

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 1004/23
2023-12-11
Handläggare:
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – 10-årig investeringsprognos

Förslag till beslut:

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer den 10-åriga investeringsprognosen för åren 2024 samt 2025–2034.

Sammanfattning

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten ska bolagen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan på investerings- och lånenivå som underlag till kommunfullmäktiges beslut i budget.

Inrapporteringen består av två delar, en Excelmatris och en textbilaga med instruktioner och rubriker från Stratsys.

Materialet ska vara styrelsebehandlat senast den 31 december 2023.

Bakgrund

Uppdrag till Älvstranden Utveckling

Stadsledningskontoret har gett Älvstranden Utveckling i uppdrag att rapportera nedanstående för åren 2024 samt 2025–2034:

- Nyinvesteringar och reinvesteringar
- Underhållskostnader
- Kapitalkostnader
- Skuldförändring & Soliditet

samt

- Investeringsunderlag i form av en textbilaga enligt anvisningar i Stratsys.

Bilagor

Bilaga 1. Investeringsvolymen för åren 2024 samt 2025–2034.

Bilaga 2. Textbilaga enligt anvisningar i Stratsys.

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	2
2. Sammanfattning	2
3. Processbeskrivning	3
4. Investeringsområden.....	3
Masthuggskajen.....	3
Frihamnen.....	4
Utfyllnad Lundbyhamnen	4
Rivning pirspetsar i Frihamnen	4
Lindholmen	4
Eriksberg	5
Helrenovering av gamla varvsfastigheter	6
5. Hållbarhetsdimensioner	6
6. Kapital- och driftskostnadskonsekvenser	9
7. Finansiella mål och lånevolym.....	10
8. Förändringar från föregående år.....	10
9. Utmaningar och osäkerheter	11
10. Indexuppräknings.....	11

1. Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har 19 helägda dotterbolag och dotterdotterbolag.

Älvstranden Utveckling AB är helägt av Higab AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB. Älvstranden-koncernen har ett fastighetsbestånd som uppgår till cirka 60 byggnader och cirka 2,2 miljoner framtida BTA.

I dagsläget arbetar koncernen med sex detaljplaner som ännu inte är antagna och fyra detaljplaner som är i genomförandefasen. Bolagets fastighetsinnehav är beläget på Lindholmen, Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthuggskajen och Gullbergsvass. Den stora fastigheten på Gullbergsvass kommer att avyttras till Göteborgs Stad, Exploateringsnämnden under 2024.

Under 2023 fick Älvstranden Utveckling ett nytt ägardirektiv som anger att ”Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark”. Bolagets övergripande uppdrag är att på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad i rollen som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra fastigheter i de områden där bolaget är fastighetsägare. Bolaget ska vidare tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

De ekonomiska målen i ägardirektivet anger att ”Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.” Soliditetsmålet är att ”Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 och 20 procent”. Göteborgs Stadshus AB fick i uppdrag av Kommunfullmäktige 2023-02-23 (handling 2023 nr 27) att i samverkan med Higab AB utreda hur ett avkastningskrav för Älvstranden Utveckling skulle kunna utformas.

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och det nya ägardirektivet underlaget för kommunfullmäktiges styrning av Älvstranden-koncernen. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

2. Sammanfattning

Styrelsen beslutade på sitt sammanträde 2023-10-23 om en projektplan för omställning av Älvstranden Utvecklings verksamhet till följd av nytt ägardirektiv.

Utifrån styrelsens projektdirektiv till omställning har en projektplan för hur förändringen ska genomföras tagits fram där syftet är att anpassa verksamhet, organisation och kommunikation till det förändrade uppdraget. Med ett omställningsprojekt enligt beslutad projektplan bedömer bolaget att Älvstranden Utveckling kan

ställa om till en smalare och tydligare roll som kommunal exploatör inom Göteborgs stadsutveckling.

Omställningen innefattar minskad omfattning av det markutvecklande uppdraget samt uppdrag runt att se över möjligheten att minska fastighetsbeståndet till förmån för kommunen. När mark som avses utvecklas långt fram i tiden, Gullbergsvass och Yttre Frihamnen, övergår i stadens utvecklingsuppdrag och ägo minskar bolagets utvecklingsuppdrag med närmare 50 %.

