

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0179/24
2024-03-11
Handläggare:
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – rapport verksamhet och ekonomi

Förslag på beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner rapporten ”Verksamhet och ekonomi” till Stadshus AB.

Sammanfattning

Stadshus AB har gett Älvstranden i Utveckling AB 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 Stadshus AB: uppföljning av verksamhet och ekonomi.

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



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Lokalklustret.....	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	6
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	6
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	8
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	8
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	9
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	9
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.	11
1.5	Flerårsöversikter	12

Bilagor

Bilaga 1: Tabell Stratsys Markutveckling

1 Lokalklustret

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bakgrund

Stadshus önskar att årligen få en analys om varje bolags bransch, den egna verksamheten samt lönsamhetsanalyser på kort (5år) och lång sikt (5-10 år). Genom denna information ska Stadshus styrelse få en ökad kunskap om bolagens förutsättningar och förbättra Stadshus möjligheter att främja kommunfullmäktiges styrning. Informationen är också en grund för kommande ägardialoger samt underlag för löpande dialoger mellan bolagen och Stadshus. Dessa rapporter värderas också av Stadshus för bidrag till stadsledningskontorets leverans ”Förutsättningar för kommunfullmäktiges budget”.

Älvstrandens framtida uppdrag

Kommunfullmäktige beslutade den 23 februari 2023 om nytt uppdrag och ny roll för Älvstranden. Utifrån ett nytt ägardirektiv pågår nu ett omfattande förändringsarbete av bolagets verksamhet. Plattformen för omställningen är bolagets omformulerade kommunala ändamål runt det markutvecklande uppdraget, i kombination med att befintlig affärsmodell ska bibehållas så länge som det behövs för att stödja detta markutvecklande uppdrag.

2023-06-28 beslutade bolagets styrelse om ett projektdirektiv för omställningsarbete till organisationen. Projektdirektivet handlar om vad som behöver göras för att anpassa bolagets verksamhet och organisation till det förändrade ägardirektivet och utgör styrelsens beställning till organisationen. Projektdirektivet besvaras med en projektplan som beskriver hur omställningsarbetet ska genomföras. Både projektdirektivet och projektplanen tar sitt avstamp i Kommunfullmäktigebeslutet om ny organisation för stadsutveckling, dnr 1507/20, och Kommunfullmäktigebeslutet om Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB, dnr 1683/20, med deras underliggande och tillhörande utredningar, rapporter och yrkanden.

Omfattningen av det markutvecklande uppdraget har minskats genom Kommunfullmäktiges beslut om Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB. Likaså pågår aktiviteter för att minska fastighetsbeståndet till förmån för kommunen. Dels förs diskussioner om hur fastigheten Gullbergsvass 703:17 kan överlätas till kommunen, dels ska, enligt Kommunfullmäktigebeslutet, vissa fastigheters hemvist (bolaget eller kommunen) utredas vidare (i Lindholmen och Frihamnen).

Mål för omställningen är satta på såväl stadennivå som bolagsnivå. På den högre nivån förändras Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet i samklang med införande av ny organisation för stadsutveckling, vilket ska ge effekter som bidrar till att uppnå bättre framdrift i Göteborgs stadsutveckling. På bolagsnivå ska delarna i omställningsarbetet ge förutsättningar för att säkra en hög markutvecklingstakt, som i sin tur innebär en snabbare avveckling av bolaget. Kvantitativa mål kommer att sättas i termer av utvecklade yta.

Med ett omställningsprojekt enligt beslutad projektplan bedömer bolaget att Älvstranden Utveckling AB kan övergå till en smalare och tydligare roll som kommunal exploatör

inom Göteborgs stadsutveckling, vilket i sin tur ger förutsättningar för bättre framdrift och ett bättre kommuninternt samarbetsklimat. Dessutom halveras bolagets utvecklingsuppdrag när mark som avses utvecklas långt fram i tiden: Gullbergsvass och Yttre Frihamnen, ska övergå till stadens utvecklingsuppdrag och ägo. Utifrån dagens siffror över befintliga och potentiella byggrätter i bolagets markinnehav minskar bolagets utvecklingsuppdrag då med nästan 50%. I storleksordning planeras för överföring av cirka 1 100 000 BTA potentiella byggrätter.

