

Styrelsehandling 8  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0624-24 , 0625-24  
2024-11-19  
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

## Besluts- och informationsärende – budget 2025 och 10-års investeringsprognos

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner förslaget till budget 2025 för Älvstranden-koncernen.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investeringsram om 100,0 mnkr för reinvesteringar/underhåll 2025 avseende det befintliga fastighetsbeståndet.
- Styrelsen antecknar informationen om bolagets 10-åriga investeringsprognos.

### Sammanfattning

Budget 2025 för Älvstranden-koncernen samt 10-årig investeringsprognos.

### Olika dimensioner

#### Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ärendet är av stor ekonomisk betydelse för bolaget.

#### 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

Inte aktuellt för det här ärendet.

## **Expedieras**

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

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att budgeten inte är av principiell beskaffenhet.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Budget-PM 2025.

Älvstranden Utveckling AB

Budget 2025

## **Bakgrund**

Bolaget är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB och Higab AB. Älvstrandenkoncernen består idag av 22 bolag men ett arbete med att fusionera ett tiotal bolag kommer att påbörjas under 2025 i enlighet med avvecklingsplanen. Bolaget förvaltar cirka 300 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta som fördelas på ett 60-tal byggnader.

Formellt styr kommunfullmäktige över bolaget genom att utse styrelse och lekmannarevisorer och genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för bolaget. I både bolagsordning och ägardirektiv har kommunfullmäktige fastställt det kommunala ändamålet med bolaget och de kommunala befogenheterna som utgör en ram för vad verksamheten ska göra. Sedan styrs verksamheten av Göteborgs Stads övergripande policyer och riktlinjer samt stadens respektive bolagets budget och mål. Älvstrandens verksamhet styrs också av avvecklingsplanen samt affärsplanen för 2025-2028.

## **Nytt ägardirektiv**

Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för Älvstrandens verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Ägardirektivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Under 2023 fick Älvstranden ett nytt ägardirektiv som anger att ”Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark.” Tidigare har ändamålet med Älvstranden varit att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av vision Älvstaden, men uppdraget förändrades i och med att Ny Organisation för Stadsutveckling i Göteborg trädde i kraft 1 januari 2023. Uppdraget enligt det nya ägardirektivet är inarbetat i årets affärsplanearbete för åren 2025-2028 och omställning av verksamheten pågår.

De ekonomiska målen i ägardirektivet anger att ”Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat”. Soliditetsmålet är att ”Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent”.

## **Avvecklingsplan**

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. Vid den tidpunkten kommer ägaren att fatta beslut om hanteringen av det återstående fastighetsbeståndet. Avvecklingsplanen är en central del i det omställningsarbete som pågår inom bolaget, och även budgeten för kommande år reflekterar tydligt den omställning som pågår. Den 23 augusti 2024 (Dnr 0409/24) beslutade Älvstrandens styrelse om avvecklingsplanen och överlämnade planen för slutligt godkännande till kommunfullmäktige.

## Marknadsläget

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur, och prognoser pekar på att detta även kommer att hålla i sig under 2025. Den ekonomiska tillväxten har varit negativ i det andra kvartalet 2024 och Konjunkturinstitutet uppskattar BNP-tillväxten för året till 0,7 procent, med en svagare förbättring till 1,8 procent för 2025.

Även om inflationen har dämpats betydligt och ligger runt 1,6 procent, råder fortfarande stor osäkerhet inom fastighetsmarknaden, vilket till stor del beror på globala ekonomiska och geopolitiska risker. För att stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken genomfört flera räntesänkningar, med styrräntan nere på 2,75 procent i november 2024. Ytterligare sänkning förväntas vid årets sista penningpolitiska möte i december och eventuellt ytterligare sänkningar under 2025.

Fastighetsmarknaden har stabiliserats något under året, men transaktionsvolymerna är fortsatt låga, och intresset är främst riktat mot högkvalitativa fastigheter i centrala lägen, som kontorsfastigheter och bostäder, medan fastigheter med hög vakansrisk eller större investeringsbehov möter högre direktavkastningskrav.

Kontorsmarknaden har under året sett en växande trend mot miljöcertifierade, flexibla lokaler i storstäderna, med ökat fokus på hållbara och centrala fastigheter för att möta förändrade arbetsmönster, som hybridarbete. Trots dessa tendenser förväntas marknaden vara utmanande fram till första kvartalet 2025. Finansieringsmöjligheterna har dock förbättrats något med återkomst av obligationsmarknaden, vilket ger en viss optimism för framtiden, även om tillgången till kapital fortsatt är selektiv beroende på fastighetens typ och läge.

