

Styrelsehandling 10
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0048/23
2023-02-06
Handläggare:
Lena Andersson, Vd

Informationsärende – uppföljning av verksamhet och ekonomi

Higab har gett Älvstranden i Utveckling i uppdrag att följa upp verksamhet och ekonomi i en rapport. Rapporten ska avges en gång om året och styrelsebehandlas.

Rapporten återfinns i Bilaga 1.

Bakgrund

Merparten av de rörelsedrivande bolagen i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden avseende avkastningskrav skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna.

I enlighet med vad som framgår av ägardirektiven ska bolagens ekonomiska avkastningskrav återkommande värderas och följas samt att kraven ska stå i paritet med branschens lönsamhet.

Bolagen ska även kontinuerligt använda benchmarking med relevanta aktörer i syfte att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet. Med stöd i bolagets ägardirektiv ser Stadshus ett behov av att berörda bolag tills vidare årligen i skriftlig rapport inkommer med en skriftlig analys i enlighet med denna instruktion.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Rapport till Higab: uppföljning av verksamhet och ekonomi.

Bilaga 2. Instruktion – verksamhet och ekonomi från Göteborgs Stadshus AB.

Verksamhet och Ekonomi

Älvstrandens framtida uppdrag är fortfarande under utredning och inväntar ett nytt ägardirektiv som kommer ligga till grund för kommande affärsplan. Därför blir årets skrivning av "Verksamhet och Ekonomi" inte särskilt omfattande. Det senaste tjänstutlåtande om "Fördjupad analys och förslag avseenden en förändring av Älvstranden Utveckling", diarienummer 1683/20 väntar på beslut av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Omvärldsanalys relaterat till vår verksamhet

Bolagets uppdrag enligt nuvarande ägardirektivet är att: "förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Kärnan i bolagets verksamhet är att utveckla byggrätter för exploatering genom fastighetsutveckling samt ansvara för genomförandet av lagakraftvunna detaljplaner. Enligt ägardirektivet ska bolaget kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre. Älvstranden ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter."

2022 har varit ett turbulent år för både Sverige och resten av världen där geopolitiska spänningar har pressat utbudet av livsmedel, råvaror och energi. Till följd av de drastiska förändringarna av omvärldsläget har inflationen stigit kraftigt, och centralbankerna har infört drastiska penningpolitiska åtgärder för att få stopp på den skenande inflationen.

Den totala transaktionsvolymen för 2022 exklusive villkorade affärer var drygt 45 % lägre än för helåret 2021 och uppgick till 219,6 Mdkr. År 2022 inleddes starkt med höga transaktionsnivåer under de två första kvartalen medan Q3 var tydligt svagare och markant under normalnivå för att under Q4 återhämtade sig något. Utländska investerare har i år stått för cirka 24 % av transaktionsvolymen vilket är 8 procentenheter högre än för helåret 2021. Bostäder är det segment som har omsatt mest under 2022 och stod för 24 % av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter och logistik/industri utgjorde de näst största segmenten med 21 vardera %. Kontor utgjorde 13 % och övrigt stod för 11 %. Det segment som omsatt minst är handelssegmentet som svarat för 9 % av den totala transaktionsvolymen under 2022.

Värt att notera är att starten på 2023 inte inneburit några våldsamma förändringar, fram till och med den 24 januari 2023 når transaktionsvolymen för 2023 drygt 5 miljarder kr (avser transaktioner > 40 mnkr). Transaktions- och projektmarknaden förväntas vara fortsatt avvaktande under 2023 med låga transaktionsvolym, stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden. Förhoppning är att fastighetsbranschen kommer återhämta sig relativt snabbt men det styrs mycket av inflationsutvecklingen. Den långsiktiga effekten av rådande energipriser är mycket svår att bedöma i dagsläget.

Göteborg är Sveriges andra största stad med strax över 1 miljon invånare i vad som brukar benämnas som Storgöteborg. Sedan år 2008 har befolkningen i kommunen ökat med närmare 88 000 invånare vilket motsvarar en ökning om ca 18 %. Det är befolkningsökningen som främst präglar Göteborgs fastighetsmarknad med den brist på bostäder som råder.

