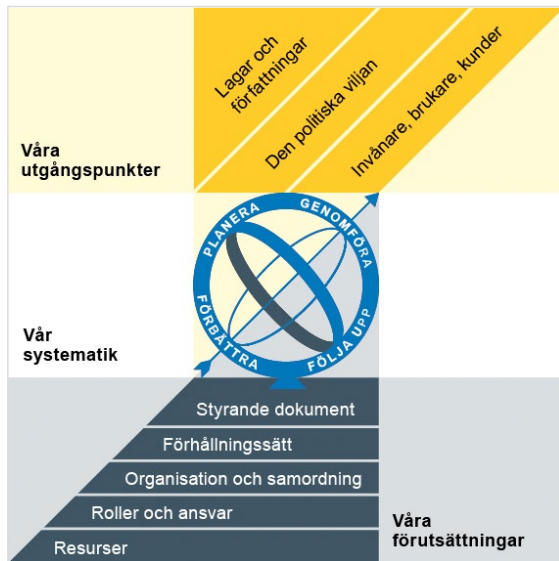


# 17 juni till styrelsen inför informationsmöte Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan 2024–2035

Planerande styrande dokument

Vision  
Program  
► Plan

## Göteborgs Stads storsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

---

**Dokumentnamn:** Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan 2024–2035

<b>Beslutad av:</b> Älvstranden Utveckling AB:s Styrelse	<b>Gäller för:</b> Hela bolaget	<b>Diarienummer:</b> 0409/24	<b>Datum och paragraf för beslutet:</b> [Text]
<b>Dokumentsort:</b> Avvecklingsplan	<b>Giltighetstid:</b> 2024–2035	<b>Senast reviderad:</b> [Datum]	<b>Dokumentansvarig:</b> VD

**Bilagor:**  
Styrelsehandling Avvecklingsplan.

---

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Syftet med denna plan .....	4
Vem omfattas av planen .....	4
Bakgrund .....	4
Koppling till andra styrande dokument .....	5
Stödjande dokument .....	5
Uppföljning av denna plan .....	5
<b>Planen</b> .....	<b>6</b>

# Inledning

## Syftet med denna plan

Syftet med planen utgår ifrån vårt ägardirektiv 2 kap.§ 7 där det anges att Kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas gällande att en avvecklingsplan ska tas fram och följas upp genom rapportering till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

## Vem omfattas av planen

Planen gäller Älvstranden Utveckling AB som är en del av Göteborg Stadshus AB:s Lokalkoncern.

## Giltighetstid

Planen avser perioden 2024–2035 men ska revideras var fjärde år enligt ägardirektivet.

## Bakgrund

Enligt bolagets nya ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet, men identifierar samtidigt stora beroenden till främst NOS-organisationerna inom ramen för deras ansvarsområde och uppdrag, så som prioriteringar gällande framtagande av detaljplaner i bolagets områden men också förvärv av fastigheter från bolaget som är av vikt för staden. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till år 2035 då bolagets engagemang avslutas.

Den föreslagna avvecklingen bygger på fem principer. Den första att agera ur hela staden perspektivet. Den andra att avsluta stadsutvecklingsområden som inte längre är ekonomiskt eller strategiskt hållbara då bolaget inte längre är rätt aktör utifrån bolagets nya ägardirektiv. Den tredje att investera smart i befintliga fastigheter och öka värdet inför kommande försäljning. Den fjärde att konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag. Den femte stabil ekonomi genom att följa de ekonomiska ramarna i ägardirektivet och undvika behov av kapitaltillskott från ägaren. Dessutom ska bolaget fokusera på att färdigställa pågående projekt och noga beakta befintliga avtal för att säkerställa en smidig avvecklingsprocess.

## Koppling till andra styrande dokument

Avvecklingsplanen berör även 2016-års beslut gällande den del som berör avyttringar för Älvstranden Utveckling AB i Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster. Handling 2016:117 Dnr 1661/15, då det återstår aktiviteter som nu finns med i avvecklingsplanen.

