

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0710/20
2022-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Informationsärende – uppföljning av ägardialog och ägardirektiv

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 samt 2021-08-27.

I ägardialogen 2020 fick bolagen i lokalkoncernen, i enlighet med bolagens ägardirektiv, i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.

Bolagen uppmanas att senast februari 2022 återkomma med en styrelsebehandlad uppdaterad analys för bolaget som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin.

Bilagor

Bilaga 1. Redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 2. Bolagets svar på uppföljning ägardialogen.

Redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB

Ägardialog genomförd den 27 augusti 2021

Higab ska enligt ägardirektivet årligen genomföra ägardialog med dotterbolagen, där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet och föra dialog inom aktuella områden. Det åligger Higab som moderbolag i lokalkoncernen att skriftligt redovisa årets genomförda ägardialog med dotterbolagen till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus). I detta dokument redovisas de frågeställningar som Stadshus och lokalkoncernen anser vara av väsentlig karaktär och som har behandlats under ägardialogen. I förekommande fall kompletteras redovisningen med sådant som kommer följas upp efter genomförd dialog.

Dialogområden

Årets ägardialoger inom lokalkoncernen har främst varit föremål för samtal kring de områden som Stadshus utpekat som väsentliga inför årets ägardialoger, som omvärldstrender, energiomställning, hållbarhet, ekonomiska avkastningskrav och branschjämförelse samt andra väsentliga och principiella frågor. Lokalkoncernen har även fört dialog kring bolagens övriga strategiska frågor som har stor påverkan på verksamheten.

Älvstranden Utveckling har under året genomfört de aktiviteter som beskrevs i fjolårets redovisning och handlingsplan och är inte föremål för uppföljning i årets ägardialog.

Älvstranden Utvecklings styrelse inledde dialogen med att presentera bolaget med kopplingar till ägardirektivet och bolagets målsättningar, fokusområden och pågående arbete.

Omvärldstrender: Det råder tidvis materialbrist inom byggbranschen på grund av bland annat just-in-time-produktion, oljebrist och olika transportutmaningar vilket kan komma påverka projekt som byggnation av halvön i Masthugget. På lokalsidan har vakansgraden för kontor ökat i Göteborg.

Energiomställning/elektrifiering: Bolaget påverkas av omställningen både som fastighetsförvaltare och i uppdraget att förverkliga Vision Älvstaden. I samarbete med olika aktörer gäller det att få ut tillräckligt med energi till områden i utveckling för att möjliggöra utsläppsfria byggarbetsplatser, samt hitta ett hållbart energisystem som möjliggör lagring och delning av energi.

Avkastningskrav: Den ekonomiska styrningen av bolaget har inriktats mot en synlig soliditet om 10-20 procent och att varje område under exploatering ska ge bolaget ett överskott.

Bolaget prognos för perioden 2017-2021 visar en genomsnittlig soliditet om 20%. Långtidsprognosen visar att bolaget även kommer nå målet om positiva resultat.

Färdplan Älvstranden var vid dialogtillfället ännu ej beslutad av KF och bolaget har därför inte kunna följa upp de effektivitetskrav som beslutats i ägardirektivet.

Väsentliga och strategiska frågor: Den bolagsutredning som pågår skapar oro i bolaget och är ofördelaktig för bolagets dagliga arbete och utveckling framöver. Styrelsen hopas på en skyndsam process.

Bolaget lyfter att det inom Göteborgs Stad finns en delad uppfattning om ansvarsfördelningen kring upprustningen av kajskydd för älvpromenaden.

Principiella frågor: Bolaget har inga principiella frågor att lyfta.

Investeringsprojekt: Bolaget redovisade aktuella projekt som Plåtverkstaden, The Yard och Eriksbergskranen i Lindholmen samt status i utvecklingen av Masthuggskajen, Skeppsbron och Frihamnen.

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

I ägardialogen 2020 fick bolagen i lokalkoncernen, i enlighet med bolagens ägardirektiv, i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Bolagen uppmanas att senast februari 2022 återkomma med en styrelsebehandlad uppdaterad analys för bolaget som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin. Analysen kommer värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans av Förutsättningar för budget 2023-2025.

Styrelsen i Higab AB

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv 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 marknadsmissig lönsamhet.”

Bolagen uppmanas att senast februari 2022 återkomma med en styrelsebehandlad uppdaterad analys för bolaget som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin. Analysen kommer värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans av Förutsättningar för budget 2023-2025.