Årets 10 åriga investeringsprognos uppgår till 4 470 mnkr jämfört med 7 573 mnkr föregående år. Den största avvikelsen beror på att projektet att bygga ett nytt kontorshus i egen regi på Lindholmsplatsen är borttaget om drygt 2 mdkr. Sedan har investeringsvolymen för Frihamnen minskat avsevärt och investeringar på Skeppsbron är borttagna helt eftersom framtiden är väldigt oviss vad som händer med området.

3. Processbeskrivning

Årets budgetprocess har varit annorlunda med hänsyn till yttre omständigheter. Bolaget fick ett reviderat ägardirektiv i februari 2023 och koncernen fick en tf Vd i början av juni. Omställning av verksamheten pågår och när budgeten gjordes hade inte bolaget någon verksamhetsplan klar för 2024. Den femåriga affärsplanen fanns heller inte på plats. Verksamhetsplanen ska beslutas i februari 2024 och den femåriga affärsplanen kommer senare eftersom omställningsarbetet måste slutföras först.

När verksamhetsplanen, affärsplanen och omställningsarbetet är klart kommer ytterligare justeringar behöva göras för de långsiktiga prognoserna.

Urvalet av de investeringar som nu ingår i matrisen är till mer än hälften hänförliga till pågående och kommande detaljplaner som är koncernens huvudsakliga uppdrag. Sedan har Ledningsgruppen haft flera möten och prioriterat bland de olika fastighetsutvecklingsprojekten som ingår. Under 2024 kommer en ny process att arbetas fram för att prioritera bland de långsiktiga investeringsprojekten.

Redovisade volymer för reinvesteringar och planerat underhåll i det befintliga fastighetsbeståndet är lågt i förhållande till byggnadernas status. Älvstranden Utveckling äger många gamla varvsbyggnader med eftersatt underhåll. Ett omfattande arbete pågår nu på Fastighetsavdelningen med att ta fram långsiktiga underhållsplaner för alla fastigheter och de långsiktiga investeringsprognoserna kommer att påverkas efter att det arbetet är slutfört.

4. Investeringsområden

Masthuggskajen

Masthuggskajen är bolagets största pågående projekt. Detaljplanearbetet startade 2014, antogs 2018 och vann laga kraft 2019. Projektet förväntas avslutas i sin helhet 2031/2032.

Projektet befinner sig i genomförandeskede sedan 2019 och genomförs i konsortieform, där parterna i konsortiet är: Älvstranden Utveckling, NCC Property Development, Riksbyggen, Elof Hansson, Balder och Nordr. För genomförande av

detaljplanen har Älvstranden Utveckling ingått genomförandeavtal med Göteborgs Stad där bolaget har rollen som exploatör i enlighet med PBL, och Exploaterings- och markfördelningsavtal med konsortieparter.

Exploaterings- och markfördelningsavtal reglerar även bolagets och konsortieparternas rättigheter och skyldigheter med avseende på tidplan, marköverlåtelse, förutsättningar för samarbete, osv. Beloppen i matrisen avser exploateringsbidrag och egna kostnader för färdigställande av detaljplanen. Älvstranden Utveckling har tre byggrätter kvar att markanvisa (G3, G4, och G5) under de kommande åren. Underbyggnaden av allmän plats på halvön ingår också i redovisade belopp.

Frihamnen

Markutvecklingsprogrammet för inre Frihamnen har som mål att leverera ett godkänt reviderat planprogram och lagakraftvunna detaljplaner 1 och 2 för det inre av Frihamnen. Planprogram och detaljplan 1 och 2 har dock under de senaste tio åren kantats av avbrott, pauser, omtag och förseningar. Det aktuella läget för detaljplanprocesserna är att det i augusti 2023 tagits beslut att återstarta det reviderade planprogrammet för Frihamnen, och det finns preliminära indikationer på att detaljplanerna för utveckling av inre Frihamnen kommer att återstartas under 2024.

I området har nyligen en mindre detaljplan för spårväg och citybuss från Frihamnen till Lindholmen tagits fram. En mindre detaljplan för Polestars etablering vid Hisingsbrons fäste i Frihamnen har nyligen startat. Jubileumsparken, Jubileumsbadet och temporära bostäder på Kvillepiren är andra exempel på hur området tagits i anspråk innan de stora dragen i stadsplaneringen är klar.