## Budgetarbetet 2025

Nytt fokus för budgetarbetet 2025 är arbetet mot ett positivt resultat (svarta siffror). Historiskt har koncernen årligen budgeterat med avsevärda underskott men omställningen mot det nya ägardirektivet som beslutades 2023 i kombination med stort fokus på ekonomistyrningsfrågor har medfört att resultatbudgeten visar ett positivt resultat.

Ekonomistyrningen genomgår nu betydande förändringar med fokus på att stärka bolagets ekonomiska stabilitet i enlighet med affärsplanen. Under 2025 och de kommande åren är ekonomistyrningen en prioritet. Årets budgetarbete har präglats av en ökad medvetenhet kring kostnadskontroll och ett starkt fokus på driftnettot, vilket syftar till att förbättra både resultatet och kassaflödet.

Kommunfullmäktige har beslutat om budget för Göteborgs Stad 2025 och budgeten är tydlig med att administrationen ska minska för kommunens alla verksamheter. Älvstranden har beaktat detta i sitt budgetarbete för 2025 och arbetar för att minska administrationskostnaderna.

Eftersom bolaget har en beslutad avvecklingsplan som sträcker sig till 2035 måste de resurser som finns tillgängliga för bolaget fördelas och förbrukas på ett klokt sätt. Koncernens mål är att leverera ett positivt resultat (svarta siffror) varje år från den ordinarie verksamheten.

## Älvstrandens resultatbudget 2025

Älvstranden har inte budgeterat för transaktioner och övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter i vanlig ordning. Anledningen till detta är främst att de flesta försäljningarna är beroende av lagakraftvunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tid detta sker så att transaktionen kan slutföras. En annan orsak är att due diligence och enskilda förhandlingar kan dra ut på tiden vilket kan medföra att tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

Budgeten för 2025 uppgår till ett positivt resultat efter finansnetto om 1,1 mnkr jämfört med -78,6 mnkr för år 2024. Det är många händelser som har påverkat den stora förändringen av årets budget. Försäljningen av Gullbergsvassfastigheten i slutet av 2024, arbete med att omförhandla hyreskontrakt och fokus på uthyrning av vakanta ytor, återhållsamhet avseende administration, arbete med att avsevärt minska konsultanvändningen för att nämna några faktorer.

<b>Älvstranden Utveckling AB</b>			
<b>Budget 2025</b>			
<b>Mnkr</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Utfall 2023</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Intäkter	463,1	462,9	456,1
Driftskostnader	-192,3	-225,5	-181,5
<b>Driftnetto</b>	<b>270,8</b>	<b>237,4</b>	<b>274,6</b>
Av- och nedskrivningar	-120,3	-116,2	-133,5
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>150,5</b>	<b>121,2</b>	<b>141,1</b>
Markutveckling	-35,5	-41,7	-20,9
Gemensamma administrationskostnader	-60,9	-90,1	-82,7
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	10,7
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	2,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-288,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>54,1</b>	<b>- 10,6</b>	<b>- 238,1</b>
Räntenetto	-53,0	-68,0	-42,1
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>1,1</b>	<b>-78,6</b>	<b>-280,2</b>

## **Kommentarer resultatbudget 2025**

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna har budgeterats till 463,1 (462,9 mnr). Försäljningen av Gullbergsvassfastigheten har minskat hyresintäkterna med -28 mnr men har motverkats med 16 mnr genom omförhandlingar av befintliga gamla hyresavtal samt nyuthyrning av vakanta ytor i bland annat Kajskjul 107 och Lindholmen Science Park. Budgeten innehåller även en indexuppräknings om cirka 8 mnr. Fastighetsskatten har också ökat för 2025 vilket har påverkat intäkterna såväl som kostnadssidan.

### **Driftskostnader**

Fastighetskostnaderna för 2025 uppgår till -192,3 mnr (-225,5 mnr). De största posterna 2024 som inte finns kvar 2025 är renovering av kran tio för -25 mnr och driftskostnader för Gullbergsvassfastigheten om -10 mnr. De taxebundna kostnaderna, el, fjärrvärme, VA, avfallshantering, har ökat med cirka 2 mnr efter uppräknings enligt Lokalkoncernens budgetinstruktioner. Årets budget är väl genomarbetad och återhållsamhet har även genomsyrat kostnaderna inom fastighetsförvaltningen.

### **Underhåll/reinvesteringar**

Underhållskostnader om -32 mnr redovisas i resultaträkningen under posten driftskostnader. Utöver detta tillkommer 100 mnr för reinvesteringar/underhåll, som inte belastar resultaträkningen, att redovisas i balansräkningen som värdehöjande åtgärder för fastigheterna enligt bolagets tillämpning av K3-regelverket.