Älvstranden återrapporterade benchmarkingen från ägardialogen 2020 på styrelsemötet 2021-05-10. Älvstranden kommer att arbeta vidare med de utvalda bolagen för att kunna göra ytterligare analys av verksamheterna och samtliga bolag är väldigt intresserade av ett gemensamt fysiskt möte under en dag för att utbyta erfarenheter. Tyvärr har detta arbete fått skjutas fram flera gånger till följd av pandemin.

Älvstranden har sedan tidigare valt ut fyra stycken kommunalägda aktiebolag för att benchmarka mot. Vi har haft Teams möten med MölnDala Fastigheter AB (MölnDal), Sankt Kors Fastigheter AB (Linköping) och Sundbyberg Stadshus AB. Vi har även försökt få till ett möte med Södra Munksjön Utvecklings AB (Jönköping) men av olika anledningar har det skjutits framåt i tiden. Det bolag som liknar Älvstranden mest av de vi träffat är koncernen Sankt Kors Fastigheter AB i Linköping som bedriver exploatering, fastighetsförvaltning, parkering och byggnation.

Nedan följer en kort presentation av aktuella bolag som Älvstranden ska arbeta vidare med för att ha möjlighet att benchmarka stadsutvecklingsprojekten.

MölnDala Fastigheter 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 Staden förvärvade industrifastigheten förvärvades också bolaget. År 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 ca 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.

Möndala 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 år 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. Idag är Sankt Kors ett bolag med uppdrag att främja utveckling och tillväxt i Linköping. Detta görs framför allt genom att tillhandahålla 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 idag 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 ca 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.

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.

Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på?

Det är bara Sankt Kors Fastighets AB och Älvstranden Utveckling AB som har soliditetskrav i ägardirektivet. Sankt Kors har ett lägre krav än Älvstranden på soliditet om minst 10% på lång sikt men får gå ner till 5% under en expansiv period (2021-2028). Älvstranden 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 har motsvarande skrivning i sitt ägardirektiv, att eftersträva ett positivt resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden. Eftersom Älvstranden 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. Det som är gemensamt för exploateringsbolagen är att resultatet och soliditeten är kraftigt varierande mellan åren till skillnad från traditionellt förvaltande fastighetsbolag. Det återspeglas också i de finansiella målen i bolagens ägardirektiv. Sundbyberg Stadshus AB utgår från denna sammanställning eftersom siffrorna är konsoliderade och omfattar således alla

bolag som kommunen äger. Sundbybergs stad planerar för att starta upp ett separat exploateringsbolag för stadsutvecklingsprojekten så vi kommer att följa den processen och hoppas på benchmarking vid ett senare tillfälle.

MölnDala Fastighets AB (Mnkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	20	2	2	2
Resultat efter finansiella poster	- 35	- 11	- 8	- 7
Soliditet	10,3%	18,7%	22,7%	28,4%
Balansomslutning	441	367	318	259

Sankt Kors Fastighets AB (Mnkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	211	209	178	162
Resultat efter finansiella poster	- 18	24	165	14
Soliditet	18,0%	22,0%	28,0%	23,0%
Balansomslutning	2 411	2 042	1 559	1 137

Älvstranden (Mnkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	400	389	375	356
Resultat efter finansiella poster	- 171	- 100	157	- 106
Soliditet	17,7%	24,2%	25,6%	21,9%
Balansomslutning	4 891	4 271	3 985	3 866

MölnDala Fastighets AB har följande finansiellt mål i sitt ägardirektiv:

- *Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsäkersområdet 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 AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent.*
- *Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.*

Fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin för Älvstrandenkoncernen

Älvstranden har inte lämnat några avsevärda belopp i hyresrabatter under pandemin, då är den minskande uthyrningsgraden ett mer aktuellt ämne. Uthyrningsgraden för Älvstrandenkoncernen har minskat avsevärt under pandemin. År 2019 hade vi en uthyrningsgrad beräknad på yta om 97,5% och den föll under 2020 till 93,1%. I årsbokslutet 2021 uppgår den till 91,4%. Älvstranden kommer att prioritera arbetet med att öka koncernens uthyrningsgrad under 2022 eftersom driftnettot från fastighetsförvaltningen är en viktig parameter i Älvstrandens finansieringsmodell.

Hysesintäkterna 2020 uppgick till drygt 400 mnkr och för 2021 är motsvarande siffra 389 mnkr vilket ger ett inkomstbortfall om cirka 11 mnkr. I budgeten för 2022 är hyresintäkterna beräknade till 397 mnkr vilket kräver flertalet nya hyresavtal för vakanta lokaler under 2022. Älvstranden räknar med att kunna återfå den tidigare uthyrningsgraden under de närmaste åren.