Styrande dokument	Koppling till denna plan
Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster. Handling 2016:117 Dnr 1661/15	Aktiviteter som ej är genomförda och som nu ligger i avvecklingsplanen.
Bolagets Ägardirektiv	Övergripande ägarstyrning

## Genomförande av denna plan

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB har ett huvudansvar för genomförandet av planen i nära samarbete med berörda nämnder och styrelser.

## Uppföljning av denna plan

Enligt bolagets nya ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

# Planen

## Bakgrund

### Bolagets start och utveckling

När världsläget ändrades och den tidigare så blomstrade varvsindustrin fick stänga ner i snabb takt under 1970- och 80-talet ställdes plötsligt stora områden på norra älvstranden utan liv och aktivitet. De vanliga marknadsaktörerna vågade inte gå in som exploitörer eftersom områdena var förorenade och de geologiska förutsättningarna dåliga med lera, gamla vassruggar och igenfyllda kanaler. Dessutom skulle det behövas investeringar i helt ny infrastruktur i områdena eftersom den befintliga infrastrukturen för den avvecklade tunga industriella varvsverksamheten inte stöttade de kommunikationer och servicefunktioner som behövdes för att bygga levande stad.

I detta läge tog Staden initiativet och bildade Norra Älvstranden AB, som fick i uppdrag göra områdena tillgängliga och attraktiva för marknadsaktörerna att ta i anspråk. Syftet var att förnya staden med attraktiva framtidsverksamheter och nya bostadsområden i den unika varvs- och hamnmiljön som var tomställd. Samtidigt ville man undvika spökområden och tillhåll med stor risk för gråzonsverksamheter, droghandel och kriminalitet. Befintliga lokaler skulle förvaltas och generera intäkter för bolaget att leva på, tillsammans med intäkter från försäljning av byggrätter till marknadsaktörerna.

Bolaget blev snabbt framgångsrikt. Många göteborgare skapade tidigt en relation till de nytillgängliga områdena genom publikfriande verksamheter som etablerades, till exempel byggandet av ostindiefararen Götheborg och konserter med världsartister. Dessutom byggdes konferensanläggningar, caféer och restauranger i de gamla varvsmiljöerna som blev mycket uppskattade och attraktiva bostadsområden allt eftersom de byggdes ut med start på Eriksberg och i Sannegårdshamnen. Parallellt växte kunskapsklustret på Lindholmen så att det knakade. Akademi, Science park, telekom- och fordonsindustri etablerade sig med tyngd, och med dem kom en mängd innovations-, forsknings-, konsult- och kringverksamheter.

Under sommaren 2004 beslutade Göteborgs Kommunfullmäktige att bolaget även skulle utgöra utvecklingsbolag för Södra Älvstranden och Gullbergsvassområdet. Det främsta skälet till beslutet som angavs var möjligheten att tillvarata erfarenheterna från utvecklingsarbetet på Norra Älvstranden.

Under 2010-talet utökades bolagets uppdrag ytterligare av Kommunfullmäktige med att ta ett ännu större grepp för utvecklingen av Staden genom ansvaret för Älvstaden.

Dessutom växte den geografiska utbredningen med nya områden vid Örgryte/Stora torp och Kvillebäcken.

Totalt omfattar koncernen idag 21 aktiebolag och ett kommanditbolag.

## Bolagets avveckling

Eftersom bolagets grunduppdrag från början var att utveckla, lyfta och reaktivera ett begränsat geografiskt område var det redan från start en inneboende förutsättning att organisationen skulle avvecklas när uppdraget var genomfört. Som skisserats ovan utökades under en period, bolagets uppdrag med nya områden att inlemma i stadens utveckling. I början av 2020-talet initierades dock en bolagsutredning – den tredje i ordningen – som låg till grund för ett nytt ägardirektiv som beslutas av Kommunfullmäktige i februari 2023. Enligt direktivet är det tydligt att en plan ska tas fram för avveckling av bolagets verksamhet:

*I takt med att bolagets fastighetsinnehav detaljplaneläggs, bebyggs och avyttras minskar bolagets uppdrag och verksamhet i omfattning. Bolaget ska inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter. En avvecklingsplan ska tas fram och följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. (Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB, kap 2, §7).*

Styrelsen gav bolaget i uppdrag att ta fram en projektplan för Omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB bestående av fem delprojekt: Överlämning av markutvecklande delar till Staden, Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut, Ny organisation, Kommunikationsstrategi och Styrande avvecklingsplan.

