

Styrelsehandling 16
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0031/21
2022-02-07
Handläggare:
Evelina Johansson, Projektledare,
Lena Baeza, Programledare

Informationsärende – uppdaterad prognos för Lindholmshamnens genomförande

Sammanfattning

I projekt Lindholmshamnen indikerar de senaste prognoserna ett slutresultat på 16 mnkr jämfört med 2 mnkr i kalkylen som styrelsebeslutet 2016-10-28 är baserat på. Projektets intäkter har ökat med 81 mnkr jämfört med prognosen i styrelsebeslutet från 2016.

Riksbyggen blev direktanvisade den sista byggrätten 2017 för att bygga kooperativa hyresrätter i stället för traditionella hyresrätter, vilket gav 23 mnkr i högre intäkter. År 2020 stod det klart att de inte klarar detta uppdrag utan måste ombilda majoriteten till bostadsrätter. Enligt avtal faller då en ändringsköpeskilling ut på 40 mnkr eftersom BTA-priset för bostadsrätter är avsevärt högre än för hyresrätter. Ytterligare 13 mnkr i tilläggsköpeskilling har inkommit efter att byggloven tillåtit ett större antal BTA bostäder än byggherrarna betalt för. Intäkterna ökade ytterligare med 4,5 mnkr efter försäljningen av restaurangbyggrätten.

Projektets totala intäkter uppgår nu till 375,2 mnkr.

Från Riksbyggen har även ett vite på 20 mnkr fallit ut, vilket dock inte räknas med i projektresultatet.

Prognosen i dagsläget visar på ökade kostnader om 58 mnkr kopplat till utbyggnaden av allmän plats och sanering av kvarteretsmarken. De största prisökningarna härrör sig till ökade saneringskostnader samt fördyringar för konstruktion av bryggdäck och park vid vattnet. En sammanställning av trafikkontorets prognos samt övriga poster pågår och avsikten är att inkomma med ett investeringsäskande när kostnaden är mer fastlagd. De totala kostnaderna inklusive uträknade bokförda värden uppgår nu till 359,2 mnkr.

I årsbokslutet 31 december 2021 fanns tydliga indikationer på att kostnaderna kommer att öka vilket medför att avsättningarna i redovisningen måste utökas utifrån den kunskap bolaget hade på balansdagen.

Sammantaget skulle de ökade intäkterna och prognostiserade kostnaderna medföra ett resultat för projektet Lindholmshamnen om 16 mnkr jämfört med de 2 mnkr som kalkylen visade 2016. Avkastningen för detaljplanen Lindholmshamnen uppgår då till 4,3 %.

Bolagets åtaganden

Bolagets åtaganden i projekt Lindholmshamnen omfattar i huvudsak samordning och finansiering av utbyggnad av allmänplatsmark som gator, parker och ledningar.

Trafikkontoret och Park- och Naturförvaltningen ansvarar för projektering och utbyggnad. Dessa åtaganden regleras i Genomförandeavtalet med Staden. Bolagets åtaganden omfattar även det som har överenskommits i avtal med konsortiets byggherrar. I konsortiet innehar Älvstranden Utveckling den samordnande rollen och i den ingår förutom kostnadsansvar för respektive byggherres och kvarters marksanering även interna kostnader i form av nedlagd tid.

På styrelsesammanträdet redogör Evelina Johansson, Projektledare och Lena Baeza, Programledare utförligt om projektet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Projektet har sedan tidigare beslut 2016-10-28 fått prognostiserade ökade kostnader på 58 mnkr. Under samma period har intäkterna ökat med 81 mnkr och resultatet har därför ökat från 2 mnkr till 16 mnkr.

Nya rutiner har tagits fram för prognos och ekonomisk uppföljning, samt de ekonomiska ramarna i projektet har förtydligats.

Bedömning ur en ekologisk dimension

En stor del av kostnadsökningen förklaras av ökade saneringskostnader. Marken i Lindholmshamnen har varit ovanligt kraftigt förorenad. När föroreningarna är avlägsnade minskar läckage till mark och vattendrag, vilket bidrar till en giftfri miljö för kommande generationer.

Nya parker och grönska på gator och innegårdar ger ett stort tillskott till den biologiska mångfalden.

Bedömning ur en social dimension

Utbyggnaden av allmän plats, särskilt Maskinparken och bryggdäcket bedöms ha stor påverkan på projektets måluppfyllnad som helhet. Maskinparken är efterlängtat på Lindholmen som i stort saknar parkytor och bryggdäcket kommer vara ett konkret exempel på hur Älvstaden möter vattnet. Bryggdäckets lokalisering ligger längs ett potentiellt kraftigt stråk mellan Centrala Lindholmen och Frihamnen och vid Älvpromenaden som redan i dag är en populär samlingsplats vid vattnet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Samverkan

Ingen samverkan har varit nödvändig.

Expedieras

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