



Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-09-23
Beslutspunkt (17)

Handläggare: Fredrik Setterberg Chef Ekonomi/Inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avvecklingsplan för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att tillstyrka styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslut 2024-08-23 om att fastställa – för egen del – bolagets avvecklingsplan.
2. Att vidarebefordra ärendet till Kommunfullmäktige via Stadshus AB för beslut.
3. Att punkten omedelbart justeras.

Ärendet

I februari 2023 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling ABs, § 21 1683/20. I det nya ägardirektiv framgår det att en avvecklingsplan ska tas fram för bolagets verksamhet. Vidare står det att avvecklingsplanen ska följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Älvstranden Utveckling AB har nu tagit fram en avvecklingsplan för bolaget vilken styrelsen i bolaget fastställde för egen del på styrelsemöte 2024-08-23.

Den framtagna avvecklingsplanen bedöms ligga i linje med ägarens intentioner.

Higab vill poängtera att om Älvstranden Utveckling AB framgångsrikt ska kunna verkställa planen behöver identifierade motparter inom staden aktivt medverka i detta. Ett aktivt ställningstagande från kommunfullmäktige i frågan bör visa på vikten och ge tyngd av medverkan hos berörda parter.

En del i avvecklingsplanen handlar om att i framtiden sälja ut tillgångar som inte bedöms vara av strategiskt vikt för staden. Avyttringstillfällen bör göras då det är mest gynnsamt och inte drivas enbart för ett verkställande av planen. Älvstranden Utveckling AB bör ges möjlighet att paketera och anpassa avyttringstidpunkt/er till den mest fördelaktiga ur ett värdeutvecklingshänseende.

I Älvstranden Utveckling AB kommer det vid avvecklingsplanens slut 2035 finnas ett bestånd som bedöms vara av vikt för staden som då inte hittat någon hemvist i stadens övriga fastighetsägande verksamheter. Higab ser att det kvarvarande fastigheterna är av speciell karaktär vilket bör kunna inordnas inom Higabs ägardirektiv. Om så inte bedöms vara fallet behöver antingen Higabs ägardirektiv justeras för att ta hand om dessa alternativt låta bolaget leva vidare som egen

verksamhet. Higab ser en fördel med att låta kvarvarande i fastigheter bolaget samordnas med Higabs förvaltning av fastigheter för att uppnå skalfördelar jämfört med att två liknande verksamheter är i gång.

Higab tillstyrker den framtagna avvecklingsplanen för överlämnande till och ställningstagande av Kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension utöver de som framkommit i Älvstranden Utveckling ABs bedömning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

1. Protokoll extra styrelsesammanträde 2024-08-23 ÄUAB Dnr 0009-24
2. Styrelsehandling SH8 2024-08-23 Dnr 0409-24
3. Avvecklingsplan ÄUAB 2024-08-16 Dnr 0409-24 v3

Expediering

Göteborg Stadshus AB
Älvstranden Utveckling AB

Styrelseprotokoll 7/2024
Diarienummer 0009/24
2024-08-23

Protokoll fört vid extra styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2024-08-23

Närvarande ledamöter

Boris Ståhl, Ordförande
Erik Lidberg, Vice Ordförande
Zandra Valencia Skogsfors
Yngve Karlsson
Hans Arby

Frånvarande ledamöter

–

Närvarande ersättare

Vivi-Ann Nilsson
Joakim Larsson

Frånvarande ersättare

Gustaf Göthberg

Arbetstagarrepresentanter

Camilla Andersson, Unionen
Annette Vejen Tellevi, Saco

Övriga närvarande

Mikael Dolietis, Vd

Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

§ 1 Öppna sammanträdet

Ordförande Boris Ståhl öppnade sammanträdet och hälsade alla välkomna.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-06-19 om följande justeringar i styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

”Till ledamot i styrelsen för Älvstranden Utveckling AB i stället för Stefan Lagholm (V) för tiden intill slutet av årsstämma 2025 utse Zandra Valencia Skogsfors (V).”

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Erik Lidberg att tillsammans med Ordförande Boris Ståhl justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Tidigare protokoll 2024-06-11 (dnr 0010/23)

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Ordinarie styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2024-06-11.