Utfyllnad Lundbyhamnen

För att tillgodose behovet av ny mark för kvarter och stadspark i delområdet Frihamnen och utgöra älvkantsskydd för bakomliggande områden, ska Lundbyhamnen enligt Göteborgs Stads översiktsplan fyllas ut. Just nu förbereds en tillståndsansökan om miljöfarlig- och vattenverksamhet till mark- och miljödomstolen. En utfyllnad av Lundbyhamnen medför även en omledning och förlängning av Kvillekanalen, som idag har sitt utlopp i hamnbassängen.

Rivning pirspetsar i Frihamnen

Pirspetsarna på Norra och Södra Frihamnspirarna är mycket dåliga. Träpålarna är svårt angripna av skeppsmask så de måste rivas innan de riskerar att rasa av eget tyngd.

Lindholmen

Planeringen för **Lindholmshamnen** påbörjades 2007 när ett samarbetsavtal slöts mellan Peab och Fastighets AB Fribordet, som båda var markägare i området. Detaljplanen vann laga kraft 2014-12-15 och skapar genom tillförande av fler bostäder möjlighet för en mer blandad stadsbebyggelse på Lindholmen. Projektet bedrivs i ett konsortium med Peab, Skanska, HSB, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling är samordnare. Älvstranden Utveckling bekostar 95 % av utbyggnaden av allmän plats. Alla lotter är avyttrade och genomförandet beräknas slutfört under 2025.

Lindholmsplatsen: Arbetet har pågått sedan 2015 då Älvstranden Utveckling lämnade in första planansökan som fick avslag. Sedan har det varit flera turer men i juni 2019 fick bolaget positivt planbesked och planavtal tecknades i december samma år. Detaljplanearbetet startade dock inte som planerat. Staden hade i planprogramsarbetet samt i arbetet med ekonomisk förstudie (EFS) för Lindholmen identifierat ett ekonomiskt underskott beträffande utbyggnad av allmän plats. En ekonomisk åtgärdsplan togs fram av Staden för såväl Lindholmen som för stadens övriga utvecklingsområden och 2022 återupptogs programarbetet för Lindholmen. I slutet av samma år kom detaljplaneprocessen i gång. Detaljplanen för Lindholmsplatsen förväntas antas Q1, 2026 (villkorat att planprogrammet blir godkänt).

Under åren då detaljplanen var pausad (2020–2022) har Älvstranden Utveckling arbetat vidare med projektet. Bland annat har en affärs- och marknadsanalys tagits fram och exploateringsgrad/ekonomi och genomförbarheten har studerats. Bolaget har också tecknat avsiktsförklaring om markanvisning till en strategisk aktör på 30 000 kvm BTA kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan. Under 2023 har det varit god framdrift i planarbetet. Samråd planeras till Q1, 2024 och nu sammanställs en mängd utredningar.

Eriksberg

Detaljplanen för **Säterigatan** vann laga kraft 2017, och har som syfte att förlänga Hamnbanan i tunnel för att möjliggöra en sammanhängande bebyggelse inom området. För att möjliggöra inflyttning i bostadsbebyggelsen krävs att tunnelutbyggnaden färdigställs och att befintlig banan avvecklas, vilket förväntas vara klart 2024.

Älvstranden Utveckling har markanvisat och sålt två fastigheter inom detaljplanen, men står fortfarande som kommunens avtalspart i exploateringsavtalet och ska således vara med och betala en del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats. Under projektets gång har exploateringskostnaderna ökat, dessutom har det tillkommit kostnader för förberedande arbeten samt byggherrekostnader.

Syftet med detaljplanen för bostäder och verksamheter vid **Celsiusgatan** är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Älvstranden Utveckling har markanvisat och sålt av stora delar av fastigheten, dock återstår en fastighet, den så kallade förskoletomten, som tros kunna markanvisas 2025–2026. Detta medför att bevakning av bolagets intressen kopplade till byggrätterna samt exploateringskostnaden är av ytterst vikt.

Projektet genomförs i samverkan med Exploateringsförvaltningen, vilka ansvarar för utförande av projektering, upphandling, iordningställande av kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark. Vidare behövs samverkan med övriga exploitörer såväl inom detaljplanen som utanför.