Inom omställningsprojektet har fem delprojekt identifierats och delprojekt 5 är avgörande för bedömning av framtida framdrift inom markutvecklingen.

Delprojekt 5. Styrande avvecklingsplan: Delprojektet innehåller dels en beskrivning av bolagets process för att avveckla markinnehavet genom markutveckling samt bedömning av tidsåtgång för detta. Till det läggs ett finansieringsscenario för avvecklingen, inklusive tidplan för avyttring av fastigheter samt verksamhetsstrategier och skattning av organisationens resursbehov. Arbete med att ta fram underlag pågår och en första workshop med styrelsen genomfördes 2023-12-11. Nästa tillfälle med bolagets styrelse är 2024-03-18 för fortsatt arbete i delprojekt 5.

Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolagets uppdrag är att med utgångspunkt i bolagets markinnehav bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark.

Bolaget ansvarar för utvecklingen av kvartersmark inom sitt markinnehav på Södra Älvstranden, Lindholmen, Eriksberg samt Frihamnen. Bolaget har även ett större innehav av såväl projekt- som förvaltningsfastigheter och äger och förvaltar i dagsläget ungefär 340 000 kvm yta kontorslokaler, industrilokaler och samhällslokaler.

Bolaget bedriver verksamhet inom två områden i fastighetsbranschen, markutveckling där den slutliga produkten är säljklara byggrätter på lagakraftvunna detaljplaner som köparen direkt kan söka bygglov för. Den andra verksamheten avser fastighetsutveckling av befintliga förvaltningsfastigheter samt fastighetsförvaltning.

Bolaget ska sedan avvecklas i takt med att markinnehavet detaljpaneläggs och säljs ut för byggnation. Bolaget har också i uppdrag att för varje mandatperiod redovisa en avvecklingsplan.

Markutveckling

De snabba och drastiska förändringarna i marknadsförutsättningarna utgör en betydande utmaning för många fastighetsutvecklare. Det nuvarande marknadsläget kräver flexibilitet och anpassningsförmåga, och branschens fokus har skiftat mot att förbättra kassaflöden istället för att öka markförvärv. För närvarande är det svårt att förutse hur marknaden för byggrätter kommer att utvecklas i framtiden då den påverkas av många omvärldsfaktorer som även har stor inverkan på den generella ekonomin.

Älvstrandens konkurrenssituation präglas av stort markinnehav på centralt belägen mark i Göteborg. Trots att Älvstranden är en mindre aktör på Göteborgsmarknaden har bolaget en dominerande position inom de specifika geografiska områden där det äger mark, såsom Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden och Frihamnen. Dessa områden är attraktiva för nationella och potentiellt internationella investerare och utvecklare, vilket ställer Älvstranden i direkt konkurrens med andra markägare och fastighetsutvecklare både lokalt och globalt.

På de platser där Älvstranden är ensam markägare, upplever bolaget en monopolliknande situation, vilket ger en stark förhandlingsposition gentemot

potentiella etablerare. Denna position kan dock utmanas av kundernas möjlighet att välja alternativa etableringsplatser nationellt och internationellt, vilket ökar trycket på Älvstranden att erbjuda konkurrenskraftiga villkor.

Under 2023 har bygggrättstransaktioner på marknaden minskat avsevärt på grund av det förändrade marknadsläget. Denna minskade aktivitet kan till stor del förklaras av en betydande klyfta mellan säljare och köpare. De underliggande faktorerna pekar nu mot lägre prisnivåer för byggrätter. Det har krävts att aktörer inom branschen blivit mer selektiva när det gäller att starta nya byggprojekt och investera i byggrätter för att hantera de risker som är förknippade med en osäker marknad. För att kunna agera flexibelt vid markförvärv och utnyttja förmånliga affärsmöjligheter har en stark ekonomisk ställning varit nödvändig.