§ 6 Tidigare protokoll 2024-07-29 (dnr 0010/23)

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll med följande korrigerig: Vivi-Ann Nilsson var med fysiskt på sammanträdet (inte via Teams):

- Extra styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2024-07-29.

§ 7 Vd-rapport (dnr 0008/24)

Vd Mikael Dolietis gav en muntlig rapport från bolagets verksamhet.

Beslut

- Styrelsen antecknar informationen.

§ 8 Godkänna avvecklingsplan (dnr 0176/23)

Ordförande Boris Ståhl och Vd Mikael Dolietis redogjorde för ärendet enligt styrelsehandling 8 och presentationen bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer – för egen del – bolagets avvecklingsplan enligt denna styrelsehandling.
- Avvecklingsplanen överlämnas för godkännande till Kommunfullmäktige enligt uppdraget i ägardirektivet (2023-02-23, kapitel 2, § 7).

§ 9 Detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan, Lindholmen (dnr 0134/23)

Beslut

- Styrelsen antecknar informationen.

§ 10 Rapport från presidiet (dnr 0015/24)

Ordförande Boris Ståhl redogjorde för presidiets arbete sedan förra, ordinarie styrelsesammanträdet 2024-06-11.

§ 11 Övriga frågor (dnr 0018/24)

Presidiet godkände 2024-08-12 ansökan om tjänsteresa 10–12 september till Köpenhamn.

§ 12 Avsluta sammanträdet

Ordförande Boris Ståhl förklarade det extra styrelsesammanträdet – som pågått 09.00 till 10.05 – för avslutat.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 2024-09-20.

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Boris Ståhl

Erik Lidberg

Bilaga 1. Presentation extra styrelsesammanträde 2024-08-23.

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2024-08-28 16:20:16

BankID refno: 110bfc0e-48f2-4001-9ca0-4f155e34c221



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Ulf Leonard Ludvig Johansson

Date: 2024-08-28 12:54:56

BankID refno: dba4f060-38fc-4631-a5a5-bbc7b65f5e8b



Styrelsesekreterare: Ulf Johansson

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG

Date: 2024-08-28 13:09:28

BankID refno: d2afe46f-c782-4972-a9ec-f4e93b790395



Ersättare styrelsen: Erik Lidberg

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0409/24
2024-08-23
Handläggare: Ann Törnblom, Kommunikationschef

Beslutsärende – Avvecklingsplan för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer – för egen del – bolagets avvecklingsplan enligt denna styrelsehandling.
- Avvecklingsplanen överlämnas för godkännande till Kommunfullmäktige enligt uppdraget i ägardirektivet (2023-02-23, kapitel 2, § 7).

Ärendet

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB har utarbetat bifogade avvecklingsplan (bilaga 1). I enlighet med ägardirektivet översändes avvecklingsplanen till Kommunfullmäktige.

För att ge största möjliga genomförandekraft bör Kommunfullmäktige fastställa planen som inriktning för bolagets fortsatta arbete med att genomföra ägardirektivet till bolagen samt ge stadens övriga nämnder och styrelser i uppdrag att, inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden, aktivt medverka till att avvecklingsplanen kan verkställas.

Sammanfattning

Enligt bolagets nya ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet och förutsätter en aktiv medverkan från stadens övriga nämnder och styrelser, främst NOS-nämnderna och Higab. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till år 2035 då bolagets engagemang avslutas.

Bolaget kommer att ha ett kvarvarande bestånd även efter 2035, därav kommer det att behövas ett ställningstagande om var detta bolag/fastigheter/bestånd ska finnas efter avvecklingen.

Den föreslagna avvecklingsplanen är en del av det omställningsarbete som nu pågår i bolaget:

- Ny Vd Mikael Dolietis började 1 mars 2024.
- Efter E&Y:s genomlysning av bolagets ledning och styrning är nu en ny företagsledning utsedd.
- Ny organisation från och med 1 september 2024.
- Tydligare och närmare samarbete med exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden har startat under våren.

- Påbörjat arbetet med en ny 4-årig affärsplan.
- Genomlysning av bolagskulturen som resulterar i ett omtag gällande kulturarbetet inom bolaget med start i september 2024.
- Avvecklingsplanen bygger på fem principer:
 1. Hela-staden-perspektiv.
 2. Stabil ekonomi.
 3. Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag.
 4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
 5. Avsluta stadsutvecklingsområden.