Inre Dockan är ett av de sista oexploaterade områdena på Eriksberg och detta planförslag utgör den sista stora pusselbiten i Älvstranden Utvecklings 40-åriga stadsutveckling av Eriksbergsområdet. Sannegården 5:3 är en fastighet längst in i

Eriksbergs dockan som är uppdelad i flera skiften. Fastigheten ingår idag i flertalet olika detaljplaner.

2013 startade detaljplanearbetet och det tecknades ett planavtal (dat 2013.05.28) där användningsområdet föreslås vara bostäder (250), verksamhet, skola och handel, med en tyngdpunkt på bostäder. Detta detaljplanearbete pausades. En ny planansökan skickades in december 2021 där Älvstranden Utveckling och dåvarande Fastighetskontoret lämnade ett gemensamt förslag med 800 bostäder, förskola, handel, rekreation och nöjesliv. En affärsanalys och en exploateringskalkyl har tagits fram i tidigt skede som ligger till grund för planansökan. Tidigare planavtal upphävs i samband med att beslut om positivt planbesked beviljades i Stadsbyggnadsnämnden den 21 februari 2023.

Helrenovering av gamla varvsfastigheter

Älvstranden Utveckling äger flera gamla varvsfastigheter på Lindholmen och planerna är att upprusta dessa byggnader. Entreprenaden för Utrustningsverkstaden som ska renoveras för The Yard är upphandlad och projektet kommer snart att påbörjas.

Byggnaden Plåtverkstaden står sedan på tur för att göras om från varvsproduktionen till att bli en modern ändamålsenlig byggnad för industri och kontorsverksamhet. Den aktuella byggnaden är identifierad som en byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Bedömningen är att den skall stå kvar för eftervärlden och skall utvecklas och underhållas utifrån det. Projektet avser att förvalta byggnadens särart och samtidigt addera uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm. Målet med projektet är att använda en byggnad i det befintliga beståndet och utveckla det till något nytt som eftersöks av marknaden idag. Att tillskapa den här typen av ytor ger ytterligare möjligheter att stärka klustret. Den tredje byggnaden som ska rustas upp längre fram är Galjonen som också är belägen i samma område.

Dessa fastigheter har ett idag attraktivt läge mitt i gamla Götaverksområdet. Det är cirka 300 m till närmaste busshållplats. Området har service i form av gym och lunchrestauranger. Läget bedöms öka ytterligare i attraktivitet, dels när den nya färjeförbindelsen mellan Stenpiren och Lindholmen driftsätts i december 2023 dels när spårvagnsförbindelsen är fullt utbyggd 2026. Från den kommande huvudentrén till Plåtverkstaden kommer det att vara cirka 150 m till färjan och 300 m till spårvagnen. Det är ett enormt värde för platsens attraktivitet att kunna erbjuda denna typ av kommunikationer. Historiskt har man sett fastigheter öka i värde kopplat till att man har byggt ut spårbunden trafik. Detta för att hyresgäster värderar att lätt kunna ta sig till jobbet. Om det då finns olika typer av kollektivtrafik i noder så ökar attraktiviteten ytterligare

5. Hållbarhetsdimensioner

Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030. Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar. Bolaget avser att halvera utsläppen under byggskedet från de nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025. Byggsektorn och fastighetssektorn står för 21 % av Sveriges inhemska utsläpp av växthusgaser som uppgår till cirka 11 miljoner ton CO₂-ekvivalenter

årligen. Genom import av material från utlandet bidrar sektorn årligen till lika stora utsläpp utan för Sveriges gränser. Stora delar av bygg- och anläggningsbranschen har samlats i en nationell färdplan för ett klimatneutralt Sverige 2045. Ännu ambitiösare målsättningar finns i Göteborg Stads miljö- och klimatprogram, där klimatpåverkan för ny- och ombyggda byggnader ska reduceras med minst 50 % till 2025 och med 90 % till år 2030.

Under 2022 sålde Älvstranden Utveckling byggrätter med gränsvärden som ligger cirka 20 % under Boverkets referensvärden för klimatbelastning för flerbostadshus. I arbetet med att genomföra Masthuggskajens klimathandlingsplan har bolaget begärt in tidiga klimatberäkningar som preliminärt visar att några av delprojekten i Masthuggskajen ligger under Boverkets referensvärden för kontor- och flerbostadshus. Det indikerar att Älvstranden Utvecklings arbete med att minska klimatbelastningen har effekt. För att nå bolagets mål om att halvera utsläppen till 2025 kvarstår mycket arbete, där såväl bolaget, som våra samarbetspartners, måste fokusera och öka och tempot i klimatomställningsarbetet.

