

**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2024-10-21

Ärendenummer GSHAB-2024-00060

Handläggare: Lena Lundblad, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 66

E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s redovisning av och hemställan om godkännande av bolagets avvecklingsplan

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s redovisning av och hemställan om kommunfullmäktiges godkännande av bolagets avvecklingsplan, enligt föreliggande tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2023-02-23, § 21 om ett nytt ägardirektiv med ett förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) med en snabbare avveckling av bolaget som inriktning. Enligt det nya ägardirektivets kapitel 2 kap § 7 ska bolaget ta fram en avvecklingsplan som ska följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Älvstranden beslutade om bolagets avvecklingsplan vid sitt sammanträde 2024-09-20, § 8 och beslutade även då att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av planen med hänvisning till uppdraget i ägardirektivet.

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ser att ägardirektivets kapitel 2 § 7 innebär att en avvecklingsplan ska arbetas fram och att kommunfullmäktige ska få möjlighet att, en gång per mandatperiod, få återkoppling om att bolaget arbetar för den avveckling som avsågs i samband med kommunfullmäktiges beslut om nytt ägardirektiv och inriktning. Avsikten var inte att kommunfullmäktige skulle besluta om planens inriktning.

Stadshus kan konstatera att Älvstranden, i enlighet med sitt ägardirektiv, tagit fram en plan för avveckling av bolagets verksamhet.

Mot bakgrund av att en avveckling av bolaget är komplex och innefattar många samband och beroenden gör Stadshus bedömningen att en avvecklingsplan inte kan utgöra ett underlag för ett samlat ställningstagande. Stadshus tar därför inte i ärendet ställning till planen som helhet eller enskilda åtgärder eller aktiviteter.

Stadshus gör dock bedömningen att den presenterade avvecklingsplanens inriktning generellt sett möter intentionerna i Älvstrandens nya ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut i februari 2023 om ett nytt uppdrag och inriktning för bolaget

Genom beskrivningen av Älvstrandens omställningsarbete mot det nya ägardirektivet i detta ärende och genom underhandskontakter på tjänstepersonsnivå kan Stadshus även konstatera att bolaget aktivt arbetat och arbetar med att implementera bolagets nya uppdrag och ägardirektiv.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Älvstranden beskriver i sitt ärende väldigt översiktligt bolagets finansiella situation och ställning. En eventuell överlåtelse av bolagets markinnehav på Skeppsbron utgör en av åtgärderna i avvecklingsplanen. Bolaget beskriver att det efter en sådan försäljning och planerad försäljning av bolagets markinnehav i Gullbergsvass inte finns några indikationer på att bolaget skulle behöva kapitaltillskott under avvecklingsperioden. Bolaget beskrivs även ha en god ekonomi och betydande värden att överlämna till ägaren vid avvecklingsperiodens slut.

I sin bedömning av den ekonomiska dimensionen beskriver Älvstranden att man antagit att bolaget delvis kan komma att finansiera ett ökat exploateringsbidrag i Masthuggskajen med ett överskott av försäljningen av Gullbergsvass. Överskott vid en eventuell försäljning av bolagets markinnehav på Skeppsbron beskrivs förutsätta finansiera en planerad satsning på befintligt fastighetsbestånd.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-09-25 att tillstyrka en kommuninternöverlåtelse av Gullbergsvass. I skrivande stund är det ärendet anmält till kommunfullmäktiges sammanträde 2024-10-10 (Handling 2024 nr 171). I det aktuella ärendet konstaterar både Stadshus och stadsledningskontoret att det inte är självklart att den reavinst som uppstår vid försäljningen ska tillfalla Älvstranden. Detta beror bland annat på vilken bedömning ägaren gör av bolagets långsiktiga resultat och finansiella ställning och vilka kort- och långsiktiga utdelningskrav ägaren ställer på koncernen som helhet. Detsamma skulle, enligt Stadshus bedömning, gälla även vid en eventuell försäljning av Skeppsbron.