För åren 2024–2026 planeras en rad konkreta åtgärder: att sälja områdena Gullbergsvass och Skeppsbron, fusionera dotter- och dotterdotterbolag i största möjliga utsträckning, färdigställa utbyggnaden av Lindholmshamnen och Celsiusgatan, påbörja byggnation av B2 garaget på Masthuggskajen enligt avtal, inventera fastighetsbeståndet för att se vilka fastigheter som kräver investeringar för att bibehålla eller öka marknadsvärdet inför kommande försäljningar, och upprätta en 4-årig affärsplan som klargör mer detaljerade åtgärder som insatser och investeringar som bolaget kommer att göra konkret för att slutföra uppdraget runt 2035.

För åren 2027–2035 omfattar planen vid denna rapportering: etappvis sälja byggrätterna i Inre Frihamnen, genomföra utvalda satsningar i befintligt fastighetsbestånd baserat på genomförd inventering och 4-årig affärsplan, i dialog med ägaren sälja ut de förvaltningsbyggnader som inte är av strategisk vikt för staden, färdigställa genomförandet av Inre Dockan, Regnbågsgatan, Säterigatan, Lindholmsplatsen och Masthuggskajen, slutföra byggnationen av B2 garaget på Masthuggskajen och därefter sälja det, samt överföra/sälja de byggnader och den mark som finns kvar i bolaget till Staden.

Med ovanstående åtgärder och antaganden kommer bolaget att ha en god ekonomi under hela avvecklingsperioden och betydande värden att överlämna till ägaren vid avslut. Bolaget har påbörjat arbetet med att konkretisera och förtydliga åtgärder och aktiviteter i den kommande affärsplanen, som ett led i att förverkliga avvecklingsplanen. För att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med revidering vart fjärde år, inklusive konkretisering av åtgärderna för de närmast kommande åren.

Beroenden till andra styrelser och nämnder

Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet men identifierar samtidigt stora beroenden främst till NOS-organisationerna 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.

Avvecklingsplanen bygger på att nämnder och styrelser inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden deltar i och bidrar till en avveckling till år 2035 då bolagets engagemang enligt planen avslut.

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 Utveckling, Göteborgs Hamn och Exploateringsförvaltningen. Det pågår ett arbete att ansöka om tillstånd för miljö- och vattenverksamhet vid Mark- och Miljödomstolen. Hittills driver och finansierar Älvstranden Utveckling 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 Utveckling som ska genomföra utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Information vid samverkansmöte den 18 juni 2024.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Avvecklingsplanen rapporteras till Kommunfullmäktige enligt uppdrag i ägardirektivet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet enligt bolagets 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.*

Bilagor

Bilaga 1. Avvecklingsplan.

Diarienummer 0409/24

Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan 2024–2035

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna plan	3
Vem omfattas av planen	3
Giltighetstid	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	4
Genomförande av denna plan	4
Uppföljning av denna plan	4
Planen	5
Bakgrund	5
Bolagets start och utveckling	5
Bolagets avveckling	5
Beskrivning av ärendet	7
Tidplan för avveckling	7
Beroenden till andra styrelser och nämnder	8
Ärendets historik	9
Olika dimensioner	10
Bedömning ur en ekonomisk dimension	10
Bedömning ur en ekologisk dimension	10
Bedömning ur en social dimension	10
Risker	11

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 genom rapportering till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet, men identifierar samtidigt stora beroenden till NOS-organisationerna inom ramen för deras ansvarsområde och uppdrag som prioriteringar gällande framtagande av detaljplaner i bolagets områden, men också förvärv av fastigheter från bolaget som är av vikt för Staden.

Vi ser också att planen är i beroende till vårt moderbolag Higab i Lokalkoncernen.

Planen kommer också att vara i stort beroende av det globala läget, konjunktur och marknadsläge.

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 vart 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 2035 då bolagets engagemang avslutas.

Bolaget kommer att ha ett kvarvarande bestånd även efter 2035, därav kommer det att behövas ett ställningstagande om var detta bolag/fastigheter/bestånd ska finnas i framtiden.

Den föreslagna avvecklingen bygger på fem principer:

1. Hela-staden-perspektiv.
2. Stabil ekonomi.
3. Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag.
4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
5. Avsluta stadsutvecklingsområden.