Många aktörer har kämpat med ekonomiska utmaningar som höga kostnader och minskad försäljning, vilket har påverkat deras lönsamhet negativt. Dock har det funnits möjligheter för finansiellt starkare aktörer såsom kapitalstarka privata företag och utländska investerare att dra nytta av attraktiva affärsmöjligheter med lägre markpriser eller genom strategiska förvärv.

Det har även varit märkbart att markanvisningar för flerbostadshus och bostadsrätter i lägre prisklasser nästan helt upphört under det senaste året på grund av den höga projektrisken, vilket minskat marginalerna i dessa projekt.

Markanvisningar som har ägt rum har resulterat i relativt höga prisnivåer på grund av attraktiva lägesmässiga egenskaper. Vissa aktörer har agerat strategiskt genom att förvärva mark i förväntan på en marknadsförändring. Dessutom har många aktörer utökat sina bygggrättsportföljer, särskilt för bostäder, under perioder med låga räntor vilket minskat det omedelbara behovet av att förvärva mer mark på kort sikt.

Under 2023 har marknaden för byggrätter i Göteborg sett en begränsad aktivitet. Antal anvisningar som skett i stor-Göteborg under året uppgick till dryga 15, där sex var för bostadsändamål. Siffran kan jämföras med 2022 där 17 av total 25 anvisningar gällde bostäder. Byggrättspriset har varierat beroende på de lägesmässiga aspekterna vilket gör det svårt att dra några specifika slutsatser kring genomsnittspriset under året. Utvecklingen har varit densamma för anvisningar för kontorsbyggrätter där utbudet varit klen under de senaste åren. Byggrättspriset för lokaler har under året varierat mellan cirka 1 000 kr/kvm tomtarea till 2 800 kr/kvm tomtarea, medan priset för bostäder varierat mellan cirka 1 500 kr/kvm BTA och 9 000 kr/kvm BTA.

Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyra är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. Detta medför en stor osäkerhet i Älvstrandens markportfölj med blivande byggrätter men bolaget är inte låsta till att avyttra byggrätter ett specifikt år utan går marknadsförutsättningarna ner kan bolaget avvakta en period för att erhålla mer betalt för byggrätterna.

Fastighetsförvaltning: Kontorsmarknaden Lindholmen

Älvstranden har största delen av förvaltningsbeståndet på Lindholmen och byggnaderna är i hela spannet från gamla omoderna varvslokaler till moderna ytor i Lindholmens Science Park. Älvstranden har förutom kontorsfastigheter även skolfastigheter och industrifastigheter samt parkeringar (Göteborgs Stads Parkering AB förvaltar bolagets parkeringsplatser).

Älvstranden 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.

Kontorsmarknaden på Lindholmen präglas av en stark koppling till innovation och teknologi, vilket reflekteras i områdets utveckling. Med en historia som en gång var centrerad kring varvsindustrin har Lindholmen omvandlats till en hub för teknologiska företag, särskilt inom bilindustrin och innovation. Denna förändring har drivits fram av samarbeten mellan start-ups och stora globala företag, vilket skapat ett ekosystem för innovation och affärsutveckling.

Lindholmen Science Park, som är en central del av området, fokuserar på att främja hållbar mobilitet och teknologisk utveckling, och arbetar för att stärka samarbeten både nationellt och internationellt. Dessa initiativ bidrar till en miljö där både svenska och internationella företag kan växa och utvecklas, vilket gör Lindholmen till en attraktiv plats för nya investeringar och etableringar inom kontorssektorn. Utöver detta bidrar närvaron av framstående utbildningsinstitutioner, som Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola, till en ständig tillströmning av ny talang och forskning, vilket ytterligare förstärker områdets position som en ledande plats för innovation och teknologi.

Kontorsmarknaden i Göteborg har i nutid påverkats av de stadigt tillkommande ytorna i staden. Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg har generellt ökat, en trend som även påverkat Lindholmen. I dagsläget beräknas vakansnivåerna i Norra älvstranden, med Lindholmen inkluderat, vara 7,9 % vilket är de högsta nivåerna i området på tio år. I tider där stora mängder nya lokaler släppts på marknaden krävs det tid för att kunna växa in i ytorna som tillkommit. Detta beräknas ske löpande, och Newsec bedömer att vakansgraden redan kommer falla under 2024 till en nivå om 5 %.