Det genomfördes ett grundligt utredningsarbete under vintern 2023/24 baserat på bolagets fastighetsinnehav, historiska erfarenheter av hur lång tid program- och planprocesser tar i staden, genomförandekapacitet i regionen, marknadens förväntade efterfrågan med mera. Resultatet indikerade en avvecklingsplan med avslut under andra halvan av 2040-talet.

I början av 2024 är en ny VD på plats i bolaget med uppdrag att anpassa verksamheten i enlighet med ägarens nya instruktion och styrning.

Den strategiska avvecklingsplan som presenteras nedan är baserad på det tidigare utförda utredningsarbetet, men med en ny tidshorisont som indikerar avveckling till år 2035.

Vidare bygger den föreslagna avvecklingen på följande principer:

- 1. Helastaden perspektiv**
  - Beakta konsekvenser ur helastaden perspektiv.
- 2. Stabil ekonomi**
  - Följ de ekonomiska ramarna i ägardirektivet för att undvika kapitaltillskott från ägaren.
- 3. Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag:**
  - Genomlysning av befintlig koncernstruktur för att minska antalet bolag pågår.

#### 4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning:

- Utvärdera befintliga fastighetsinnehav och identifiera de som har potential att generera högre marknadsvärden.
- För fastigheter som inte är strategiskt viktiga, överväg att sälja dem för att frigöra kapital.

#### 5. Avsluta stadsutvecklingsområden:

- Identifiera och avsluta och/eller överföra pågående stadsutvecklingsprojekt där Älvstranden Utveckling AB inte längre är rätt aktör utifrån det nya ägardirektivet.
- Fokusera på att slutföra pågående projekt.
- Färdigställa pågående projekt och noga beakta befintliga avtal för att säkerställa en smidig avvecklingsprocess