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). Där återstår det 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 inte 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 att genomföra 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 exploatörer 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 bidrog till attraktiva bostadsområden allt eftersom de byggdes ut med start på Eriksberg och i Sannegårdshamnen.

Parallellt växte kunskapsklustret på Lindholmen kraftigt. 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 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 utökade Kommunfullmäktige bolagets uppdrag ytterligare genom att ta ett ännu större grepp för att utveckla 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 inlemmas 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 Kommunfullmäktige

beslutade 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. Projektplanen består av fem delprojekt: 1) Överlämning av markutvecklande delar till Staden, 2) Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut, 3) Ny organisation, 4) Kommunikationsstrategi och 5) Styrande avvecklingsplan.

Bolaget genomförde ett grundligt utredningsarbete vintern 2023/2024 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 2035. Vidare bygger den föreslagna avvecklingen på följande fem principer:

- 1. Hela-staden-perspektiv.**
 - Beakta konsekvenser ur ett hela-staden-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/sälja pågående stadsutvecklingsprojekt där Älvstranden Utveckling AB inte längre är rätt aktör utifrån det nya ägardirektivet, utan där andra aktörer tar vid.
 - Fokusera på att slutföra pågående projekt.

Dessutom ska bolaget fokusera på att **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 enligt de tidigare beskrivna fem principerna.

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.

Detta ska vi göra:

2024 - 2026

- Sälja Gullbergsvass.
- Eventuell avyttring Skeppsbron.
- Fusionera dotter och dotterdotterbolag i största möjliga utsträckning.
- Färdigställa utbyggnaden av Lindholmshamnen och Celsiusgatan.
- Påbörja byggnation av B2-garaget på Masthuggskajen enligt avtal.
- Inventera fastighetsbeståndet för att se vilka fastigheter som kräver investeringar för att bibehålla eller öka marknadsvärdet inför kommande försäljningar.
- Upprätta en 4-årig affärsplan som klargör mer detaljerade åtgärder för att slutföra uppdraget runt 2035.

2027 - 2035

- Etappvis försäljning av byggrätter i Inre Frihamnen.
- Genomföra utvalda satsningar i befintligt fastighetsbestånd baserat på genomförd inventering och 4-årig affärsplan.
- I dialog med ägaren sälja ut de förvaltningsbyggnader som inte är av strategisk vikt för staden.
- Färdigställa genomförandet av Inre Dockan, Regnbågsgatan, Säterigatan, Lindholmsplatsen och Masthuggskajen.
- Slutföra byggnationen av B2-garaget på Masthuggskajen och därefter sälja det.
- De byggnader och den mark som finns kvar i bolaget överförs/säljs till Staden.

För att verkställa samtliga åtgärder är bolaget beroende av Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen.

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 Älvstranden Utvecklings styrelse vid ett extrainsatt styrelsesammanträde 2024-05-06, och kom upp i Exploateringsnämnden under juni. Planen är att Kommunfullmäktige ska behandla ärendet under hösten.

Bolaget överväger eventuell avyttring av Skeppsbron eftersom projektet är beroende av ett omtag och ny detaljplan för området bedöms 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 Utveckling har 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 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 tidshorizont de i så fall ska säljas. Planen är att inventera i 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 vikt 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.

2027–2035

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med de första detaljplanerna för Inre Frihamnen beräknas fortgå till 2027/2028 och sedan kan den första utförsäljningen av byggrätter genomföras. Därefter sker försäljning etappvis i takt med Stadsbyggnadsförvaltningen färdigställer detaljplanerna.

Planen är att alla byggrätter i Inre Frihamnen är avyttrade till och med 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 2035 – kan Älvstranden Utveckling ändå avveckla sin verksamhet eftersom finansieringen finns kvar i bolagets avsättningar.

Under perioden genomförs de satsningar i befintligt bestånd som en inventering och en 4-årig affärsplan identifierat. Försäljning sker därefter med hänsyn till 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 2031/2032.

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 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 svarar för utvecklingsinsatserna.

Avvecklingsplanen bygger på att nämnder och styrelser inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden deltar i och bidrar till en avveckling till 2035 då bolagets engagemang enligt planen avslutas.

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 inte avyttrade fastigheterna som Älvstranden Utveckling AB fortfarande innehar utgår ur tidigare beslut och hädanefter ingår i denna avvecklingsplan.