I övrigt redovisar Älvstranden inte vilka ekonomiska förutsättningar och antaganden som ligger till grund för ovanstående bedömning av bolagets finansiella situation. Bolaget beskriver att en scenarioanalys visar att genomsnittlig soliditet kommer att hållas inom angiven ram om 10-20 procent i ägardirektivet under avvecklingsperioden.

Stadshus konstaterar att den ekonomiska scenarioanalys som bolaget hänvisar till inte redovisas i ärendet. Det framgår därmed inte heller vilka förutsättningar och antaganden som i övrigt legat till grund för denna. Likaså går det inte av ärendet att utläsa de ekonomiska konsekvenserna av om de antagna kommuninterna försäljningarna inte genomförs.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och beslutsunderlag från Higab AB 2024-09-23, § 17 och Älvstranden Utveckling AB 2024-08-23, § 8

Ärendet

Älvstranden Utveckling AB har beslutat för egen del att godkänna en avvecklingsplan för bolaget och hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av denna.

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att samt Stadshus ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen eller dotterdotterbolagen som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Enligt riktlinjen ska även berört moderbolag yttra sig i ärendet. I det här fallet yttrade sig Higab AB (Higab) vid sitt sammanträde 2024-09-23, § 17 och tillstyrkte Älvstrandens hemställan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Mot bakgrund av ett uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021 till Stadshus att, tillsammans med kommunstyrelsen, utreda hur verksamheten i Älvstranden kan avvecklas i nuvarande form och ett antal genomförda utredningar, beslutade kommunfullmäktige 2023-02-23, § 21 om en förändring av verksamheten i Älvstranden. Beslutet innebar en inriktning i enlighet med det som benämndes som scenario 3 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och en reviderad bolagsordning och ett reviderat ägardirektiv fastställdes för bolaget.

Intentionen i inriktningen var, i enlighet med ursprungliga uppdraget, ett huvudsakligt överförande av det markutvecklande uppdraget till exploateringsnämnden för en snabbare avveckling av bolaget, men av ekonomiska, juridiska och genomförbarhetsskäl bedömdes det inte finnas förutsättningar för detta fullt ut. Stadsledningskontorets avsikt med scenario 3 blev i stället att möta upp intentionen om en avveckling av bolaget i så hög grad som möjligt men samtidigt balansera de ekonomiska, juridiska och praktiska förutsättningarna och kombinera dessa med ett reviderat uppdrag för bolaget.

Det nya ägardirektivet innebär ett smalare uppdrag för bolaget i förhållande till bolagets tidigare roll i stadsutvecklingen och i genomförandet av Vision Älvstaden. Fokus för bolaget ligger i stället ligger på bolagets uppdrag som ansvarig för utveckling och samordning av utbyggnad av kvartersmark i de områden där bolaget äger mark. Ägardirektivet innebär även att bolaget, precis som tidigare, ska förvalta och utveckla det bebyggda fastighetsbestånd som bolaget äger men att, i takt med att bolagets fastighetsinnehav detaljplaneläggs, bebyggs och avyttras, minskar bolagets uppdrag och verksamhet i omfattning. Bolaget ska därmed inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Mot denna bakgrund ska bolaget, enligt sitt ägardirektiv, ta fram en avvecklingsplan som ska följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Den balansering av de ekonomiska, juridiska och praktiska förutsättningarna kring en avveckling av bolaget som angavs ovan innebär att:

- Älvstranden fortsatt har ett markutvecklande uppdrag för de av bolagets stadsutvecklingsprojekt som är i genomförandefas. Älvstranden förutsätts vidare ha ett fortsatt markutvecklingsansvar för tre pågående detaljplaner på Lindholmen och för projektet Inre Dockan på Eriksberg. Scenariot innebär också att Älvstranden behåller det markutvecklande uppdraget för Frihamnens inre delar då de skatte-

mässiga konsekvenserna av en överföring till exploateringsnämnden bedömts bli stora. Det markutvecklande uppdraget avser, som utgångspunkt, såväl detaljplane- som genomförandefas men det kan förändras över tid.