Totalt uppgår budgeten för reinvesteringar/underhåll år 2025 till 132 mnr, fördelat på 32 mnr i resultaträkningen och 100 mnr i balansräkningen.

### **Avskrivningar**

Budgeten för 2025 innehåller avskrivningar om -120,3 mnr (-116,2 mnr). De ökade avskrivningarna beror till stor del på helrenoveringen av Utrustningsverkstaden (The Yard).

### **Markutveckling**

Kostnaderna för budget 2025 uppgår till -35,5 mnr. Beloppet är inte jämförbart med föregående år efter omorganisationen som genomfördes under hösten 2024. Budgetposten innehåller personalkostnader för markutveckling och kostnader från projektverksamheten som inte redovisas i balansräkningen.

### **Gemensamma administrationskostnader**

Den budgeterade kostnaden för 2024 uppgår till -60,9 mnr (-90,1 mnr). Beloppen är inte jämförbara mellan åren efter årets omorganisation. En utförlig genomgång av innehållet kommer att göras på styrelsemötet 2024-11-19.

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är bland annat:

- Personalkostnader
- Administrationskostnader
- Ej avdragsgill moms på koncerngemensamma kostnader
- Konsultkostnader

- Reklam och PR kostnader
- IT-kostnader

### **Personalkostnader**

Personalkostnaderna för 2025 uppgår till -95,7 mnkr (-110,7 mnkr) och avser 85 personer. Föregående år var det budgeterat för 100 personer. Personalkostnaderna innehåller lön, arbetsgivaravgifter, pensioner, löneskatt, förmåner, sjuk och hälsovård mm. Dessa kostnader är sedan fördelade i resultaträkningen mellan driftskostnader, markutveckling och gemensamma administrationskostnader.

### **Finansnetto**

Finansnettot för 2025 beräknas uppgå till -53,0 mnkr (-68 mnkr). Avvikelsen beror på lägre lånevolym efter försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass samt lägre räntenivåer. Räntan är osäker eftersom Älvstranden ingår i Göteborgs Stads kontolösning och har således hundra procent rörlig ränta (3-månaders ränta) på hela lånevolymen. Lånet är utformat som en checkkredit vilket medför att koncernen endast betalar ränta på utnyttjat kreditbelopp.

Budgeterad räntekostnad bygger på budgeterat kassaflödet från verksamheten och planerade investeringar/minskade avsättningar. Beräknad kostnadsränta för Älvstranden under kvartal ett 2025 uppgår till 2,89% inklusive bolagsspecifika räntepåslaget.

[Redacted]

[Redacted]

### **Lån**

Prognosen för lånevolymen vid årsbokslutet 2024 uppgår till -1.550 mnkr efter att försäljningen av Gullbergsvass genomförts. Prognosen för ytterligare upplåning under 2025 beräknas uppgå till cirka -450 mnkr.

### **Eget kapital och soliditet**

Prognosen för eget kapital vid årsbokslutet 2025 uppgår till cirka 850 mnkr vilket ger en soliditet om 18% beräknat genomsnitt 5 år enligt ägardirektivet.





## Kommentarer 10 års investeringsplan

### Förändringar

Prognosen för den totala investeringsvolymen de kommande tio åren är avsevärt lägre än vid tidigare rapporteringar. Investeringsprognosen för Frihamnen inkluderar endast de beslutade medel som rör planprogrammet, eftersom osäkerheten kring framtida exploateringskostnader är för stor för att kunna göra en tillförlitlig uppskattning. Liknande osäkerhet råder också för de kommande detaljplanerna Inre Dockan på Eriksberg och Regnbågsgatan på Lindholmen. Däremot har detaljplanen för Lindholmsplatsen kommit längre i processen, och där ingår grovt uppskattade kostnader för byggherre- och exploateringskostnader.

### Masthuggskajen

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

Projektet befinner sig i genomförandeskedet sedan 2019 och genomförs i konsortieform, där parterna i konsortiet är: Södra Älvstranden Utveckling, NCC Property Development, Riksbyggen, Elof Hansson, Balder och Nordr. För genomförande av detaljplanen har Älvstranden ingått Genomförandeavtal med Göteborgs Stad där bolaget har rollen som exploatör i enlighet med PBL, och Exploaterings- och markfördelningsavtal med konsortieparter. Exploaterings- och markfördelningsavtal reglerar även bolagets och konsortieparternas rättigheter och skyldigheter med avseende på tidplan, marköverlåtelse, förutsättningar för samarbete, osv. Beloppen i matrisen avser exploateringsbidrag samt egna kostnader för färdigställande av detaljplanen. Underbyggnaden av allmän plats på halvön ingår också i redovisade belopp. Älvstranden har endast två byggrätter för bostadsändamål (G3 och G4) kvar att avyttra.