Mötesdatum	Handling/diarienummer	Rubrik på ärendet
2023-02-23	§21 1638/20 Kommunfullmäktige	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
2024-07-29		Information till moderbolaget i Lokalkoncernen Higabs presidie.

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.*

En diskussion pågår om hanteringen av index för genomförandeaftalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret eftersom det finns otydligheter i avtalet om 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 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 Utveckling, Göteborgs Hamn och Exploateringsförvaltningen. Det pågår ett arbete att ansöka om tillstånd för miljö- och vattenverksamhet vid Mark- och Miljödomstolen. Hittills driver och finansierar Älvstranden Utveckling utrednings- och ansökningsarbetet i enlighet med det tidigare ägardirektivet, som gällde då arbetet inleddes 2021. Utifrån det nya ägardirektivet med vårt avvecklingsuppdrag har vi i denna plan antagit att det inte är Älvstranden Utveckling som ska genomföra utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Risker

Risken är att Stadsbyggnadsförvaltningen, som helt äger tidtabellen för detaljplane-processerna, 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 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. Därav ska befintlig kompetens inom bolaget värnas ur ett hela-staden-perspektiv. Vi ska verka för att ta till vara den kompetens som finns vid avyttringar tillsammans med övriga nämnder och bolag inom Staden, som ett led i att ta hand om de eventuella resurser och kompetenser som frigörs.

Diarienummer 0409/24

Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan 2024–2035

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna plan	3
Vem omfattas av planen	3
Giltighetstid	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	4
Genomförande av denna plan	4
Uppföljning av denna plan	4
Planen	5
Bakgrund	5
Bolagets start och utveckling	5
Bolagets avveckling	5
Beskrivning av ärendet	7
Tidplan för avveckling	7
Beroenden till andra styrelser och nämnder	8
Ärendets historik	9
Olika dimensioner	10
Bedömning ur en ekonomisk dimension	10
Bedömning ur en ekologisk dimension	10
Bedömning ur en social dimension	10
Risker	11

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 genom rapportering till Kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet, men identifierar samtidigt stora beroenden till NOS-organisationerna inom ramen för deras ansvarsområde och uppdrag som prioriteringar gällande framtagande av detaljplaner i bolagets områden, men också förvärv av fastigheter från bolaget som är av vikt för Staden.

Vi ser också att planen är i beroende till vårt moderbolag Higab i Lokalkoncernen.

Planen kommer också att vara i stort beroende av det globala läget, konjunktur och marknadsläge.

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 vart 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 2035 då bolagets engagemang avslutas.

Bolaget kommer att ha ett kvarvarande bestånd även efter 2035, därav kommer det att behövas ett ställningstagande om var detta bolag/fastigheter/bestånd ska finnas i framtiden.

Den föreslagna avvecklingen bygger på fem principer:

1. Hela-staden-perspektiv.
2. Stabil ekonomi.
3. Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag.
4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
5. Avsluta stadsutvecklingsområden.

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). Där återstår det 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 inte 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 att genomföra 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 exploatörer 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 bidrog till attraktiva bostadsområden allt eftersom de byggdes ut med start på Eriksberg och i Sannegårdshamnen.

Parallellt växte kunskapsklustret på Lindholmen kraftigt. 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 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 utökade Kommunfullmäktige bolagets uppdrag ytterligare genom att ta ett ännu större grepp för att utveckla 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 inlemmas 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 Kommunfullmäktige

beslutade 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. Projektplanen består av fem delprojekt: 1) Överlämning av markutvecklande delar till Staden, 2) Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut, 3) Ny organisation, 4) Kommunikationsstrategi och 5) Styrande avvecklingsplan.

Bolaget genomförde ett grundligt utredningsarbete vintern 2023/2024 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 2035. Vidare bygger den föreslagna avvecklingen på följande fem principer:

- 1. Hela-staden-perspektiv.**
 - Beakta konsekvenser ur ett hela-staden-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/sälja pågående stadsutvecklingsprojekt där Älvstranden Utveckling AB inte längre är rätt aktör utifrån det nya ägardirektivet, utan där andra aktörer tar vid.
 - Fokusera på att slutföra pågående projekt.

Dessutom ska bolaget fokusera på att **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 enligt de tidigare beskrivna fem principerna.

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.

