

## **Beslutsärende – Budget 2017 för Älvstrandenkoncernen**

### Förslag till beslut

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.

### Beskrivning

Förslag till budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2017 framgår av Bilaga 1.

### Bilagor

Bilaga 1. Budget för Älvstrandenkoncernen helåret 2017.

## **Kommentarer till Älvstrandens Budget 2017**

### **Genomförandet av vision Älvstaden är en utmaning för Göteborg**

Utvecklingen av Älvstaden är utmanande på flera plan. Det är Nordens största stadsutvecklingsprojekt och är mycket komplext. Vår framgång i genomförandet är beroende av en intensiv samverkan i staden och med marknaden. Det ställer stora krav på ökade resurser med kompetens och erfarenhet på en helt ny nivå. Avgörande blir om vi gemensamt i staden lyckas samla och använda våra samlade resurser på ett klokt sätt för att nå maximal utväxling på visionen.

Budgeten för 2017 slutar på - 65,6 mnkr före skatt (- 105,3 mnkr). Den största förändringen i budgeten jämfört med 2016 är att hyresintäkterna har ökat med 20,9 mnkr. Ökningen beror till största delen på nya tilläggsavtal för utförda ombyggnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6% per 2016-08-31 vilket är en hög nivå jämfört med tidigare år.

Den andra stora avvikelserna är finansnettot som har minskat med 19,3 mnkr. Anledningen är en amortering om 700 mnkr som gjordes efter avyttringen av Ankaret 2015 och att det råder ett fortsatt lågt ränteläge.

### **Budgetprocessen**

Budgetprocessen är ett bra tillfälle för Älvstranden-koncernen att styra och planera verksamheten inför kommande verksamhetsår. Koncernen har upprättat budgetar per avdelning, fastighet och delområde vilka sedan har aggregerats. Den sammanställda budgeten har därefter analyserats och rimlighetskontroller har genomförts.

### **Budgetförutsättningar**

Gemensamma budgetförutsättningar för hela Lokalklustret har skickats ut. De gemensamma parametrarna redovisas nedan:

Löneutveckling: Uppgår till 2,5% plus sociala avgifter om 31,42% vilket är samma som i Göteborgs Stads budget.

#### Indexökning hyror (KPI):

2016 års indexökning är den som påverkar 2017 års hyresintäkter. 1% har budgeterats för 2017.

#### Reparation och underhåll:

Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

#### Media (taxebundna kostnader):

Fjärrvärme- och fjärrkylkostnader budgeterades med en totalprisökning på 1%, elnät budgeteras med en höjning om 2%. Elpriset enligt Göteborg Energi kommer sjunka med -20% och detta är budgeterat.

#### Management Fee:

Stadshuset kommer att fakturera en Management Fee till Lokalklustret vilket fördelas på fyra bolag. Älvstrandens andel uppgår till 0,6 mnkr.

#### Finansiella kostnader:

Älvstranden har budgeterat efter ränteprognoser som erhållits via KI Finans. För budgeterad nyupplåning om 70 mnkr under 2017 har räntesatsen 1,75% använts.

#### Reavinsterna på transaktioner:

Budgeten innehåller inte några avyttringar eller förvärv av fastigheter. En av orsakerna är att enskilda förhandlingar är helt avgörande om affären kommer till stånd eller inte. En annan anledning till att försäljningarna av byggrätter i bolagets konsortieverksamhet inte återfinns i budgeten är att planprocessen och eventuella överklaganden medför en stor osäkerhet avseende tidsfaktorn.

Nedskrivningar och reverseringar:

Dessa finns inte med i budgeten utan prognostiseras för när de är reella.

**Resultaträkning 2017**

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart förvaltning av de befintliga fastigheterna. Rubriken driftskostnader innehåller mediakostnader (taxebundna kostnader t ex el och fjärrvärme) samt kostnader för fastighetsskötsel. Övriga fastighetskostnader avser kostnader för hyresgästanpassning, tomträttsavgäld och fastighetskostnader. Personal- och övriga förvaltningskostnader avseende fastigheter redovisas på en separat rad.

Den andra delen av resultaträkningen avser Fastighetsutveckling och Stadsutveckling. Den delen innehåller kostnader för värdeskapande aktiviteter, FoU hållbar stadsutveckling samt personal- och utvecklingskostnader för urban planering, projektstyrning, fastighetsutveckling och projektorganisationen Älvstaden.

Sedan följer fastighetstransaktioner, gemensamma administrationskostnader samt övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader. Slutligen kommer finansnetto och skatt på egna rader.