- En överföring till exploateringsnämnden ska prövas för de delar av Älvstrandens markinnehav som är aktuella för stadsutveckling på längre sikt. Dit hör bland annat de yttre delarna av Frihamnen när detta bedöms vara fastighetsrättsligt genomförbart. En överlåtelse till exploateringsnämnden ska även prövas gällande en av bolagets fastigheter i Frihamnen samt bolagets fastighetsbestånd på Norra Lindholmen. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2024-09-25 att tillstyrka en överlåtelse av bolagets markinnehav i Gullbergsvass till exploateringsnämnden. I skrivande stund är ärendet anmält till kommunfullmäktiges sammanträde 2024-10-10 (Handling 2024 nr 171). Även Gullbergsvass är aktuellt för stadsutveckling först på längre sikt och en överlåtelse av markinnehavet här ligger väl i linje med intentionen om en överföring av det markutvecklande uppdraget till exploateringsnämnden.

Andra delar av Älvstrandens fastighetsbestånd omfattas till stora delar av kommunfullmäktiges beslut i ärendet *Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB: lokalkluster* (2016-06-02, § 20). Detta ärende syftade till ett effektivare utnyttjande av Älvstrandens, Higabs och Göteborgs Stads Parkering AB:s bestånd och innebar beslut om koncerninterna och externa fastighetsöverlåtelser. En genomgång av genomförda transaktioner visar att det finns ett antal fastigheter/byggnader som, av olika skäl, ännu inte överlåtits men att diskussion i vissa fall inletts. För vissa av dessa överlåtelser saknas ännu fastighetsrättsliga förutsättningar.

För de fastigheter inom Älvstrandens förvaltningsfastighetsbestånd som inte bedöms som strategiska för staden är extern försäljning aktuell vid lämplig tidpunkt med utgångspunkt i Älvstrandens affärsmodell och de marknadsmässiga förutsättningarna för olika objekt.

Precis som tidigare anger ägardirektivet att bolagets verksamhet finansieras genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter.

Älvstrandens omställning till nytt ägardirektiv

Efter beslut i kommunfullmäktige om nytt ägardirektiv för bolaget i februari 2023 gav Älvstrandens styrelse bolaget i uppdrag att ta fram en projektplan för omställningsarbetet, vilken kom att bestå av fem delprojekt, varav samtliga förklarats fullgjorda vid Älvstrandens styrelsemöte 2024-09-20, § 11:

1. Överlämning av markutvecklande uppgifter till staden
2. Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut som påverkar bolagets omställning
3. Ny organisation
4. Kommunikationsstrategi
5. Styrande avvecklingsplan

Av ärendet framgår att ny vd har rekryterats och att ny företagsledning och organisation kommit på plats och att aktiviteter för såväl en förändrad företagskultur som ett tydligare och närmare samarbete med de planerande nämnderna genomförs.

Bolagets avvecklingsplan

Älvstrandens avvecklingsplan beslutades av bolagets styrelse 2024-08-23, § 8. I sitt ärende anger bolaget att för att ge största möjliga genomförandekraft bör kommunfullmäktige fastställa planen som inriktning för bolagets fortsatta arbete med att genomföra ägardirektivet för bolaget samt ge stadens övriga nämnder och styrelse i uppdrag att, inom ramen för sina respektive uppdrag och ansvarsområden, aktivt medverka till att avvecklingsplanen kan verkställas. Mot bakgrund av detta beslutade bolaget även att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av avvecklingsplanen.