De genomsnittliga hyrorna för moderna kontorslokaler i området beräknas hålla sig på stabila nivåer framgent, med en genomsnittshyra runt 2 500 kr/kvm/år och nivåer över 3 000 kr/kvm/år för nytecknade kontrakt i de bästa lokalerna.

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

För att analysera den svenska fastighetsbranschen på kort sikt är det viktigt att fokusera på Sveriges nuvarande ekonomiska hälsa, inklusive BNP-tillväxt, ränteläget, arbetslöshetssiffror och inflationstakt. Dessa indikatorer ger en översikt av den allmänna ekonomiska miljön vilket är avgörande för fastighetsmarknaden. Om ekonomin visar tecken på svaghet kan detta leda till minskad efterfrågan på fastigheter och byggrätter och därmed lägre försäljningspriser.

Riksbankens räntepolitik och räntornas utveckling är avgörande för fastighetsmarknaden. Låga räntor tenderar att stimulera efterfrågan på fastigheter och stimulerar både bostadsbyggande och nyförvärv av fastigheter genom billigare finansiering, medan högre räntor kan ha motsatt effekt. Ränteförändringar kan också

påverka fastighetsinvesteringarnas lönsamhet och därmed investeringsflödena inom sektorn. Kreditvillkor och låneregler påverkar tillgången till finansiering för både privatpersoner och företag.

Trender inom kontoren förändras också, exempelvis ökningen av distansarbete efter pandemin påverkar efterfrågan på kontorsytor och bostäder. Det är också fler önskemål om mer flexibla ytor, Coworking och kortare kontraktstider. Ett ökat fokus på hållbarhet kan kräva investeringar i energieffektiva lösningar, vilket kan öka kostnaderna men också attraktiviteten för miljömedvetna köpare. Det lagstadgade kommande införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomin kommer också att påverka fastighetsbranschen avsevärt framöver vad gäller hållbarhet.

Prognosen för bostadsbyggande i Sverige har justerats nedåt för 2024. Tidigare var prognosen 30.000 nya bostäder men nu är den 23.600 istället. Minskningen signalerar en betydande inbromsning i bostadsbyggandet, vilket också påverkas av högre räntor och minskad köpkraft bland hushållen. Utveckling pekar också på en marknadsjustering där bostadsinvesteringarna faller till nivåer som inte setts sedan början av 1990-talet. Detta understryker den osäkerhet och de utmaningar som råder på marknaden för byggrätter och bostadsbyggande i Sverige. Med en volatil marknad för byggrätter och en nedgång i nybyggnation är det viktigt för investerare och utvecklare att noga överväga sina positioner och strategier inför framtiden.

Älvstranden har gjort ett stort underskott om -280 mnkr för räkenskapsåret 2023 vilket urholkat det fria egna kapitalet i kombination med kraftig ränteökning under 2023 vilket kommer att påverka framtida investeringsvolymerna. Flera av bolagets gamla varvsfastigheter står inför moderniseringsbehov men det kräver också stor kapitalinsats vilket medför ökad upplåning.

På lång sikt (5-10 år)

Analys av den svenska fastighetsbranschen på lång sikt, över fem till tio år, kräver en blick på olika faktorer, inklusive ekonomiska, politiska och sociala trender, samt specifika dynamiker inom fastighetsmarknaden.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige och globalt kan ha en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Stark ekonomisk tillväxt leder ofta till ökad efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter. En växande ekonomi kan också locka till sig utländska investerare, vilket kan höja fastighetspriserna. Men omvänt kan en långsammare ekonomisk tillväxt eller en recession sänka efterfrågan och trycka ner fastighetspriserna. Fastighetsmarknaden är också känd för sina cykliska rörelser. Förståelse för var i cykeln den svenska fastighetsmarknaden befinner sig kan vara avgörande för att göra prognoser på lång sikt.