## Beskrivning av ärendet

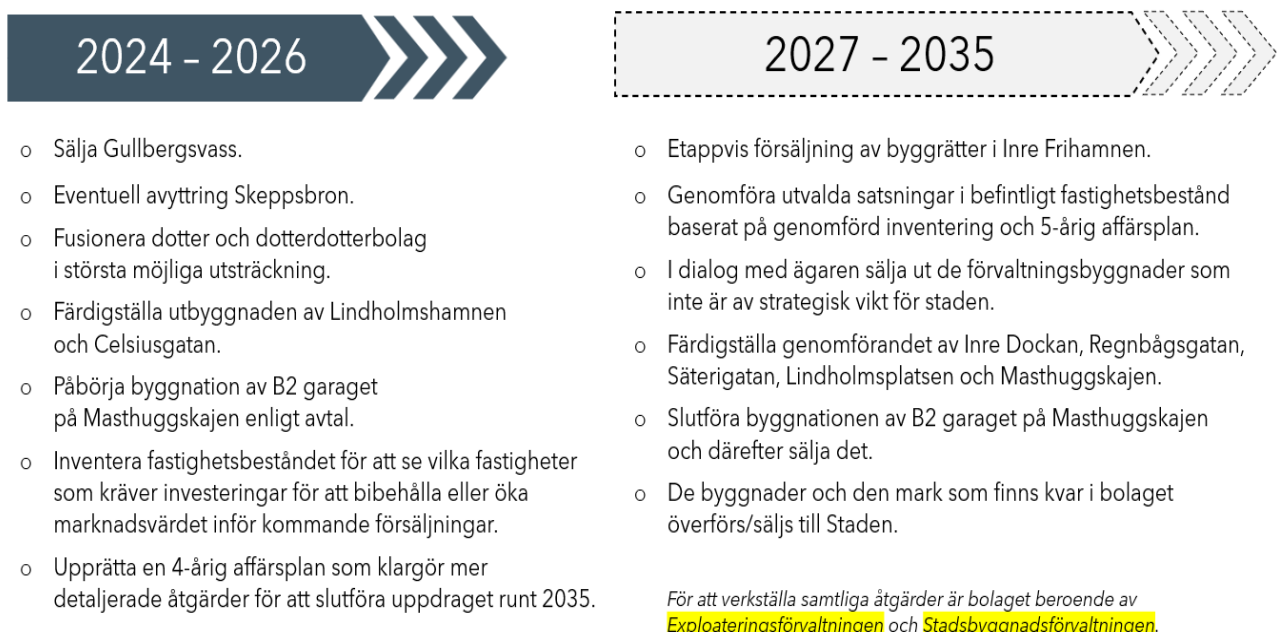
### Tidplan för avveckling

Avsikten är att gradvis avveckla bolaget på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med principerna ovan.

#### År 2024–2026

Under de inledande tre åren planeras för en rad konkreta åtgärder som omfattar att både avsluta stora stadsutvecklingsprojekt, investera i befintliga fastigheter för att öka marknadsvärde inför försäljning och att konsolidera bolag (Figur 1).

*Figur 1. Översiktlig tidplan med åtgärder för att avveckla bolaget 2035.*





Förhandlingarna om överlåtelse av utvecklingsområdet Gullbergsvass till Staden har kommit så långt att parterna nu rätt ut alla frågor och är överens. Försäljningen bedöms kunna slutföras under 2024. Ärendet har behandlats i Älvstrandens styrelse vid ett extrainsatt styrelsemöte 2024-05-06, och kommer upp i exploateringsnämnden under juni månad. Planen är att ärendet ska behandlas i Kommunfullmäktige under hösten.

Bolaget överväger eventuell avyttring av Skeppsbron eftersom projektet är beroende av ett omtag och ny detaljplan för området bedöms det ligga långt fram i tiden. Det är därför lämpligt att Staden eller annan part genomför den fortsatta utvecklingen av området. Förhandlingar har ännu inte inletts, men processen bedöms kunna slutföras under tidsperioden.

Älvstranden har som ovan nämnts idag 21 aktiebolag och ett kommanditbolag. Genom fusioner av dotter och dotterdotterbolag bör det vara möjligt att avveckla ett stort antal av bolagen. Större delen av sammanslagningarna bedöms kunna genomföras under tidsperioden 2024–2026.

I dagsläget pågår utbyggnad av Lindholmshamnen och Celsiusgatan. Planen är att genomföra och färdigställa dessa projekt, de är alla så långt gångna att det är det mest rimliga alternativet och slutförande bedöms tidsmässigt rymmas under avvecklingsperioden. Den sista byggrätten på Celsiusgatan används i skrivande stund fortfarande som etableringsyta, men bedöms bli aktuell för försäljning under 2026. Planen är att även starta byggnationen av B2-garaget på Masthuggskajen enligt ingånget avtal.

Det befintliga beståndet kan förhyras, förvaltas, underhållas och investeras i på många olika sätt bland annat beroende på om fastigheterna ska behållas eller avyttras, och på vilken tidshorisont de i så fall ska säljas. Planen är att inventera de befintliga fastigheterna och därefter bedöma vilka investeringar som ska göras i vilka fastigheter för att bibehålla eller öka värdet inför en kommande försäljning, samt vilka fastigheter som är av strategisk vik för staden så att dessa kan förberedas för att vara kvar i stadens ägo. Inventeringen av det befintliga beståndet och investeringsplanen med sikte på värdesäkring/ökning är också en hörnpelare i arbetet med att ta fram en 4-årig affärsplan med mer detaljerade åtgärder för att avveckla bolaget runt 2035.