Den redovisade avvecklingsplanen beskrivs bygga på fem principer:

- Hela-staden-perspektiv
 - Konsekvenser ska beaktas ur ett hela-staden-perspektiv
- Stabil ekonomi
 - De ekonomiska ramarna i ägardirektivet ska följas för att undvika behov av kapitaltillskott från ägaren
- Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag
 - Antalet bolag inom koncernen ska minska för förbättrad koncernstruktur
- Investera i fastigheter för att öka marknadsvärde inför kommande försäljning
 - Befintligt fastighetsinnehav ska utvärderas och de fastigheter som har potential att generera högre marknadsvärden ska identifieras
 - För fastigheter som inte är strategiskt viktiga ska försäljning övervägas för att frigöra kapital
- Avsluta stadsutvecklingsområden
 - Pågående stadsutvecklingsprojekt där Älvstranden inte längre är rätt aktör utifrån det nya ägardirektivet ska identifieras och avslutas/säljas och andra aktörer ta vid.

Avsikten beskrivs vara att gradvis avveckla bolaget på ett ansvarsfullt sätt enligt dessa fem principer.

Planen är uppdelad i två tidsperioder, 2024-2026 samt 2027-2035. För perioden 2024-2026 beskriver bolaget åtgärder såsom avslutande av nu pågående stadsutvecklingsprojekt, inventering av befintliga fastigheter för att identifiera potentialer för ökat marknadsvärde inför försäljning samt renodling av bolagets koncernstruktur genom fusion av bolag, påbörjad byggnation av B2-garaget på Masthuggskajen samt upprättande av en 4-årig affärsplan som mer i detalj klagör åtgärder för ett slutförande av bolagets uppdrag till 2035.

För perioden 2027-2035 beskriver bolaget etappvis försäljning av byggrätter i Inre Frihamnen, avslutande av då pågående stadsutvecklingsprojekt, satsningar i befintligt bestånd baserad på genomförd inventering enligt ovan och 4-årig affärsplan, externa avyttringar vid lämplig värdetidpunkt och i dialog med staden av de fastigheter som inte bedöms strategiska för staden med mera.

Med 2035 som avvecklingstidpunkt konstaterar bolaget att delar av bolagets nuvarande bebyggda fastighetsbestånd kommer att finnas kvar i bolaget, vilket innebär att det kommer att behövas ett framtida ställningstagande om huvudman för detta och en kommunintern överförings-/försäljningsprocess.

Bolaget anger att samtliga byggrätter i Inre Frihamnen bedöms vara avyttrade till och med 2035 även om genomförande av detaljplanen fortsatt pågår. Genom att avsättningar görs i samband med byggrättsförsäljningarna för bolagets ekonomiska åtaganden för exploateringsnämndens framtida utbyggnad av allmän plats i området, kan bolaget avveckla sin verksamhet med finansieringen kvar i gjorda avsättningar.

Avvecklingsplanen innefattar en försäljning av bolagets markinnehav i Gullbergsvass till exploateringsnämnden i enlighet med det ärende som nu ligger för beslut i kommunfullmäktige. Avvecklingsplanen innefattar även en eventuell försäljning av kommunens markinnehav på Skeppsbron och, när fastighetsrättsliga förutsättningar föreligger, de yttre delarna av Frihamnen.

Bolaget beskriver också att man 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, bedömer Älvstranden, med en revidering vart fjärde år, inklusive en konkretisering av åtgärderna för de närmast kommande åren.

När det gäller risker förknippade med avvecklingsplanen lyfter bolaget följande:

- Avvecklingsplanens planeringshorisont konstateras vara starkt beroende av stadsbyggnadsnämndens beslut om start av och framdrift i program- och planarbeten gällande Frihamnen och för delar av det övriga beståndet där en ny detaljplan är en fastighetsrättslig förutsättning för en försäljning såväl externt som kommuninternt.
- Risken för kostnadsökningar gällande utbyggnad av allmän plats mellan tidpunkten för bolagets byggrättsförsäljningar och detaljplanens slutliga genomförande. Bolaget beskriver att det av denna anledning är lämpligt med successiv avyttring av byggrätter under tiden som området exploateras.
- Ytterligare en risk som bolaget lyfter är kopplad till fortsatt eller ny lågkonjunktur under avvecklingsperioden med negativ påverkan på byggrättspriserna.
- Även risken för att bolaget under bolagets avvecklingstid tappar kärnkompetens lyfts av bolaget och vikten av att värna kompetensen ur ett hela-staden-perspektiv och verka för att kompetensen tas till vara inom staden lyfts särskilt.