Göteborgs kontorsmarknad har karaktäriserats av bristen på moderna kontor. Även om flertalet projekt har färdigställts senaste tiden, så är moderna kontorsytor något som fortsatt efterfrågas. Utöver detta så efterfrågas funktionella kontor som enkelt kan anpassas efter kundens behov. Kontorsbeståndet inom CBD (Central Business District) består till stor del av gamla och mindre funktionella lokaler. Detta har inneburit att företagen är beredda att lämna CBD och flytta en bit ut, för att få komma in i moderna kontorslokaler. Exempel på detta är de kontorsprojekt som uppförts längs Mölndalsvägen och vid Ullevi, som samtliga har fyllts upp i snabb takt.

Fram till våren 2020 låg vakansnivåerna i de tre starkaste kontorslägena, CBD, Innerstaden och Lindholmen, på väldigt låga nivåer och utgjordes nästan enbart av omflyttningsvakanser. Sedan dess har dock trenden vänt mot stigande vakansnivåer. Detta beror förmodligen både på den osäkerhet kring hur framtidens kontor kommer se ut och ökat hemarbete som Corona-pandemin förde med sig i kombination med att många kontorsprojekt i Göteborg nu färdigställs. Under 2022 beräknas staden få

ett tillskott om cirka 176 000 m² nya kontorsytor. Det återstår att se vilken påverkan dessa två faktorer får på vakansnivåerna på lite längre sikt. Newsec spår att det är sannolikt att omoderna kontor i sämre lägen få allt svårare att attrahera hyresgäster.

Bolagets hantering av omvärldsförändringar på marknaden

Älvstranden har vid årsskiftet 2022/2023 en uthyrningsgrad om 90,5% som omfattar hela beståndet. Målet är inte att ha en uthyrningsgrad på 100% eftersom vi vill kunna erbjuda omflyttning för befintliga hyresgäster med kort varsel. Huvuddelen av fastigheterna är belägna på Lindholmen men även Frihamnen och Gullbergsvass. Älvstrandens fastighetsbestånd på Lindholmen är i hela spannet från gamla omoderna varvslokaler till moderna ytor i Lindholmens Science Park. Bolaget har aktivt tomställt ett par stora fastigheter på Lindholmen för omdaning exempelvis The Yard som ska flytta in i Utrustningsverkstaden efter ombyggnation. Bolaget har också ett nära samarbete med Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park AB avseende utvecklingen och behovet som näringslivet har av kontorslokaler på Lindholmen.

Den kraftiga inflationen under 2022 driver kostnaderna för att bygga och stigande räntenivåer gör att de som ska köpa bostäder mer priskänsliga vilket leder till sjunkande bostadspriser. Antalet fastighetstransaktioner på marknaden har minskat avsevärt under året särskilt för byggrätter där säljare och köpare har svårt att mötas på en ny prisnivå. Nästa stora utförsäljning av byggrätter avser Frihamnen och ligger några år framåt i tiden. På Lindholmen är nästa försäljning av byggrätter på Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan när detaljplanerna har vunnit laga kraft om cirka tre till fyra år.

Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt sina konkurrenter

Älvstrandens stora områden för framtagande av byggrätter är Frihamnen och Lindholmen. Det finns ingen direkt konkurrenssituation då Älvstranden är markägare av området. Eftersom det är ett mycket begränsat utbud av byggrätter till försäljning centralt i Göteborg blir det ingen direkt konkurrens mellan olika områden. Försäljningarna går ut på öppna markanvisningar och byggherrar som önskar förvärva byggrätter lämnar in anbud. I dagsläget arbetar Älvstranden med såväl större som mindre byggherrar som förvärvat byggrätter.

Älvstranden arbetar till stor del inom fastighetsförvaltningen med exploateringsfastigheter. Flertalet av fastigheterna i beståndet kommer att ingå i kommande detaljplaner där vissa fastigheter ska rivas, utvecklas eller säljas ut efter att detaljplanearbete är avslutat. Fastighetsförvaltningen är en förutsättning i Älvstrandens affärsmodell under företagets livslängd. Eftersom bolaget är ett projektbolag med begränsad livslängd är förvaltningsuppdraget inte jämförbart med traditionell fastighetsförvaltningsverksamhet.