## År 2027–2035

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med de första detaljplanerna för Inre Frihamnen beräknas fortgå till och med 2027/2028 och sedan kan den första utförsäljningen av byggrätter genomföras. Därefter sker försäljning etappvis i takt med detaljplanerna färdigställs av stadsbyggnadsförvaltningen. Planen är att alla byggrätter i Inre Frihamnen är avyttrade tom år 2035. När försäljningarna är genomförda finns finansieringen av framtida utbyggnad av allmän plats avsatta i bolaget. Det är exploateringsförvaltningen som upphandlar och genomför utbyggnaden av allmän plats i enlighet med framtida exploateringsavtal. Om detaljplanerna är klara och försäljningen av byggrätter genomförda men utbyggnaden inte är avslutad i Inre Frihamnen år 2035 kan Älvstranden ändå avveckla sin verksamhet då finansieringen finns kvar i bolagets avsättningar.

Under perioden genomförs de satsningar i befintligt bestånd som inventering och 4-årig affärsplan identifierat. Försäljning sker därefter med timing när värdet på fastigheterna säkrats och/eller ökat. Parallellt säljs de förvaltningsfastigheter i beståndet som inte bedöms vara av strategisk vikt för staden.

Under perioden färdigställs de påbörjade projekten i Inre Dockan, Regnbågsgatan, Säterigatan, Lindholmsplatsen och Masthuggskajen, inklusive byggnationen av B2 garaget (2027 enligt avtal) som därefter kommer att säljas. Eftersom överlåtelsen av Skeppsbron vid det här laget kan vara genomförd avser bolaget lämna Södra Älvstranden så snart utbyggnaden av allmän plats på Masthuggskajen är färdigställd, vilket bedöms bli runt år 2031/32.

Mot slutet av perioden vidtar en överförings-/försäljningsprocess till staden av de byggnader och den mark som finns kvar i bolaget.

## Beroenden till andra styrelser och nämnder

Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet men identifierar samtidigt stora beroenden främst till NOS-organisationerna och HIGAB inom ramen för deras ansvarsområden och uppdrag som till exempel:

- Prioriteringar gällande framtagande av detaljplaner i bolagets områden
- Förvärv av fastigheter från bolaget som bedöms vara av vikt och därav ska kvarstå i stadens ägo.
- Förvärv/övertagande av vissa områden där det är lämpligt att andra än Älvstranden Utveckling AB svarar för utvecklingsinsatserna.

För att säkerställa framdrift av avvecklingsplanen behöver berörda nämnder och styrelser, inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden, proaktivt delta i och bidra till en avveckling till år 2035 då bolagets engagemang enligt planen avslutas. Särskilt viktigt är att säkerställa att Älvstrandens kärnkompetens tillvaratas så att stadens samlade förmåga till stadsutveckling upprätthålls.

## Ärendets historik

Utifrån KF-uppdraget *Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster (handling 2016:117 Dnr 1661/15)* antas att de ännu ej avyttrade fastigheterna som Älvstranden Utveckling AB fortfarande innehar utgår ur tidigare beslut och hädanefter ingår i denna avvecklingsplan.

Mötes- datum	Handling/ diarienummer	Rubrik på ärendet
2023- 02-23	§21 1638/20 Kommunfullmäktig e	Fördjupad analys och konkretisering av förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB
2023- 04- 11/12		Konferens med styrelsen om nya ägardirektivet
2023- 04-24	SH 7 Diarienummer 0176/23	Informationsärende - statusrapport handlingsplan bolagets nya ägardirektiv
2023- 06-12	SH 8 Diarienummer 0176/23	Informationsärende - statusrapport handlingsplan bolagets nya ägardirektiv
2023- 06-28	SH 8 Diarienummer 0176/23	Beslutsärende - statusrapport handlingsplan bolagets nya ägardirektiv
2023- 06-28	SH 9 Diarienummer 0176/23	Informationsärende - Projektplan omställningsarbetet
2023- 09-19	SH 15 Diarienummer 0176/23	Informationsärende - Omställningsarbete nytt ägardirektiv
2023- 10-23	SH 9 Diarienummer 0176/23	Beslutsärende - Projektplan för omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB
2023- 12-11		Strategidag med styrelsen
2024- 03-19		Strategidag med styrelsen
2024- 04-19	SH 12 Diarienummer 0176/23	Beslutsärende - Delprojekt i omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB

## Olika dimensioner

### Bedömning ur en ekonomisk dimension

Vid en försäljning av Gullbergsvass och Skeppsbron med de antaganden vi gjort finns inga indikationer på att bolaget skulle behöva något kapitaltillskott under de år som bolaget har kvar för att slutföra de detaljplaner som påbörjats.