Higabs ställningstagande

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att såväl Stadshus som berört moderbolag, i det här fallet Higab, ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen eller dotterdotterbolagen som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Higab beslutade vid sitt sammanträde 2024-09-23, § 17 att tillstyrka Älvstrandens hemställan.

Av Higabs ärende framgår att Higab gör bedömningen att den framtagna avvecklingsplanen bedöms ligga i linje med ägarens intentioner. Higab poängterar vidare vikten av att identifierade motparter inom staden aktivt medverkar i arbetet med att verkställa

planen och att ett ställningstagande från kommunfullmäktige i frågan visar på vikten i frågan. Vidare lyfter Higab att försäljningar av fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt för staden bör göras då det är mest gynnsamt ur värdeutvecklingshänseende och inte drivs för att enbart verkställa planen.

Higab ser vidare att det kommer att finnas ett fastighetsbestånd i Älvstranden vid avvecklingstidpunkten som bedömts vara av vikt för staden. Higab ser att de kvarvarande fastigheterna är av sådan karaktär att de bör kunna inordnas inom Higabs nuvarande ägardirektiv. Higab ser en fördel med att låta kvarvarande fastigheter i bolaget samordnas med Higabs fastighetsförvaltning för att uppnå skalfördelar.

Stadshus bedömning

Älvstrandens uppdrag och verksamhet förutsätts minska i takt med att bolagets fastighetsinnehav detaljplaneläggs, bebyggs och avyttras. Bolaget ska heller inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Det är mot denna tydliga intention om avveckling som Älvstranden, enligt sitt nya ägardirektiv, ska ta fram en avvecklingsplan som ska följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Älvstranden har tagit fram en avvecklingsplan, beslutat om denna och även beslutat att översända den till kommunfullmäktige för godkännande med en hänvisning till ägardirektivets kapitel 2 § 7.

Stadshus ser att ägardirektivets kapitel 2 § 7 innebär att en avvecklingsplan ska arbetas fram och att kommunfullmäktige ska få möjlighet att, en gång per mandatperiod, få återkoppling om att bolaget arbetar för den avveckling som avsågs i samband med kommunfullmäktiges beslut om nytt ägardirektiv och inriktning. Avsikten med uppdraget i ägardirektivet har inte varit att kommunfullmäktige ska godkänna bolagets avvecklingsplan.

Stadshus kan konstatera att Älvstranden, i enlighet med sitt ägardirektiv, tagit fram en plan för avveckling av bolagets verksamhet.

En avveckling av bolaget är komplicerad och innefattar mångfacetterad materia och olika komplexa samband och beroenden. Avvecklingen berör till exempel ett flertal nämnder och styrelser och spänner över en längre tid, under vilken olika förutsättningar kan komma att förändras. Avvecklingen innebär också åtgärder och aktiviteter som Stadshus bedömer behöver beredas i särskild ordning och för vilka ett ställningstagande av kommunfullmäktige kan komma att krävas i vissa fall. Vissa åtgärder och aktiviteter innebär direkta och indirekta ekonomiska prioriteringar ur ett hela-staden-perspektiv. Mot bakgrund av avvecklingens komplexitet och omfattning gör Stadshus därför bedömningen att en avvecklingsplan inte kan utgöra underlag för ett samlat ställningstagande. Stadshus tar därför i ärendet inte ställning till planen som helhet eller enskilda åtgärder eller aktiviteter.