Inom Masthuggskajens byggprojekt har användningen av betong identifierats som en betydande källa till klimatutsläpp, med tanke på att cement- och betongproduktion står för ungefär åtta procent av de globala utsläppen. Detta utgör en av de utmaningar som byggbranschen måste hantera för att genomgå en klimatomställning.

Klimathandlingsplanen innebär konkreta åtgärder från varje byggherre för att minska klimatpåverkan från betonganvändningen. Det inkluderar optimering av konstruktioner för att minska materialmängder, korrekt betongklassning i konstruktionen och användning av klimatförbättrade betongprodukter.

Varje byggherre har även åtagit sig att beräkna byggprojektets klimatpåverkan genom hela projekteringsprocessen, med en första beräkning senast vid systemhandlings-skedet. Denna beräkning fungerar som en mätsticka för att utvärdera hur olika åtgärder påverkar hela byggnadens klimatpåverkan vid färdig byggnad. Beräkningen följer Boverkets systemgränser för klimatdeklaration 2027. Under 2023 har arbete inletts för att uppdatera Masthuggskajens klimathandlingsplan med maximala utsläppstak för kvarvarande byggrätter.

Inom anläggningssidan har utvecklingen och kunskapen om möjliga alternativa material och andra besparingsåtgärder inte kommit lika långt som inom husbyggnation. Det ställs också tuffa krav på material och dimensionering för att säkerställa livslängd på konstruktionen i en utsatt miljö. Bristen på underlag gör det svårt att sätta upp mål om besparing, och projektets fokus är i stället kunskapsinsamling och erfarenhetsåterföring vad gäller arbetet med klimatkalkyler i anläggningsprojekt. Projektet Halvön har valt att använda Trafikverkets klimatkalkylsverktyg som är baserad på metodik för livscykelanalys (LCA) och använder emissionsfaktorer tillsammans med resursschabloner för att beräkna nyttjande av

energi och emissioner av koldioxidekvivalenter (klimatbelastning) från olika byggdelar inom ett projekt. Kravet i upphandlingen sattes då till 28 500 ton CO₂-ekvivalenter. Detta visade sig vara ett krav som var tufft att klara och efter frågor från anbudsgivarna beslutade entreprenadgruppen att höja den kravställda nivån till maximalt 45 000 ton CO₂-ekvivalenter. En klimatkalkyl finns upprättad av entreprenören och lämnades som en del av anbudet. Entreprenören följer upp arbetet varannan vecka under pågående detaljprojektering för att identifiera möjlig sparpotential och behov av att uppdatera klimatkalkylen. Ett överskridande av den maximala kravnivån är också belagt med vite.

Lindholmshamnen sätter hållbarhet i fokus genom att implementera klimatsmarta och hållbara lösningar. Målet är att minska klimatpåverkan genom att använda mindre energi och ersätta fossila bränslen med förnyelsebara alternativ. En viktig del av projektet är att hantera dagvatten på ett naturligt sätt, särskilt med tanke på förväntade klimatförändringar med stigande vattennivåer, stormar och skyfall.

Projektet har i sitt genomförande utgått från ”Klimatstrategiskt Program för Göteborg” som var föregångare till det nuvarande Miljö- och klimatprogrammet som kommunfullmäktige beslutade 2021. Det inkluderar att stödja invånarna i att minska sin klimatpåverkan, planera för energi- och transporteffektivitet, öka resurseffektiviteten inom fjärrvärmen, främja småskalig produktion av förnybar el, prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik samt vara ledande på klimatsmart godshantering.

Hållbarheten genomsyrar hela projektet, från social mångfald bland aktörer till en hälsosam inomhusmiljö med gröna lösningar i byggnader. Genom att arbeta tillsammans inom konsortiet har de skapat ett hållbarhetsprogram för Lindholmshamnen, där varje byggherre ansvarar för att implementera det i sitt specifika projekt.