Branschbeskrivning

Det finns ett flertal kommunala utvecklings- och exploateringsbolag i Sverige. De har alla sin egen geografi och är därmed inte konkurrenter på samma marknad. De bolag som, förutom Älvstranden Utveckling, finns i regionen är Mölndala, Landvetter Södra, Södra Munksjön och Bokab i Kungälv. De äger alla kommunal mark och / eller kommunala fastigheter och har i uppdrag att utveckla detta i något syfte som är gynnsamt för dess respektive kommun.

Vid uppföljningen av ägardialogen 2021 redovisades en jämförelse med två andra kommunägda bolag som delvis arbetar med markutveckling, Sankt Kors Fastighets AB i Linköping och Mölndala Fastigheter AB i Mölndal. Se bilaga 3. Inget ytterligare arbete har gjorts under 2022 till följd av personal- och tidsbrist.

Älvstranden Utvecklings uppdrag är större än dess svenska motsvarigheter. Offentliga utvecklingsorganisationer av liknande modell som Älvstranden Utveckling finns i Oslo och Köpenhamn där bolaget varit på studiebesök under 2022. By & Havn i Köpenhamn är den organisation som har störst likheter med Älvstranden.

Oslo: Oslos hamn äger utvecklingsbolaget Hav Eiendom AS (<https://haveiendom.no>), som utvecklar nya stadsdelar i delar av Oslos hamnområden. Verksamheten syftar till att finansiera underhåll och modernisering/utveckling av den kommersiella hamnverksamheten. Bolaget agerar strikt kommersiellt och har inga offentligrättsliga administrativa uppgifter. Uppdraget är tudelat: dels ska man finansiera flytt och modernisering av hamnen, dels ska man i sin stadsutveckling tillgängliggöra hamnområden för allmänheten. Bolaget utvecklar egen mark som de säljer i alla skeden av stadsutvecklings- / fastighetsutvecklingsprocessen.

By & Havn i Köpenhamn (<https://byoghavn.dk>) är ett utvecklings- och driftbolag som ägs till 95 % av Köpenhamns kommun och 5 % av staten. I likhet med Älvstranden har By & Havn en omfattande hyresportfölj med cirka 700 hyreskontrakt och en omsättning runt 300 mnkr. De har också parkeringar och markarrenden i sin hyresportfölj. Intäkterna från By & Havns verksamhet går till det gemensamma genom att de finansierar stora infrastrukturprojekt i Köpenhamn – inklusive tunnelbanan, kajer, parker och andra åtgärder i de nya stadsdelarna. By & Havn utvecklar och säljer byggrätter till olika investerare samt för allmänt bostadsbyggande och är aktiva i stadsutvecklingssatsningar hela vägen från tidig planeringen till inflyttning. Förutom stadsutveckling ansvarar By og Havn för drift av Köpenhamns hamn, dels genom verksamheten i Copenhagen Malmö Port AB samt direkt drift av Köpenhamns rekreativhamn.

Älvstranden har kontinuerligt kontakter och besök från både Malmö och Stockholms kommun som står inför utveckling av komplexa områden, där man initialt ser att ordinarie utvecklingsmodell inte räcker till.

Hur ser lönsamheten ut idag relativt jämförbara konkurrenter?

