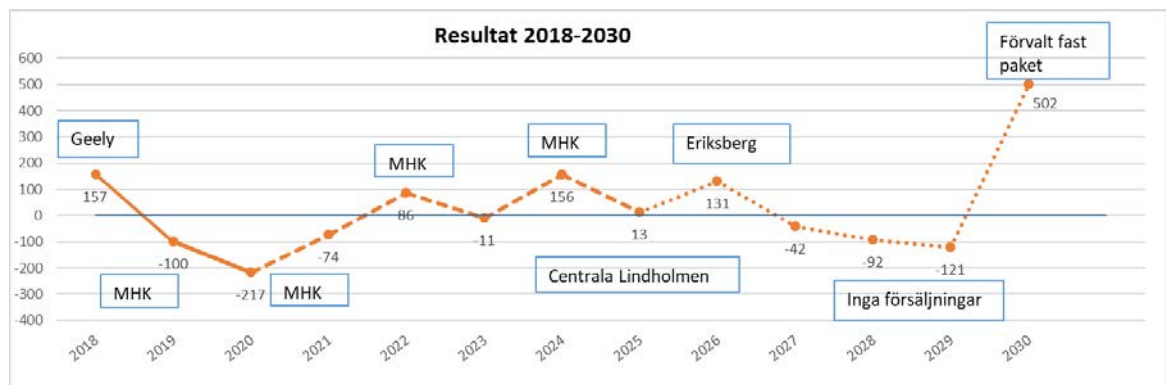
### Vilken bedömning gör Älvstranden Utveckling av bolagets behov av soliditet?

Älvstranden Utveckling har balanserat vinster från ett par större transaktioner så soliditeten har varit historiskt hög de sista åren men nu går vi in i genomförandet av Masthuggskajen och bolaget måste ha en god soliditet inför de risker som framför allt utbyggnaden av Halvön medför. Bedömningen är att koncernen bör ha en soliditetsnivå mellan 10 och 20 % under de kommande åren. I delårsbokslutet per 31 mars 2021 uppgick soliditeten till 16,1 %.

### Vilken analys har gjorts för att fastställa behovet av soliditet?

Genom kontinuerligt arbete med ekonomiska 10-års scenarion och tillbakablick på historiska utfall räknar bolaget med att vi bör vara i intervallet 10–20 %. Scenarioarbetet utgår från ett tioårigt tidsperspektiv där vi prognostiserar framtida driftnetton, utvecklingskostnader, personalkostnader med mera och lägger sedan till framtida investeringar samt utförande av åtaganden från tidigare fastighetsförsäljningar. Efter det lägger vi på transaktionerna, då visar scenariorna när i tiden som transaktioner behöver genomföras för att klara våra ekonomiska ramar.

Likviditetsbehovet belyses också i scenariona eftersom Älvstranden Utveckling har omfattande investeringar och stora åtaganden i balansräkningen. Med hänsyn till detta har vi kopplat belåningsgraden som en av våra ekonomiska indikatorer. Koncernens resultat är väldigt fluktuerande genom åren (se bild nedan) beroende av transaktionsvolymen vilket är en förklarande orsak till det stora spannet för soliditeten.



Bolagets exploatering medför stora investeringar och ekonomiska risker för ökade kostnader vid utbyggnad av allmänplats med mera. Det är väldigt långa processer under många år vilket medför stor osäkerhet avseende prognostisering av framtida utbetalningar.

Bolaget håller på att arbeta fram en ekonomisk åtgärdsplan i det fall soliditeten går ner under 12 %. Historiskt har koncernen varit nere på nivåer runt 6–7 % vilket är väldigt lågt

med hänsyn till de åtagandena och risker som koncernen har. Det nuvarande ägardirektivet från 2020 stipulerar att bolaget vid varje given femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet om 10–20 %.

## Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på?

Vi har hittills hunnit med att jämfört oss med två kommunägda exploateringsbolag: MölnDala Fastigheter AB (MölnDal) och Sankt Kors Fastigheter AB (Linköping).

Det är bara Sankt Kors Fastighets AB och Älvstranden Utveckling AB som har soliditetskrav i ägardirektivet. Sankt Kors har ett lägre krav än Älvstranden Utveckling på soliditet om minst 10 % på lång sikt men får gå ner till 5 % under en expansiv period (2021–2028). Älvstranden Utveckling har också flexibiliteten i sitt ägardirektiv genom soliditetsintervall för varje given femårsperiod.