Demografiska trender, såsom en ökande befolkning i städer kan öka efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter i urbana områden, en åldrande befolkning kan förändra behoven av boendetyper, exempelvis större efterfrågan på seniorboenden eller mindre bostäder. Migration, både intern och från utlandet, kan också påverka lokala fastighetsmarknader avsevärt.

Beslut och politiska förändringar på både lokal och nationell nivå såsom ändringar i skattelagstiftning, exempelvis avdrag för räntekostnader eller fastighetsskatt, kan ha stor inverkan på fastighetsmarknaden. Byggregler som påverkar hur och var nybyggnation får ske kan direkt påverka utbudet av nya bostäder. Hyresregleringar kan påverka investeringar i hyresfastigheter och därmed påverka marknadsdynamiken.

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas inte bara av inhemsk utveckling utan även av globala ekonomiska trender och internationella investerares beteende. Politisk och

ekonomisk instabilitet i andra länder kan leda till att kapital flyttas till mer stabila marknader som Sverige även valutakursförändringar kan göra svenska fastigheter mer eller mindre attraktiva för utländska investerare.

Mönster i urbanisering och utvecklingen av infrastruktur, såsom transportförbindelser, kan ha stor inverkan på fastighetsvärden och efterfrågan i specifika områden. Det är också viktigt att notera att fastighetsmarknaden kan vara oförutsägbar och påverkas av oväntade globala händelser, som ekonomiska kriser eller pandemier. En långsiktig analys måste uppdateras regelbundet för att reflektera förändrade förhållanden.

Bolagets beredskap för att möta framtida förändringar på fastighetsmarknaden är bland annat genom etableringen av The Yard på Lindholmen som är en tillväxtarena för små, nya växande techbolag i Götaverkens gamla varvsområde på Lundbystrand. Hyresgästerna köper medlemskap och kommer sedan att dela kontors- och industriyta. Älvstranden har också ett nära samarbete med Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park AB avseende utvecklingen och behovet som näringslivet har av olika sorts lokaler på Lindholmen.

Detaljplanerna som bolaget utvecklar innehåller ett diversifierat utbud av byggrätter för hyresbostäder, bostadsrätter, kontor, handel, skola och industri. Detaljplanerna kommer också att bli klara för försäljning vid olika tidpunkter. Älvstranden arbetar mycket med långsiktiga ekonomiska scenarion som ständigt justeras efter marknadsfaktorer och den egna ekonomiska ställningen. Nu pågår ett omfattande scenarioarbete, kopplat till omställningsprojektet delprojekt 5, där ett finansieringsscenario för hela avvecklingstiden av bolaget ska tas fram. Även organisationens framtida resursbehov kommer att omfattas av projektet.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

Älvstranden har inga större försäljningar av byggrätter de närmast två åren så det är svårt att förutsäga hur marknaden kommer att se ut när det är dags. Om räntenivån mot förmodan skulle öka ytterligare och byggrättspriserna minska ännu mer får bolaget avvakta med försäljningarna tills konjunkturen blir bättre. Just nu händer det inte mycket på marknaden för byggrätter men om det blir flera räntesänkningar framöver som bankerna prognostiserar kommer förhoppningsvis intresset att öka.

Markutvecklingen har mycket långa ledtider i utvecklingen från råmark till lagakraftvunna detaljplaner så bolaget har alltid i beaktande i scenarioarbetet att projekten förskjuts framåt i tiden till följd av olika händelser.

Bolaget har förstärkt uthyrningsavdelningen och kommer att jobba än mer aktivt med att hyra ut vakanta ytor i fastighetsbeståndet främst på Lindholmen. Flera fastigheter behöver dock moderniseras och hänsyn är taget till detta i de långsiktiga ekonomiska scenarierna. Om uthyrningsgraden ökar kommer det att påverka driftnettot och avkastningen positivt.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

Fastighetsförvaltning: Det är svårt att jämföra Älvstranden med andra externa fastighetsbolag eftersom de följer olika redovisningsprinciper. Älvstranden redovisar enligt K3 regelverket och de jämförande bolagen redovisar enligt IFRS. Den stora skillnaden är att planerat underhåll redovisas i resultaträkningen för de bolag som

följer K3 regelverket men i balansräkningen enligt IFRS redovisningen. Detta medför att avkastningen blir högre för bolagen som redovisar enligt IFRS.