Detta ska vi göra:

2024 - 2026

- Sälja Gullbergsvass.
- Eventuell avyttring Skeppsbron.
- Fusionera dotter och dotterdotterbolag i största möjliga utsträckning.
- Färdigställa utbyggnaden av Lindholmshamnen och Celsiusgatan.
- Påbörja byggnation av B2-garaget på Masthuggskajen enligt avtal.
- Inventera fastighetsbeståndet för att se vilka fastigheter som kräver investeringar för att bibehålla eller öka marknadsvärdet inför kommande försäljningar.
- Upprätta en 4-årig affärsplan som klargör mer detaljerade åtgärder för att slutföra uppdraget runt 2035.

2027 - 2035

- Etappvis försäljning av byggrätter i Inre Frihamnen.
- Genomföra utvalda satsningar i befintligt fastighetsbestånd baserat på genomförd inventering och 4-årig affärsplan.
- I dialog med ägaren sälja ut de förvaltningsbyggnader som inte är av strategisk vikt för staden.
- Färdigställa genomförandet av Inre Dockan, Regnbågsgatan, Säterigatan, Lindholmsplatsen och Masthuggskajen.
- Slutföra byggnationen av B2-garaget på Masthuggskajen och därefter sälja det.
- De byggnader och den mark som finns kvar i bolaget överförs/säljs till Staden.

För att verkställa samtliga åtgärder är bolaget beroende av Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen.

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 Älvstranden Utvecklings styrelse vid ett extrainsatt styrelsesammanträde 2024-05-06, och kom upp i Exploateringsnämnden under juni. Planen är att Kommunfullmäktige ska behandla ärendet under hösten.

Bolaget överväger eventuell avyttring av Skeppsbron eftersom projektet är beroende av ett omtag och ny detaljplan för området bedöms 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 Utveckling har 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 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 tidshorizont de i så fall ska säljas. Planen är att inventera i 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 vikt 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.

2027–2035

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med de första detaljplanerna för Inre Frihamnen beräknas fortgå till 2027/2028 och sedan kan den första utförsäljningen av byggrätter genomföras. Därefter sker försäljning etappvis i takt med Stadsbyggnadsförvaltningen färdigställer detaljplanerna.

Planen är att alla byggrätter i Inre Frihamnen är avyttrade till och med 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 2035 – kan Älvstranden Utveckling ändå avveckla sin verksamhet eftersom finansieringen finns kvar i bolagets avsättningar.

Under perioden genomförs de satsningar i befintligt bestånd som en inventering och en 4-årig affärsplan identifierat. Försäljning sker därefter med hänsyn till 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 2031/2032.

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 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 svarar för utvecklingsinsatserna.

Avvecklingsplanen bygger på att nämnder och styrelser inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden deltar i och bidrar till en avveckling till 2035 då bolagets engagemang enligt planen avslutas.

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 inte avyttrade fastigheterna som Älvstranden Utveckling AB fortfarande innehar utgår ur tidigare beslut och hädanefter ingår i denna avvecklingsplan.

Mötesdatum	Handling/diarienummer	Rubrik på ärendet
2023-02-23	§21 1638/20 Kommunfullmäktige	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
2024-07-29		Information till moderbolaget i Lokalkoncernen Higabs presidie.

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.*

En diskussion pågår om hanteringen av index för genomförandeaftalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Exploateringskontoret eftersom det finns otydligheter i avtalet om 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 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 Utveckling, Göteborgs Hamn och Exploateringsförvaltningen. Det pågår ett arbete att ansöka om tillstånd för miljö- och vattenverksamhet vid Mark- och Miljödomstolen. Hittills driver och finansierar Älvstranden Utveckling utrednings- och ansökningsarbetet i enlighet med det tidigare ägardirektivet, som gällde då arbetet inleddes 2021. Utifrån det nya ägardirektivet med vårt avvecklingsuppdrag har vi i denna plan antagit att det inte är Älvstranden Utveckling som ska genomföra utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Risker

Risken är att Stadsbyggnadsförvaltningen, som helt äger tidtabellen för detaljplane-processerna, 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 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. Därav ska befintlig kompetens inom bolaget värnas ur ett hela-staden-perspektiv. Vi ska verka för att ta till vara den kompetens som finns vid avyttringar tillsammans med övriga nämnder och bolag inom Staden, som ett led i att ta hand om de eventuella resurser och kompetenser som frigörs.