MölnDala Fastigheter AB har inget soliditetskrav, men ska eftersträva att exploateringsområdet Forsåker visar ett positivt resultat. Älvstranden Utveckling har motsvarande skrivning i sitt ägardirektiv, att eftersträva ett positivt resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden. Eftersom Älvstranden Utveckling är ett projektbolag med begränsad livslängd finns också ett långsiktiga finansiellt mål att bolaget ska visa ett positivt resultat efter att uppdraget slutförts och bolaget avslutas.

I tabellen framgår att soliditeten för samtliga bolag rör sig i samma intervall. Finns likhet mellan Älvstranden Utveckling och Sankt Kors att resultatet är varierande beroende av transaktionsvolymen. MölnDala har ännu inte påbörjat sin utförsäljning av byggrätter.

<b>MölnDala Fastighets AB (Mnkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2	2	2	2
Resultat efter finansiella poster	- 11	- 8	- 7	- 11
<b>Soliditet</b>	<b>18,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>28,4%</b>	<b>30,2%</b>
Balansomslutning	367	318	259	248
<b>Sankt Kors Fastighets AB (Mnkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	209	178	162	158
Resultat efter finansiella poster	24	165	14	18
<b>Soliditet</b>	<b>22,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>23,0%</b>	<b>24,0%</b>
Balansomslutning	2 042	1 559	1 137	979
<b>Älvstranden (Mnkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	389	375	356	356
Resultat efter finansiella poster	- 100	157	- 106	110
<b>Soliditet</b>	<b>24,2%</b>	<b>25,6%</b>	<b>21,9%</b>	<b>21,9%</b>
Balansomslutning	4 271	3 985	3 866	4 050

MölnDala Fastighets AB har följande finansiellt mål i sitt ägardirektiv:

- *Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsåkersområdet visar ett positivt resultat.*



Sankt Kors Fastighets AB har följande finansiella mål i sitt ägardirektiv:

- *Ett långsiktigt resultat på lägst 5 % av justerat eget kapital.*
- *Bolaget ska ha ett mål om en långsiktig soliditet på lägst 10 % beräknat på eget kapital. Under perioden 2021–2028 kan dock soliditeten tillåtas vara som lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.*

Älvstranden Utveckling AB har följande finansiella mål i sitt ägardirektiv:

- *Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.*
- *För Älvstranden Utveckling innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10–20 %.*
- *Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.*

## Vad förklarar eventuella avvikelser?

Älvstranden Utvecklings resultat varierar väldigt mycket mellan åren beroende av mängden transaktioner. Resultatet av den årliga budgeten är alltid negativ så det är transaktionerna som gör att bolaget får vinst vissa år. Det är också resultatet från transaktionerna som möjliggör att vi kan ta ekonomiska risker och genomföra stora komplexa exploateringsprojekt.

Älvstranden Utveckling genomförde två stora fastighetstransaktioner 2015 och 2018 med betydande vinster vilket har möjliggjort att vi kan genomföra Masthuggskajen med den ekonomiska risk som medföljer.

Kommande år är det flera kapitalkrävande detaljplaner som ska genomföras. I slutet av 2020 gjordes en stor scenarioupdatering, se nedan, som visar att vi håller oss inom ägardirektivets ramar de kommande 10 åren eftersom intervallet för soliditeten om 10–20 % beräknas under varje given femårsperiod. Ägardirektivet ”tillåter” därmed att soliditeten för ett enstaka räkenskapsår kan understiga 10 %. Soliditeten i de fastställda årsredovisningarna är högre på grund av koncernbidrag som lämnas i slutet på året men ”återbetalas” via utdelning påföljande år. Det blir ett års släp på soliditeten i årsredovisningarna jämfört med scenariona.



I affärs- och verksamhetsplan för 2021 arbetar Älvstranden Utveckling med att säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet, handlingsutrymme och klara den ekonomiska ramen i ägardirektivet. För att uppnå detta har vi valt att arbeta med nedanstående ekonomiska indikatorer:

- Soliditet med ett målintervall mellan 10 och 20 %. Vid 12 % ska bolaget ta fram en åtgärdsplan.
- Belåning i förhållande till marknadsvärde, där belåningsgraden inte ska överstiga 50 %.
- Leverans per år enligt avyttringsplan. En schematisk avyttringsplan för våra fastigheter de kommande 10 åren.
- Arbeta med att förbättra driftnetto för våra förvaltningsfastigheter med 2 %.
- Arbeta med uthyrningen där målet är en uthyrningsgrad på mer än 95 %.