Älvstranden Utvecklings och Göteborgs Stads klimatmål är ambitiösa. För att nå målen krävs en succesiv och ökande nedtrappning av utsläppen varje år. Flera av de byggprojekt som redovisas i investeringsprognosen kommer att vara i produktion då målet om halvering ska vara uppfyllt. Flera av projekten har passerat den tidpunkt i projektering där klimatavtrycket avsevärt kan sänkas. För att nå målet om en halvering av klimatutsläppen måste därför reduktionstakten öka väsentligt i de kommande delprojekten som ska genomföras under kommande år.

Under 2023 har ytterligare steg tagits för att möta Göteborg Stads miljö- och klimatprogram. För att nå kommunfullmäktiges mål med att reducera klimatutsläppen för ny- och ombyggda byggnader med 90 % till 2030 har ett s.k. klimatramverk utarbetats under året. Framtagande av Ramverket syftar till att uppnå en tydlig klimatstyrning för samtliga markaffärer och större entreprenadupphandlingar som sker inom ramen för bolagets verksamhet fram till 2030. Ramverket visar hur bolaget

genom sin verksamhet avser att uppfylla kommunfullmäktiges klimatmål om en klimatreduktion med minus 90 % för nybyggnation till 2030, och därmed indirekt Parisavtalet.

Ramverket består bland annat av en stegvis nedtrappande målbana med årsvisa gränsvärden för hur många kg Co2 ekvivalenter/kvm BTA en byggnad får släppa ut under byggskedet. Den nedtrappande målbanan bygger på den senaste forskningen kring klimatomställningen i byggsektorn och visar de klimatkrav som åläggs entreprenader och byggherrar som köper bolagets byggrätter fram till 2030. Ramverket innehåller även gemensamma beräkningsanvisningar, uppföljnings- och incitamentsmodell samt rutiner för tillämpning.

Under hösten 2023 har förberedelser gjorts för att testa ramverket skarpt i projekt i bolagets egna projekt Plåtverkstaden på Lindholmen samt i projekt B2-garaget på Masthuggskajen. Ramverket innehåller mål kring energiprestanda och grundläggande miljökrav styrs genom tredjepartscertifieringar. I Utrustningsverkstaden görs inom ramen för The Yard-konceptet mindre anpassningar för att stödja tech-start-ups att kunna hyra med en låg hyra. Inom ramen för projektet sker en del återbruk av inventarier samt en satsning på konstgestaltning.

6. Kapital- och driftskostnadskonsekvenser

Matrisen som Älvstranden Utveckling lämnar innehåller egna investeringar /reinvesteringar men mer än hälften av redovisade belopp är upplösning av så kallade avsättningar. När Älvstranden Utveckling säljer byggrätter ingår utbyggnad av allmän plats (gatukostnadsersättning) i försäljningspriset.

Det innebär att bolaget vid försäljningstillfället bokar upp en avsättningsskuld för framtida infrastrukturkostnader. Resultateffekten av dessa avsättningar uppstår när köparen tillträder byggrätten och affären avräknas i redovisningen. Sedan bedöms den gjorda avsättningen i boksluten och eventuell ökning av avsättning påverkar resultatet omgående. Älvstranden Utveckling tecknar Exploateringsavtal med Exploateringsnämnden för alla detaljplaner innan planen går till Kommunfullmäktige för antagande. Alla avsättningar är riskfyllda eftersom de bygger på kalkyler som gjordes före upphandling och att utförandet sker under många år framåt i tiden. Förseningar av utbyggnationen är vanligt förekommande, alla förseningar är förenade med ökade kostnader.

Investeringsnivåerna är avsevärt högre åren 2024–2025 till följd av Halvön på Masthuggskajen som är det största projektet som bolaget bedriver.

Driftkostnaderna för utbyggnad av allmän plats bekostas av Göteborgs Stad som äger infrastrukturen. Älvstranden Utveckling betalar endast allmän plats i form av exploateringsbidrag. Bolaget har inget framtida driftsansvar.