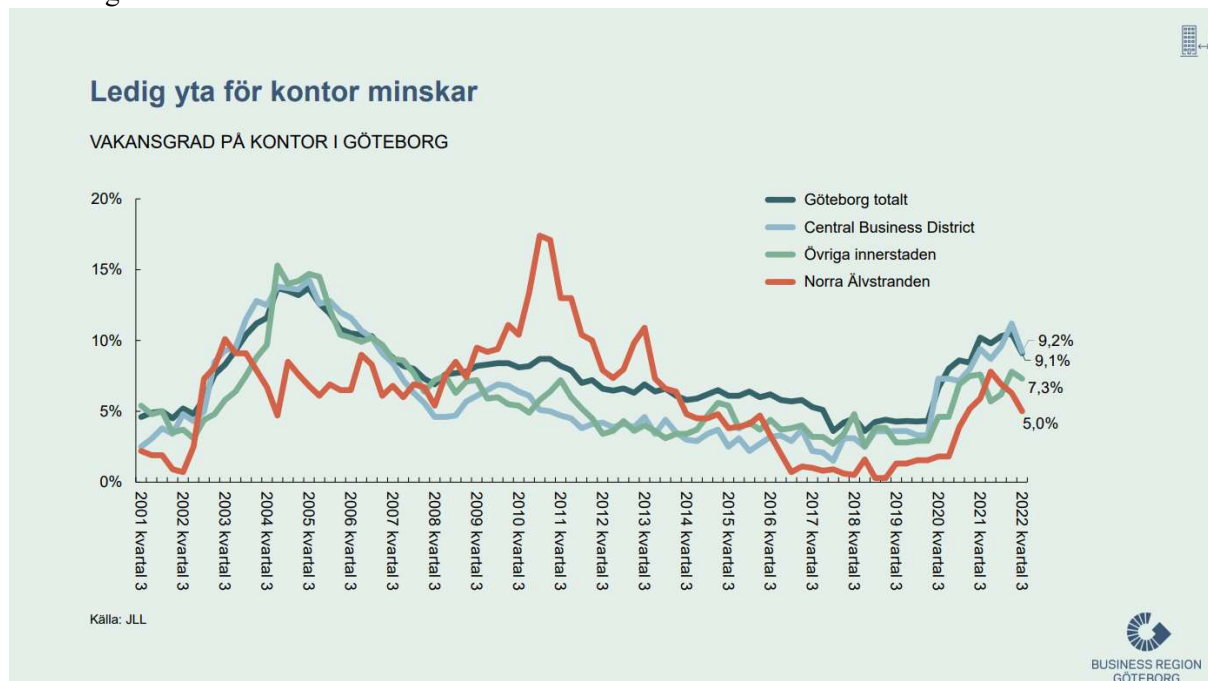
Vid tidigare genomförd benchmarking mot Sankt Kors Fastighets AB och MölnDala Fastigheter AB framkom att inget av dessa bolag har kortsiktiga ekonomiska mål i sitt ägardirektiv. Det blir inte rättvisande att jämföra med dessa bolag eftersom det finns väsentliga avvikelser mellan uppdragen. Det finns inga jämförbara konkurrenter när det gäller markutvecklingen i Sverige. Det bolag som är närmast Älvstrandens uppsättning är By & Havn i Köpenhamn.

Hur ser lönsamheten ut på 5 – 10 års sikt?

Bolaget arbetar med ekonomiska scenarion som sträcker sig drygt tio år framåt i tiden. Scenariot är ett viktigt verktyg för den framtida ekonomiska planeringen av verksamheten eftersom det är väldigt långa ledtider från råmark till byggrättsförsäljning. Vid scenarioarbetet lägger vi in de tilltänkta mark- och fastighetsutvecklingsprojekten i tiden för att se en helhet och få tidiga indikationer på om vissa projekt behöver flyttas framåt eller tidigareläggas för att bolaget ska ha kapital och upprätthålla en soliditet som håller sig inom ägardirektivets ramar.

Lönsamheten på 5-10 års sikt är i dagsläget väldigt svårt att sja om vad gäller framtida priser på byggrätter med hänsyn till den stora osäkerheten avseende inflation, ränteläge och produktionskostnader. Mark och byggrätter är i praktiken fastighetsmarknadens optioner eftersom markvärdet i princip utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde och produktionskostnaden för byggnaden. Lönsamheten inom fastighetsförvaltningen är betydligt stabilare än markutvecklingen men osäkerheten är hur fastighetsbeståndet hos Älvstranden kommer att se ut om 5-10 år eftersom fastighetsbeståndet inte är ett långsiktigt innehav. Det största innehavet av förvaltningsbyggnader är som tidigare nämnts på Lindholmen (Norra Älvstranden) och det är ett

expansivt område med historiskt lägre vakans för kontorsfastigheter vid en jämförelse med övriga Göteborg.