## Resultaträkning 2017

<b>Älvstranden Utveckling</b>				
<b>Budget 2017</b>				
	<b>Prognos (aug) 2016</b>	<b>2017 Budget</b>	<b>2016 Budget</b>	<b>Avvikelse 2017/2016</b>
<b><u>Fastighetsutveckling</u></b>				
Hysesintäkter	347,0	355,7	334,8	20,9
Driftskostnader	-61,0	-68,0	-62,9	-5,1
Underhållskostnader	-13,0	-21,6	-20,0	-1,6
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-21,9	-24,7	2,8
Personal- och förvaltningskostnader	-16,0	-13,5	-20,3	6,8
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-110,0</b>	<b>-125,0</b>	<b>-127,9</b>	<b>2,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>237,0</b>	<b>230,7</b>	<b>206,9</b>	<b>23,8</b>
Avskrivningar	-110,0	-117,6	-124,1	6,5
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>127,0</b>	<b>113,1</b>	<b>82,8</b>	<b>30,3</b>
<b><u>Utveckling</u></b>				
Värdeskapande aktiviteter	-7,0	-6,3	-16,2	9,9
FoU hållbar stadsutveckling	-1,0	-7,9	-3,8	-4,1
Personal- och utvecklingskostnader	-17,0	-31,6	-19,4	-12,2
<b>Resultat stadsutveckling</b>	<b>-25,0</b>	<b>-45,8</b>	<b>-39,4</b>	<b>-6,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	453,1	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-328,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>125,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Gemensamma administrationskostnader	-72,0	-84,2	-80,7	-3,5
Övriga rörelseintäkter	2,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-5,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning fastigheter	-12,1	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>140,0</b>	<b>-16,9</b>	<b>-37,3</b>	<b>20,4</b>
Finansnetto	-63,2	-48,7	-68,0	19,3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>76,8</b>	<b>-65,6</b>	<b>-105,3</b>	<b>39,7</b>
Skatt	4,2	8,4	15,3	-6,9
<b>Redovisat resultat</b>	<b>81,0</b>	<b>-57,2</b>	<b>-90,0</b>	<b>32,8</b>

## Fastighetsförvaltning

### Hyresintäkter

Hyresintäkter avser hyror, ersättning för media (el, värme, fjärrkyla och vatten) samt ersättning för fastighetsskatt. Hyresintäkterna har budgeterats till 355,7 mnkr (334,8 mnkr). Ökningen av hyresintäkter om 20,9 mnkr har flera förklaringar. Skolorna på Lindholmen står klara efter ombyggnad vilket gör att lokalerna återigen kan nyttjas och elevantalet ökat. Ombyggnationen betalas av Lokalförvaltningen och läggs på hyresavin i form av tilläggsavtal. Den vakanta ytan har minskat betydligt vilket beror på nya uthyrningar samt att flera ombyggnationer som skedde under 2016 nu står klara för uthyrning, däribland restaurangen Kooperativets nya lokal i M1:an.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för 2017 har budgeterats till - 125,0 mnkr (- 127,9 mnkr).

Driftskostnaderna har ökat med - 5,1 mnkr. För 2017 uppgår de till - 68,0 mnkr (- 62,9 mnkr). Kostnaderna för fastighetsskötsel, städning och yttre markskötsel har ökat avsevärt med sammanlagt - 4,1 mnkr vilket främst beror på omförhandlade leverantörsavtal. Ytterligare kostnadsökning beror på att mer tjänster kommer köpas in under 2017 eftersom ingen ersättningsrekrytering för pensionsavgång har gjorts.

Underhåll som belastar resultaträkningen i 2017 års budget uppgår till - 21,6 mnkr (- 20 mnkr) vilket är i nivå med tidigare år. Underhållet som redovisas som investering i enlighet med K3 regelverket uppgår till 36,5 mnkr (50,6 mnkr). Minskningen av investeringarna beror på att underhållsbehovet är lägre 2017 dessutom utfördes stora underhåll under 2016.

Övriga fastighetskostnader innehåller fastighetsskatt - 17,9 mnkr (- 20,4 mnkr), tomträttsavgäld och markarrende om - 2,0 mnkr (- 2,3 mnkr) samt hyresgästanpassningar - 2,0 mnkr (- 2,0 mnkr). Kostnaden för fastighetsskatten har minskat med 2,8 mnkr och beror på den stora omtaxeringen som utfördes 2016 samt en felbudgetering för 2016.

Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till - 13,5 mnkr (- 20,3 mnkr). Under 2016 delades den gamla fastighetsavdelningen upp i två delar, en förvaltande avdelning och en fastighetsutvecklande avdelning. Prognosen för 2016 uppgår till - 16,0 mnkr. Med hänsyn till prognosen för 2016 och mindre antal anställda på fastighetsförvaltningen minskas budgeten för 2017 till - 13,5 mnkr.

### Avskrivningar

I budgeten för 2016 uppgår koncernens avskrivningar till - 117,6 mnkr (- 124,1 mnkr). I den senaste prognosen från augusti uppgick avskrivningar för 2016 till - 110,0 mnkr. Ökningen från - 110,0 mnkr till - 117,6 mnkr avser stora ombyggnader av skolor som avslutas sent 2016 samt budgeterade nyinvesteringar 2017.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnader (komponenter)	1% - 7%
Hyresgästanpassningar	20 - 33%
Inventarier	10 - 33%
Markanläggningar	3,75% - 5%
Mark och konst	0%

## Utveckling

### Värdeskapande aktiviteter

I rapporten "Vision Älvstaden" som antagits av kommunfullmäktige 11 oktober 2012 står följande:

*"Arbetet med Älvstaden kommer att pågå under lång tid men visionen kan ta plats i staden redan nu. Vi ska uppmuntra tillfälliga åtgärder och aktiviteter som stödjer och utvecklar livet i staden. Vi kan inledningsvis pröva oss fram för att finna modeller som kan användas under processens gång för att så småningom utgöra ett naturligt inslag i stadens liv. Samtalet om staden ska hållas levande och resultaten följas upp."*

Värdeskapande aktiviteter syftar till att skapa möjligheter att få kontakt med invånare från hela staden, både för att visa vad som ska hända och för att skapa delaktighet.

Bolagets platsbyggande aktiviteter görs framför allt i Frihamnen och är också två av stadens mest framträdande jubileumsprojekt: Jubileumsparken och Bada mitt i stan. Arbetet med Jubileumsparken, och parallellt Frihamnsbebyggelsen, går nu mot konkretisering av en urban park med ett blått hjärta.

Anläggningen är testpilot för ett nytt sätt att förvalta anläggningar av detta slag, genom ett samverkansarbete mellan Älvstaden projektet (Älvstranden Utveckling AB finansier) och en ideell organisation (Passalen) genom en IOP, idéburet offentligt partnerskap.

Under 2016 har över 25 000 personer kostnadsfritt deltagit i aktiviteter kopplat till vattnet så som bastu, bad och segling i ett tidigt skede av utbyggnadsordningen.

2017 tar vi steget mot att utveckla bad som en bärande del av programmet i Jubileumsparken och Frihamnsområdet. Ett större bad och badkultur utvecklas fortsatt stegvis och i samklang med naturliga förhållanden. Förvaltning och dagsprogram sker med och av unga mot år 2021. En integrerad mötesplats kopplat till ett långsiktigt hållbart möte med vattnet i älven. Göta Älv möter Västerhavet, Kvillebäcken möter Frihamnen och boende i Frihamnen delar Frihamnen med – hela staden. Det handlar om ett långsiktigt arbete för Göteborgs Stad som sträcker sig in i den regionala planeringen, med att göra hela älven badbar.

Budgeterat belopp för 2017 uppgår till - 6,3 mnkr (-16,2 mnkr). Fördelningen av inköpen mellan vad som ska belasta resultaträkningen respektive balansräkningen (investeringar) är alltid svår att göra i förhand när det gäller värdeskapande aktiviteter. I budgetarbetet har vi gjort en grov uppskattning av hur inköpen kommer att klassificeras.

### FoU hållbar stadsutveckling

Ett av Älvstrandens strategiska vägval är att utveckla hållbara stadsdelar. Älvstranden driver i nära samarbete med Göteborgs stads förvaltningar utbyggnaden av Älvstaden vilket är nordens största stadsutvecklingsprojekt. Projektet medför betydande investeringar från den offentliga och privata sektorn. Projektet Älvstaden måste bedrivas utifrån bästa tillgängliga kunskap om hur stadens fysiska strukturer, på stads- och områdes-, kvarters- och lägenhetsnivå, påverkar förutsättningarna för olika sorters ekonomisk, social och finansiell utveckling. Detta kan ses som en central förutsättning för att säkra en hållbar stadsutveckling. Mot bakgrund av detta har ett treårigt samarbetsavtal inletts mellan Älvstranden och Chalmers där budgeten för 2017 uppgår till - 3,8 mnkr.