Stadshus gör dock bedömningen att den presenterade avvecklingsplanens inriktning generellt sett möter intentionerna i Älvstrandens nya ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut 2023-02-23 om ett nytt uppdrag och inriktning för bolaget. En planerad avveckling till 2035, som avvecklingsplanen anger, ligger enligt Stadshus bedömning även i linje med detta. Stadshus delar även bolagets bild av de risker som finns förknippade med den aktuella avvecklingstiden.

Genom beskrivningen av Älvstrandens omställningsarbete mot det nya ägardirektivet i detta ärende och genom underhandskontakter på tjänstepersonsnivå kan Stadshus även konstatera att bolaget aktivt arbetat och arbetar med att implementera bolagets nya uppdrag och ägardirektiv.

Stadshus konstaterar, precis som Älvstranden, Higab och kommunfullmäktige i sitt beslut om bolagets förändrade uppdrag från 2023, att det kommer att finnas ett kvarvarande bestånd i bolaget vid avvecklingstidpunkten och att det finns goda skäl att anta att detta bestånd vid någon tidpunkt, och då utan skattekonsekvenser, lämpligen överlåtes till Higab. För närvarande saknas fastighetsrättsliga förutsättningar för en överlåtelse för delar av detta bestånd och det är, enligt Stadshus bedömning, därför viktigt för ett genomförande att bolaget och stadens planerande nämnder prioriterar planläggning och lantmäteriatgårdar även för dessa delar och inte bara program- och detaljplanearbete i de stora stadsutvecklingsområdena Frihamnen och Skeppsbron.

Stadshus anser att det bör övervägas om det inte tidigt i Älvstrandens avvecklingsprocess ska göras tydligt vilket bestånd som ska förvärfvas av Higab respektive exploateringsnämnden och att berörda parter gemensamt tar fram en handlings- och tidplan för kommande överlåtelser mellan parterna som på ett tydligt sätt kan ligga till grund för egna och andra berörda aktörers prioriteringar och aktiviteter. Här är kopplingen till kommunfullmäktiges beslut från 2016 i ärendet *Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB: lokalkluster*, som nämnts ovan, tydlig. Även behovet av eventuella justeringar av Higabs ägardirektiv kan prövas när detta blir tydligt.

Av Älvstrandens avvecklingsplan framgår att bolaget antar att bolagets ännu inte avyttrade fastigheter som omfattades av detta ärende ”utgår ur detta tidigare beslut och i stället ingår i denna avvecklingsplan”. Stadshus konstaterar att det inte finns grund för ett sådant antagande utan att ett nytt beslut av kommunfullmäktige i sådant fall förutsätts fattas.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



§ 17

Avvecklingsplan Älvstranden Utveckling

Mikael Dolietis, VD Älvstranden Utveckling AB och Boris Ståhl Ordförande Älvstranden Utveckling AB föredrar ärendet. Per-Henrik Hartmann föredrar förslag till beslut.

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 justeras omedelbart.

Handling

17. Beslutsärende - Avvecklingsplan Älvstranden Utveckling

Dag för justering

2024-09-23

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Johannes Olsson

Justerande

Anders Sundberg



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: LINNEA POUSARD

Date: 2024-09-23 13:49:02

BankID refno: f580adf1-83e0-4d54-b1e8-e852e7ff52cf



Styrelsesekreterare Higab AB: Linnea Pousard

Signed by: Erik Johannes Olsson

Date: 2024-09-23 13:44:56

BankID refno: 3ba0f553-bff0-4681-a2c3-8aefec2ca3ce



Ordförande Higab AB: Johannes Olsson

Signed by: ANDERS SUNDBERG

Date: 2024-09-23 13:45:18

BankID refno: df7a0c48-34cc-4b2b-98c6-67764fc45024



Ledamot Higab AB : Anders Sundberg



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

Protokollförelse

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare

§ 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 genomförandeavtalet 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 genomförandeavtalet 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.