Lönsamhetsmått/ekonomiska nyckeltal som återfinns i ägardirektivet

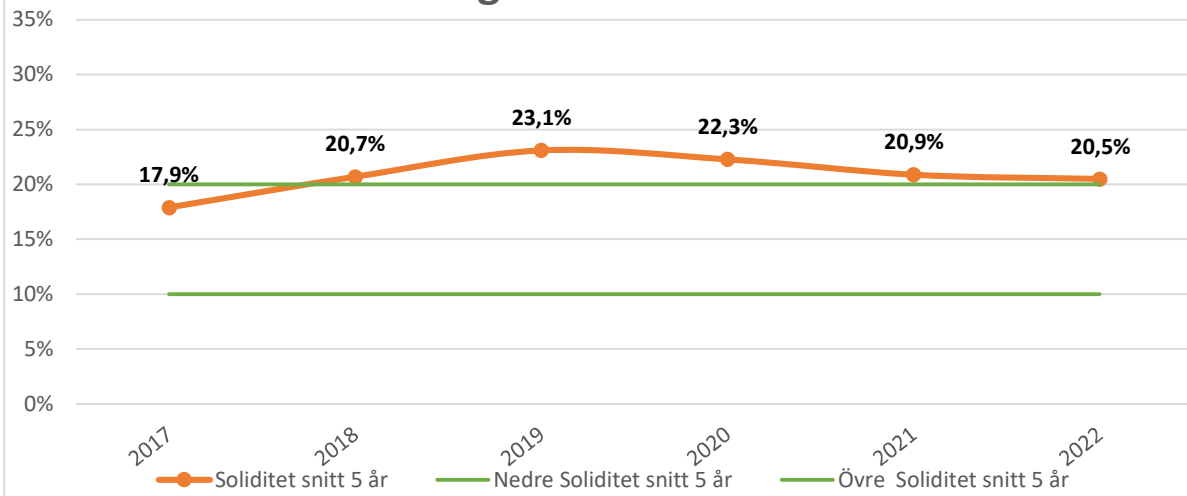
Älvstranden har inga lönsamhetsmått i ägardirektivet såsom avkastningskrav. Det finansiella mått som anges är nedanstående:

- 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 leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.

Soliditet enligt ägardirektivet

Älvstranden Utveckling mäter den genomsnittliga soliditeten i de ekonomiska framtida scenariona (drygt 10 års sikt) för att kontrollera att vi håller oss inom ramen för gällande ägardirektiv. Scenariona görs ur koncernperspektivet eftersom Älvstrandenkoncernen består av 22 bolag och flertalet av dessa äger fastigheter och bedriver projektverksamhet. Ägardirektivet stipulerar att under varje given femårsperiod ska bolaget ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. För år 2022 uppgick genomsnittet till 20,5%, se grafen nedan för utfallen de senaste åren.

Genomsnittlig Soliditet- 5 år 2017-2022





Instruktion - Verksamhet och ekonomi

Inledning

Merparten av de rörelsedrivande bolagen i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden avseende avkastningskrav skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna. I enlighet med vad som framgår av ägardirektiven ska bolagens ekonomiska avkastningskrav återkommande värderas och följas samt att kraven ska stå i paritet med branschens lönsamhet. Bolagen ska även kontinuerligt använda benchmarking med relevanta aktörer i syfte att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet. Med stöd i bolagets ägardirektiv ser Stadshus ett behov av att berörda bolag tills vidare årligen i skriftlig rapport inkommer med en skriftlig analys i enlighet med denna instruktion.

De koncernbolag och dotterbolag som berörs är:

- Förvaltnings AB Framtiden avseende egen verksamhet samt dotterbolag
- Göteborg & Co AB avseende egen verksamhet samt dotterbolagen
- Göteborgs Hamn AB
- Göteborg Energi AB
- Higab AB avseende egen verksamhet samt dotterbolagen

Vid återrapportering av innevarande års rapporter till Stadshus styrelse 2022-06-13 konstaterade Stadshus att bolagen tagit sig an uppdraget på olika sätt och med varierande detaljeringsgrad. I återrapporteringen framgår att Stadshus styrelse ser att det finns en potential att i olika grad utveckla rapporterna vidare inför kommande år. För att säkerställa att bolagen framöver tar sig an uppgiften på ett likartat sätt så är denna instruktion mer detaljerad än den varit tidigare år. Syftet med nästa års rapport är dock oförändrat jämfört med tidigare år.