Älvstranden kopplas sedan flera år tillbaka ihop med ett miljöarbete i yttersta framkant. Från våra utvecklingsprojekt får vi erfarenheter som vi tar med oss och växlar upp till större skala, då vi samarbetar med flera byggherrar och Göteborgs Stad. Vårt mål är att i varje projekt ta ett steg framåt och utgöra spjutspetsen inom hållbar stadsutveckling. FoU avseende hållbar stadsutveckling ska söka bästa möjliga kunskap och metoder för ett bra samarbete inom hållbar stadsutveckling. Under 2017 ingår projekten Closer och Dencity i Älvstrandens budget. Projekten öppnar möjligheten för hållbar

mobilitet i staden och hur vi kan komma att utveckla täta och hållbara stadsdelar med bilbefriade miljöer i t.ex. Frihamnen. Budgeten för dessa projekt under 2017 uppgår till - 4,1 mnkr.

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för Projektstyrning, Urban planering och Fastighetsutveckling. Den tid som läggs ner i projekten och kan aktiveras som pågående projekt enligt gällande redovisningsregler har minskat kostnaderna. I budgeten uppgår värdet av dessa timmar till 14,0 mnkr. Budgeten innehåller också kostnader för projektorganisationen Älvstaden om 2,0 mnkr.

Budgeten för 2017 uppgår till - 31,6 mnkr (- 19,4 mnkr). Ökningen beror i huvudsak på flertalet nyanställningar som gjorts under 2016 samt nya planerade rekryteringar 2017. Det råder dock osäkerhet vad gäller de nya budgeterade rekryteringarna. Kan vara svårigheter att få tag på rätt kompetens eftersom det har varit problem under 2016 att hitta rätt kompetens på arbetsmarknaden. De nya tjänsterna avser bland annat en chef för Stadsutvecklingen samt flera projektledare.

### **Gemensamma personal- och administrationskostnader**

Poster som ingår under rubriken gemensamma personal- och administrationskostnader:

- Personalkostnader (exklusive lön, pension, sociala avgifter till Förvaltning och Utveckling)
- Älvrummet (drift 2017 samt flytt till Frihamnen)
- Administrationskostnader
- Lokalkostnader
- Advokat- och konsultkostnader
- Kommunikationskostnader
- IT-kostnader

Koncernens kostnader för detta redovisas i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB där också alla medarbetare är anställda. Sedan vidarefaktureras en stor del av kostnaderna till de övriga dotter- och dotterdotterbolagen. Den budgeterade kostnaden för 2017 uppgår till - 84,2 mnkr (- 80,7 mnkr). Ökningen beror framför allt på flytten av Älvrummet som kommer att ske under slutet av 2017. Bedömda kostnader för flytten av Älvrummet uppgår till - 5,0 mnkr.

### **Finansnetto**

Finansnettot för 2017 beräknas uppgå till - 48,7 mnkr (- 68,0). Vi har utgått från ränteprognosen i stadens system KI Finans och inkluderat refinansieringskostnaden. Den genomsnittliga upplåningsräntan 2017 uppgår till 2,1% (2,5%).

Den räntebärande skulden för år 2017 har budgeterats till 2 300 mnkr vid årets ingång och 2 370 vid årets utgång. All nyupplåning sker via kommunens koncernbank.

### **Skatt**

I budgeten för 2016 redovisas en skatteintäkt om 8,4 mnkr (15,3 mnkr) vilket beror på att det budgeterade resultatet är negativt och således medför en skatteintäkt i resultaträkningen.

Efter domen från Förvaltningsrätten i december 2012 har vi beaktat att räntekostnaden avseende lånen i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB inte är avdragsgilla, den så kallade räntesnurren. Detta har medfört en återläggning av ränta till beskattning om cirka 29,0 mnkr för år 2017.

## **Investeringar**

Älvstranden koncernen har budgeterat för investeringar om 418,2 mnkr (622,8 mnkr). De största posterna avser förvärv av mark, temporära bostäder i Frihamnen, detaljplan Järnvågsgatan etapp 1, markmiljösanering etapp 1 Frihamnen samt detaljplan Skeppsbron kvarter. Se bilaga A.

Varje enskilt investeringsärende som överstiger 10,0 mnkr kommer upp som ett eget beslutsärende på kommande styrelsemöten under 2017.s

## **Lån**

Den sista amorteringen som gjordes om 700 mnkr var i oktober 2015 efter försäljningen av Ankaret. Under 2016 har vi inte tagit upp några nya lån. I budgeten för 2017 behöver vi låna upp ytterligare 70,0 mnkr om alla planerade investeringar genomförs. Skulle vi få tillfälle att förvärva markområden kommer det att krävas ytterligare upplåning.