Yttre Frihamnen kommer att avyttras till exploateringsförvaltningen så snart det är möjligt att stycka av marken, vilket enligt bolagsutredningen *kan föreligga först efter antagen och eventuellt delvis genomförda detaljplaner inom Frihamnens inre delar (Fördjupad analys av olika scenarier för ett förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling, 2022)*.

Enligt nuvarande ägardirektiv §10 står följande: *Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. Finansieringen av bolagets verksamhet sker genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter. Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus-koncernen.* Vid en scenarioanalys framkommer att soliditeten kommer att hållas inom angiven ram i ägardirektivet de kvarvarande åren.

Diskussion om hanteringen av index för genomförandeavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret pågår eftersom det finns otydligheter i avtalet avseende finansieringsfrågan. I denna avvecklingsplan har vi antagit att överskottet från försäljningen av Gullbergsvass delvis används för att finansiera de ökade byggkostnaderna för utbyggnad av allmän plats till följd av ökade byggindex från affärskalkyl till färdigställande.

Beträffande eventuell försäljningen av Skeppsbron har vi antagit att överskottet används för investeringar i befintligt fastighetsbestånd för att i enlighet med ovan beskrivna plan säkra och öka värdet på dessa fastigheter inför kommande avyttringar.

I dagsläget pågår en diskussion gällande utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen mellan tre olika parter i Staden: Älvstranden, Göteborgs Hamn och Exploateringsförvaltningen. Det pågår ett arbete att ansöka om tillstånd för miljö- och vattenverksamhet vid Mark- och Miljödombstolen. Hittills driver och finansierar Älvstranden utrednings- och ansökningsarbetet i enlighet med det tidigare ägardirektivet, som var gällande då arbetet inleddes 2021. Utifrån det nya ägardirektivet med vårt avvecklingsuppdrag har vi i denna plan antagit att det inte är Älvstranden som ska genomföra utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen.

### Risker

Risken är att stadsbyggnadsförvaltningen, som helt äger tidtabellen för detaljplaneprocesserna, prioriterar andra detaljplaner i staden eller av andra skäl försenar start och färdigställande av detaljplaner i Frihamnen och det övriga fastighetsbeståndet. I så fall kommer bolaget sannolikt inte att hinna genomföra försäljning av samtliga

byggrätter i Inre Frihamnen till år 2035, och eventuellt inte heller hinna färdigställa Inre Dockan, Regnbågsgatan och Lindholmsplatsen.

Risken är att byggindex går upp (dvs att byggkostnaderna går upp) mellan tidpunkten då bolaget säljer byggrätterna i Frihamnen och tidpunkten då exploateringsförvaltningen byggt ut allmän plats och skickar räkningen för utbyggnaden till bolaget. Av detta skäl är det lämpligt att sälja byggrätter allteftersom delar av ett större utvecklingsområde exploateras, och även systemeffekten – att områdets attraktivitet som helhet ökar under den gradvisa utbyggnaden – kommer då att bidra till högre värde på byggrätterna som säljs senare i processen.

Risken är att det blir en lågkonjunktur som påverkar marknaden för byggrätter. Priserna på byggrätter har historiskt under lång tid utvecklats positivt, men de är trots allt känsliga för djupa ekonomiska kriser. Fastighetsbranschen har i närtid påverkats tydligt av de senaste årens lågkonjunktur i spåren av pandemi, krig, räntehöjningar, energikris och global politisk oro.

Att konkretisera en avvecklingsplan medför alltid en risk att bolaget tappar kärnkompetens i förtid.