Stadshus ser fortsatt ett stort värde i att årligen kunna ta del av respektive bolags uppdaterade analys av sin bransch, den egna verksamheten och lönsamhetsanalyser på kort och lång sikt. En utveckling av rapporternas innehåll ökar Stadshus styrelsens kunskap om bolagens förutsättningar och den kontext de verkar inom samt förbättrar Stadshus möjligheter att främja kommunfullmäktiges ägarstyrning. Rapporterna utgör även en viktig del i den löpande dialogen mellan Stadshus och bolagen på tjänstepersonsnivå. De resultat som lämnas av bolagen ligger även till grund för fortsatt dialog och kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans ”Förutsättningar för kommunfullmäktiges budget”.

Instruktionen är generell för samtliga berörda bolag och den kan anpassas till respektive kluster/bolags verksamhetsförutsättningar efter dialog med bolagsansvarig på Stadshus. För de bolag/koncerner som driver flera olika verksamheter/verkar inom olika verksamhetsområden emottar Stadshus att en beskrivning lämnas per relevant verksamhetsområde enligt överenskommelse med bolagsansvarig på Stadshus.

Bolag/koncerner ombedes att i skriftlig rapport redogöra för följande

Omvärldsanalys relaterat till den verksamhet som respektive bolag bedriver

Rapporten ska omfatta en nulägesbeskrivning av den bransch som bolaget/respektive verksamhetsområde verkar inom, redogörelse för bolagets/respektive verksamhetsområdes konkurrenssituation/konkurrenter, marknadsposition, kundstruktur etc.

Bolagets hantering av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar på marknaden

En analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget/respektive verksamhetsområde på kort och lång sikt (5–10 år) såsom exempelvis förändrad konkurrenssituation, förändrade kundkrav, förändringar i lagstiftning, teknologisk utveckling etc.

En analys av på vilket sätt identifierade omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar på marknaden (positivt eller negativt) kan komma att påverka bolagets/respektive verksamhetsområdes framtida organisering, kompetensbehov, investeringsbehov etc.

En analys av vilken beredskap som bolaget har för att möta omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar på marknaden.

Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt sina konkurrenter

Ett resonemang kring om/på vilket sätt, positivt eller negativt, som bolagets uppdrag enligt ägardirektivet/det kommunala ändamålet påverkar bolagets förutsättningar att verka på marknaden relativt sina konkurrenter.

Ekonomisk/finansiell analys

En ekonomisk/finansiell analys för branschen, Bolaget och för Bolaget relevanta jämförbara verksamheter. Områden såsom lönsamhet/avkastningskrav, kapitalbehov, soliditet etc. ska belysas. De mer generella nyckeltalen i ägardirektivet skall där det är relevant kompletteras för respektive verksamhet med mer branschspecifika nyckeltalsjämförelser. Analysen ska ha sin utgångspunkt i branschen och relevanta jämförbara aktörer där den egna verksamheten relateras till externa aktörer.

För de bolag som i sin årsredovisning värderar sin tillgångsmassa enligt IFRS ska om möjligt en kompletterande analys bifogas som baseras på bokförda värden i balansräkningen.

En bedömning av, och resonemang kring de egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Verksamheternas avkastning ska sättas i relation till att ökad lönsamhet inte får ske på bekostnad av det samhällsnyttiga uppdrag som respektive bolag har i sitt ägardirektiv.

- Hur ser lönsamheten ut idag relativt jämförbara konkurrenter?
- Hur ser lönsamheten ut på 5 – 10 års sikt?
- Vad förklarar eventuella avvikelser?

En analys av bolagets/respektive verksamhetsområdes effektivitet och produktivitet ska belysas där såväl intjänandeförmåga som bolagets/respektive verksamhetsområdes faktiska kostnader på relevant, övergripande nivå beskrivs och jämförs med konkurrenter.

I de fall där bolaget anser att de lönsamhetsmått/ekonomiska nyckeltal som återfinns i ägardirektivet inte till fullo är det mest ändamålsenliga för att mäta bolaget ur ett ekonomiskt och finansiellt perspektiv kan bolaget resonera kring kompletterande/alternativa nyckeltal för att mäta lönsamhet och effektivitet.