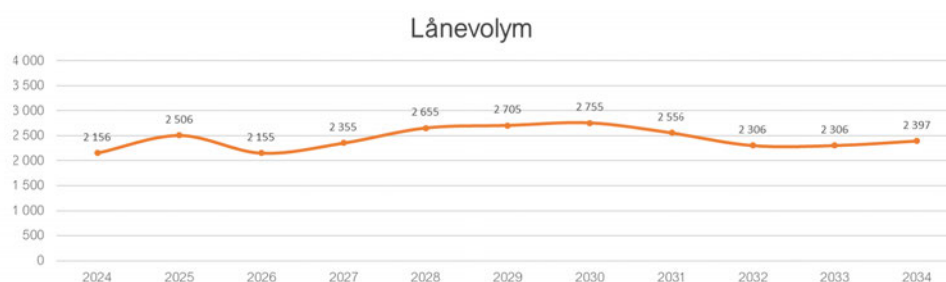
7. Finansiella mål och lånevolym

De ekonomiska målen i ägardirektivet anger att ”Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat”.

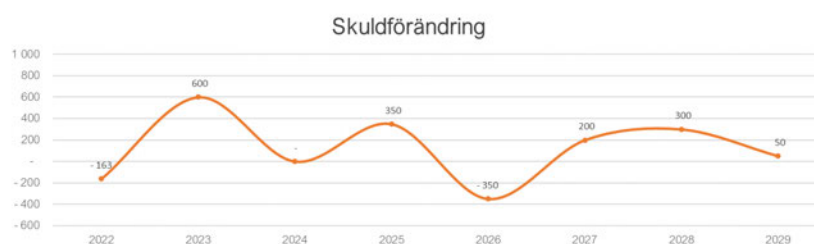
Soliditetsmålet är att ”Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 och 20 procent”. Göteborgs Stadshus AB fick i uppdrag av Kommunfullmäktige 2023-02-23 (handling 2023 nr 27) att i samverkan med Higab AB utreda hur ett avkastningskrav för bolaget skulle kunna utformas.

Sedan har ledningsgruppen satt avkastningskrav på ombyggnadsprojekt i fastighetsbeståndet på olika nivåer beroende av vilken typ av byggnad det gäller. Detta är en följd av att fastighetsinnehavet är väldigt differentierat. Älvstranden Utveckling äger kontor, lager, industrifastigheter och butikslokaler där byggnaderna är i väldigt olika skick. Allt från gamla slitna varvsfastigheter, gamla projektfastigheter som ska rivas när exploateringen påbörjas till moderna kontorslokaler i Lindholmen Science Park.

Lånevolym enligt ekonomiskt scenario upprättat i november 2023. Observera att Bolagets inte bara påverkas av investeringar/avsättningar som ingår i lämnad prognos. Bolagets fastighetstransaktioner har också stor påverkan på lånevolymen.



Skuldförändring 2022–2029.



8. Förändringar från föregående år

Investeringsprognosen som lämnades i december 2022 uppgick till 7 573 mnkr för 2024–2033. Nuvarande prognos för 2025–2034 summerar till 4 470 mnkr. Den största skillnaden beror på egen byggnation av kontorshus på Lindholmsplatsen för drygt 2 mdkr. Investeringsvolymen för Frihamnen har också minskat till följd av att Älvstranden Utveckling ska exploatera en mindre del av Frihamnen än tidigare.

Projektet Skeppsbron är också borttaget med 672 mnkr från investeringsprognosen eftersom framtiden är oviss.

9. Utmaningar och osäkerheter

Den största risken kommande år för Älvstranden Utveckling är att inte arbetet med detaljplanerna i Frihamnen startar under 2024. Osäkerheten i fastighetsbranschen är fortfarande stor, få transaktioner och nästan inga byggrättsförsäljningar genomförs. Det är väldigt viktigt för Älvstranden Utveckling att byggrättsförsäljningen och särskilt BTA för bostadsrätter kommer igång till acceptabla prisnivåer.

Tidsfaktorn är också viktig eftersom byggrättsförsäljningarna oftast genomförs direkt när detaljplanen vinner laga kraft men kostnaderna för att bygga ut allmän plats kommer flera år senare och ju mer tiden går ju dyrare blir utbyggnaden av allmän plats. Projektkostnaderna ökar årligen med index och ökade kostnader för projekttimmar när det drar ut på tiden.

10. Indexuppräknings

De investeringar som avser detaljplaner i genomförandefasen och bolaget har tecknat ett exploateringsavtal innehåller 2–3 % index. De övriga kalkylerna som ligger längre fram i tiden har ingen separat indexberäkning. Framtida kostnadsökningar är i stället hanterat genom högre påslag för risk och oförutsett.