Företag	År 2022	År 2021
Platzer	3,5%	3,8%
Fabege	4,0%	3,7%
Catena	4,8%	4,9%
SBB	4,1%	3,8%
FastPartner	4,0%	4,0%
Higab AB	3,6%	3,1%
Älvstranden Utveckling AB*	3,7%	3,9%

Älvstrandens direktavkastning är lågt 2022 jämfört med övriga aktörer. En del av förklaringen är att bolagets bestånd varierar mycket från moderna kontor till gamla exploateringsfastigheter som ska rivas på sikt när markutvecklingen närmar sig genomförande. Älvstranden innehar också flera gamla byggnader från varvstiden som är omoderna och hyrs ut på låga hyresnivåer. I driftnettot ingår också olika typer av uthyrda ytor med väldigt varierande hyresnivåer, exempelvis moderna/omoderna kontor, industri, skolor, idrottshall, lager, restaurang mm.

Bolaget har även ett stort antal kommuninterna kontrakt för skoländamål där marknadshyran är i det lägre marknadsspannet vilket också påverkar avkastningen.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Bolagets uppdrag enligt ägardirektivet är att ansvara för att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare

Markutveckling: Det finns ett flertal kommunala utvecklings- och exploateringsbolag i Sverige. Dessa bolag verkar inom sitt geografiska område där de är markägare och är därmed inte konkurrenter på samma marknad. De bolag som 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 tidigare år redovisades en jämförelse med två andra kommunägda bolag som också arbetar med markutveckling, Sankt Kors Fastighets AB i Linköping och MölnDala Fastigheter AB i Mölndal. En jämförelse mellan Älvstranden och MölnDala ger inget värde eftersom förutsättningarna är så olika. Älvstranden har exempelvis ett stort bestånd av förvaltningsfastigheter till skillnad mot MölnDala.

Älvstranden Utvecklings markutvecklande 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 rekreativshamn.

Hur ser lönsamheten ut idag relativt jämförbara konkurrenter?

Vid tidigare genomförd benchmarking mot Sankt Kors Fastighets AB och MölnDala Fastigheter AB framkom att ingen av dessa bolag har kortsiktiga ekonomiska mål i ägardirektivet. Det blir ändå 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.

Älvstranden har idag inga specifika avkastningskrav men efter bolagsutredningen beslutades att Higab AB och Stadshus AB ska arbeta vidare med frågan för att lägga till avkastningskrav på Älvstrandens fastighetsförvaltning.

Fastighetsförvaltning: Älvstrandens fastighetsbestånd uppgår till ett 60-tal byggnader och 286 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Lokalslagen är främst kontor, skola, industri/lager. Bolaget har också lokaler som hyrs ut för restaurang och kultur. Den största delen av kontorsbeståndet är beläget på Lindholmen. Samtliga fastigheter som hyrs ut för skoländamål ligger också på Lindholmen. Bolaget äger också cirka 4 700 parkeringsplatser som förvaltas av Göteborgs Stads Parkering AB. De årliga intäkterna från fastighetsförvaltningen uppgår till 463 mnkr enligt budget 2024 (utfall 2023 är 456 mnkr).

Älvstranden baserar sin hyressättning till viss del på full marknadshyra. En del av hyressättningen styrs dock inte av marknaden utan av andra principer i staden. Göteborgs Stads inhyrningar skall ligga i den lägre delen av marknadshyra och Älvstranden ska inte vara drivande i hyreshöjningar men ändå se till att de hyror som tas ut skall ha fullkostnadstäckning och ligga inom marknadsspannet. Hyror för föreningsliv och kultur skall utgå ifrån de principer som kommunfullmäktige har beslutat och ge full kostnadstäckning för de lokaler och fastigheter men den typen av förhyrningar.