## **Eget kapital**

Budgeterat resultat efter skatt uppgår till - 57,2 mnkr (- 90,0). Det egna kapitalet per 2017-12-31 beräknas uppgå till 946,8 mnkr vilket skulle innebära en soliditet om 23,3%. I det balanserade styrkortet för 2017 är målvärdet för soliditeten 20%.



**Investeringar budget 2017 Älvstrandenkoncernen**
**Bilaga 1**

Område	Avser bla.	Belopp mnkr
Eriksberg - Stadsutveckling	Detaljplan Docktorget	2,5
	<b>Summa Eriksberg</b>	<b>2,5</b>
Frihamnen - Stadsutveckling	Temporära bostäder, infra och allmän plats	65,0
Frihamnen - Stadsutveckling	Markanvisning, planläggning mm etapp 2	11,4
Frihamnen - Stadsutveckling	Markmiljösanering etapp 1	10,0
Frihamnen - Övrigt	Inventarier till Älvrummet	10,0
Frihamnen - Stadsutveckling	Detaljprojektering infrastruktur etapp 1	6,0
Frihamnen - Stadsutveckling	Diverse etapp 1 och 2	5,2
Frihamnen - Stadsutveckling	Rivning etapp 1	5,0
Frihamnen - Värdeskapande akt.	Bada 2021 -utredningar mm	4,0
Frihamnen - Stadsutveckling	Detaljplan etapp 1 egen andel	3,5
Frihamnen - Värdeskapande akt.	Badkultur - Poolcover mm	3,0
Frihamnen - Övrigt	Älvrummet 2.0 - arbeten inför markanvisning	3,0
Frihamnen - Värdeskapande akt.	Urban Basics - Infrastrukturåtgärder mm	2,3
Frihamnen - Stadsutveckling	Markanvisning etapp 1 internt	2,2
Frihamnen - Stadsutveckling	Vattendom Etapp 1 internt	1,8
Frihamnen - Värdeskapande akt.	Lekplats framtid - Utveckling Lek	0,5
Frihamnen - Värdeskapande akt.	Odlingskultur - Utekök mm	0,5
	<b>Summa Frihamnen</b>	<b>133,4</b>
Gullbergsvass - Stadsutveckling	Utredningar mm	4,1
	<b>Summa Gullbergsvass</b>	<b>4,1</b>
Lindholmen - Stadsutveckling	Inventering Östra Lindholmen	4,1
Lindholmen - Stadsutveckling	Områdesgemensamt Lindholmen	2,3
Lindholmen - Stadsutveckling	Detaljplan Pumpgatan	2,0
Lindholmen - Fastighetsutveckling	Lundbyvassen 4:6 - Förberedelse avstyckningar	2,0
Lindholmen - Fastighetsutveckling	Lindholmen 6:9 -Förberedelse avstyckningar	2,0
Lindholmen - Stadsutveckling	Detaljplan Lindholmens Tekniska Gymnasium	1,6
Lindholmen - Stadsutveckling	Sanering Smedjan, Plejadgatan	1,5
Lindholmen - Stadsutveckling	STUP (Stadsutvecklingsprogram)	1,2
	<b>Summa Lindholmen</b>	<b>16,7</b>
Masthugget - Stadsutveckling	Detaljplan Järnvågsgatan	13,6
Masthugget - Fastighetsutveckling	Kommersen - utredningar mm	1,5
Masthugget - Värdeskapande akt.	Temporära åtgärder Masthuggskajen	0,5
	<b>Summa Masthugget</b>	<b>15,6</b>
Skeppsbron - Stadsutveckling	Detaljplan kvarter	8,0
	<b>Summa Skeppsbron</b>	<b>8,0</b>

Övrigt	Övriga projekt i Älvstranden Utveckling	1,4
Övrigt	Markförvärv	200,0
Förvaltningsfastigheter	Invändigt underhåll i fastighet	16,4
Förvaltningsfastigheter	Utbyte av styr & reglersystem	4,7
Förvaltningsfastigheter	Byte av takpapp	4,0
Förvaltningsfastigheter	Byte Ventilationsaggregat	3,8
Förvaltningsfastigheter	Utvändigt underhåll av fastighet	2,9
Förvaltningsfastigheter	Byte till aluminiumfönster 1-luft <1m <sup>2</sup>	2,0
Förvaltningsfastigheter	Ombyggnad av hissar	1,5
Förvaltningsfastigheter	Diverse åtgärder	1,2
	<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>36,5</b>
	<b>SUMMA INVESTERINGAR BUDGET 2017</b>	<b>418,2</b>