Information om jämförande verksamheter (samma fastighetsbolag som Higab AB använder):

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), äger och förvaltar samhällsfastigheter och har säkra hyresgäster i form av stat, region och kommun. Finns även hyresbostäder i dess bestånd vilket utgör en mindre del (ca 16%) av beståndet.

FastPartner AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler i större städer i Sverige. Lokalernas användningsområden är relativt spridda, från kontor, industri, handel till logistik och lager.

Catena AB, äger och förvaltar logistikanläggningar som försörjer storstadsregionerna och ligger allt som oftast lite utanför centrala stadsdelar. Beståndet är inte helt likt Higabs, men återfinns i ungefär samma lägen som en större del av Higabs bestånd.

Fabege AB, äger och förvaltar primärt fastigheter med kommersiella lokaler i Stockholmsområdet.

Klövern AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler och i huvudsak kontorsfastigheter, men finns även inslag av handel och lager/logistik. Beståndet är spritt i syd och mellan Sverige.

Platzer Fastigheter AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler i Göteborg. Lokalerna utgör i huvudsak kontor och logistik.

Higab AB, kommunägt fastighetsbolag som har ett diversifierat fastighetsbestånd med allt från små trätorp till fotbollsarenor, museum, teatrar och kontor.

Nedan visas en tabell (samma som Higab) med jämförelse mellan olika fastighetsbolag.

	Antal fastigheter	Förvaltd yta (tusen kvm)	Hysesintäkter (mdkr)	Hysesintäkter kr/kvm
	2022	2022	2022	2022
Platzer	72	845	1,23	1 454
Fabege	102	1 290	3,03	2 350
Catena	125	2 185	1,54	707
SBB	2 050	4 627	7,45	1 609
FastPartner	208	1 566	2,00	1 275
Higab AB*	142	462	0,64	1 377
Älvstranden Utveckling AB	61	286	0,34	1 192

*) Higabs siffra utfall 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal.

Älvstranden har jämförelsevis låga hyresintäkter/kvm till följd av att en stor del av fastighetsbeståndet är projektfastigheter eller stora gamla varvsfastigheter som inte är upprustade till modern standard. Bolaget har betydande industriytor där marknadshyran är avsevärt lägre per kvadratmeter än för kontor. Andra anledningar är att skolfastigheterna som hyrs ut till Göteborgs Stad med princip om att inte ta ut marknadsdrivande hyror utan att vara i det lägre marknadsspannet, Älvstranden hyr också ut lokaler till föreningar och kulturlivet vilket medför lägre hyresnivåer. Förstärkningar inom uthyrningsavdelningen under 2023 har medfört att flera av de gamla hyresavtalen har omförhandlats till dagens marknadshyra.

Catena noteras med lägst hyresnivå om 707 (652) kr/kvm. Detta förklaras till stor del av att bolagets bestånd främst består av logistikfastigheter som är enklare i sin konstruktion och ganska avskalade vilket renderar i en lägre hyresnivå. I andra ändan ligger Fabege med en snitthyra om 2 350 (2 318) kr/kvm vilket förklaras av att bolaget enbart har fastigheter i Stockholm och företrädesvis kontor.

1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Älvstranden har i nuläget inget avkastningskrav i ägardirektivet. I samband med bolagsutredningen om Älvstranden beslutades att Stadshus AB med hjälp av Higab AB skulle arbeta fram ett lämpligt avkastningskrav för Älvstranden.

Ovan redovisade siffror avseende fastighetsförvaltningen kommer sannolikt att justeras med hänsyn till det nya ägardirektivet och omställningsprojektet som beskrivs under 1.1 som ännu inte är klart. När beslut avseende omställningsprojektet är taget

kommer det göras justeringar i fastighetsbeståndet.

Bedömningen är att fastighetsförvaltningen kommer vara fortsatt lönsam framåt i tiden. Drifnettot från fastighetsförvaltningen är en förutsättning för att bedriva markutvecklingen som har extremt långa utvecklingsprocesser och binder mycket kapital. Kostnaderna för att ta fram nya detaljplaner samt tillkommande exploateringskostnader har ökat avsevärt i pris de senaste åren. En stor del av marken som ska utvecklas har naturliga höga kostnader i genomförandet såsom närheten till Göta Älv vilket medför högre kostnader (klimatanpassning). Marken på gamla varvsområdet på Lindholmen, exempelvis vid Regnbågsgatan, är extremt förorenade vilket medför mycket höga saneringskostnader som belastar exploateringsresultatet. De ökade kostnaderna avseende exploateringen återspeglas inte i försäljningspriset av byggrätterna.

1.5 Flerårsöversikter

Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Rörelseintäkter	463	448	845	419
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	194	207	453	183
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	78	83	322	54
Finansnetto	-58	-72	-63	-77
Resultat efter finans	20	11	259	-23

OBS! Koncernens balansräkning, resultaträkning och nyckeltal är delad mellan Fastighetsförvaltning och Markutveckling. Tabellerna som visas i Stratsys avser Fastighetsförvaltningen (motsvarande underlag för Markutvecklingen finns i bifogad fil).

År 2026 Fastighetsförvaltningen: Rörelseintäkterna innehåller försäljning av en stor förvaltningsfastighet på Lindholmen. Försäljningen är beroende av lagakraftvunnen detaljplan.

Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Anläggningstillgångar	2 466	2 756	2 592	2 827
- nyinvesteringar	35	32	56	33
- reinvesteringar	201	184	315	188
Omsättningstillgångar	273	407	523	629
Summa totala tillgångar	2 975	3 379	3 485	3 677

Eget kapital	980	991	1 250	1 227
Långfristiga skulder	1 708	2 102	1 949	2 164
Kortfristiga skulder	287	286	286	286
Summa skulder och eget kapital	2 975	3 379	3 485	3 677

Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2024	2025	2026	2027
Soliditet (synlig)	33 %	29 %	36 %	33 %
Soliditet (justerad)	54 %	48 %	49 %	46 %
Räntabilitet totalt kapital	3 %	3 %	9 %	2 %
EBITDA-marginal	42 %	46 %	54 %	44 %
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	17 %	19 %	38 %	13 %
Egenfinansieringsgrad investeringar	38 %	0 %	100 %	3 %

Kommentarer/antaganden

MARKUTVECKLING				
Resultaträkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Rörelseintäkter	926	12	619	0
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	281	-81	-116	-95
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	281	-81	-116	-125
Finansnetto	-10	-16	-17	-15
Resultat efter finans	271	-97	-133	-140
År 2024 Markutveckling: Försäljning av flertalet byggnader/byggrätter i olika områden.				
År 2026 Markutvecklingen: Försäljning av fleratalet byggrätter från olika detaljplaner. En av detaljplanerna medför en förlust om ca -100 mnkr.				
Samtliga försäljningar kan förskjutas i tiden då vissa transaktioner är beroende av lagakraftvunnen detaljplan.				

Balansräkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Anläggningstillgångar	378	461	544	660
-nyinvesteringar	95	164	116	91
-reinvesteringar	0	0	0	0
Omsättningstillgångar	715	758	875	817
Summa totala tillgångar	1 188	1 383	1 535	1 568
Eget kapital	-53	-150	-283	-423
Långfristiga skulder	238	703	382	448
Kortfristiga skulder *)	1 003	830	1 436	1 543
Summa skulder och eget kapital	1 188	1 383	1 535	1 568
*) Avsättningar kopplade till försäljning av byggrätter ingår i posten kortfristiga skulder.				

Nyckeltal (%)	2024	2025	2026	2027
Soliditet (synlig)	Negativ	Negativ	Negativ	Negativ
Soliditet (justerad)	53%	40%	32%	26%
Räntabilitet totalt kapital	21%	Negativ	Negativ	Negativ
EBITDA-marginal	76%	Negativ	Negativ	Negativ
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	76%	Negativ	Negativ	Negativ
Egenfinansieringsgrad investeringar *)	100%	0%	100%	27%
Egenfinansieringsgraden tar inte hänsyn till arbete mot avsättningar som är kopplade till försäljning av byggrätter.				



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.