Prognosen för detaljplan Masthuggskajen är högre än tidigare. Det har varit otydligt i det befintliga Genomförandeavtalet om vilket kostnadsansvar Älvstranden vs Exploateringsförvaltningen har och öppnat för olika tolkningar avseende kostnaden för index. Nu har

Älvstranden och Exploateringsförvaltningen en överenskommelse om att indexkostnaden om cirka 700 mnkr ska fördelas lika mellan parterna. Ett tilläggsavtal är under uppförande och kommer att tecknas under december månad.

### **B2 Garaget Masthuggskajen**

I enlighet med tecknade avtal rörande B2 garaget på Masthuggskajen har Älvstranden åtagit sig att genomföra projektet. Projekteringen av garaget har påbörjats under 2024 och ska utmynna i en systemhandling som blir en del av förfrågningsunderlaget inför en framtida upphandling. Projektet utreder om ansökan om miljötillstånd krävs och arbete pågår med undersökningssamråd. Ett eventuellt arbete med ansökan om miljötillstånd kommer att bli tidskritiskt för projektet i sin helhet.

### **Lindholmsplatsen**

Arbetet har pågått sedan 2015 då Älvstranden lämnade in första planansökan som fick avslag. Sedan har det varit flera turer men i juni 2019 erhöll bolaget positivt planbesked och planavtal tecknades i december samma år. Detaljplanearbetet startade dock inte som planerat. Staden hade i planprogramsarbetet samt i arbetet med ekonomisk förstudie (EFS) för Lindholmen identifierat ett ekonomiskt underskott beträffande utbyggnad av allmän plats. En ekonomisk åtgärdsplan togs fram av Staden för såväl Lindholmen som för stadens övriga utvecklingsområden och 2022 återupptogs programarbetet för Lindholmen. I slutet av samma år kom detaljplaneprocessen i gång med god framdrift. Samrådet har dock blivit framskjutet i avvaktan på planprogrammet. Senaste indikationen från Stadsbyggnadsförvaltningen är samråd för detaljplanen under första kvartalet 2025.

### **Planprogram Frihamnen**

Stadens planering av Frihamnen har pågått sedan 2012. Ett planprogram godkändes av Byggnadsnämnden 2014 och en detaljplan för den första etappen påbörjades 2015. Under 2017 pausades detaljplanen då ett nytt helhetsgrepp för området ansågs nödvändigt. Under 2018 och 2019 arbetade stadens förvaltningar och Älvstranden tillsammans för att enas om planeringsförutsättningar för området. En konsekvens av kunskapsinhämtningen var att det gällande planprogrammet från 2014 bedömdes inaktuellt. Under 2019 tog Byggnadsnämnden beslut om uppdatering av planprogrammet för att få underlag för fortsatt detaljplanearbete, och för att säkerställa genomförbarhet av utvecklingen av området. 2021 pausades dock arbetet på nytt, denna gång i väntan på Kommunfullmäktiges beslut om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden.

Under augusti 2024 hölls ett startmöte med bred ansats för hela området, det vill säga det var vid denna tidpunkt som uppdateringen av programmet för Frihamnen och del av Ringön startade i praktiken. Planprogramsarbetet är en förutsättning för att detaljplaner ska kunna tas fram i Frihamnen. Älvstranden deltar i arbetet som fastighetsägare, främst i syfte att när detaljplanerna är klara kunna avyttra byggrätter på bolagets kvartersmark.

### **Säterigatan**

Detaljplanen vann laga kraft 2017, och har som syfte att förlänga Hamnbanan i tunnel för att möjliggöra en sammanhängande bebyggelse inom området. Älvstranden har markanvisat och avyttrat två byggrätter för bostadsändamål inom detaljplanen och är kommunens avtalspart i exploateringsavtalet och ska således vara med och betala en del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats.

## **Celsiusgatan**

Detaljplanen vann laga kraft 2019. Syftet med detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Älvstranden har tidigare avyttrat byggrätter i området och nu återstår endast en byggrätt som kommer att markanvisas 2026. Projektet genomförs i samverkan med Exploateringsförvaltningen, vilka ansvarar för utförande av projektering, upphandling, iordningställande av kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark. Vidare erfordras samverkan med övriga exploatörer såväl inom detaljplanen som utanför.

## **Reinvesteringar och underhåll**

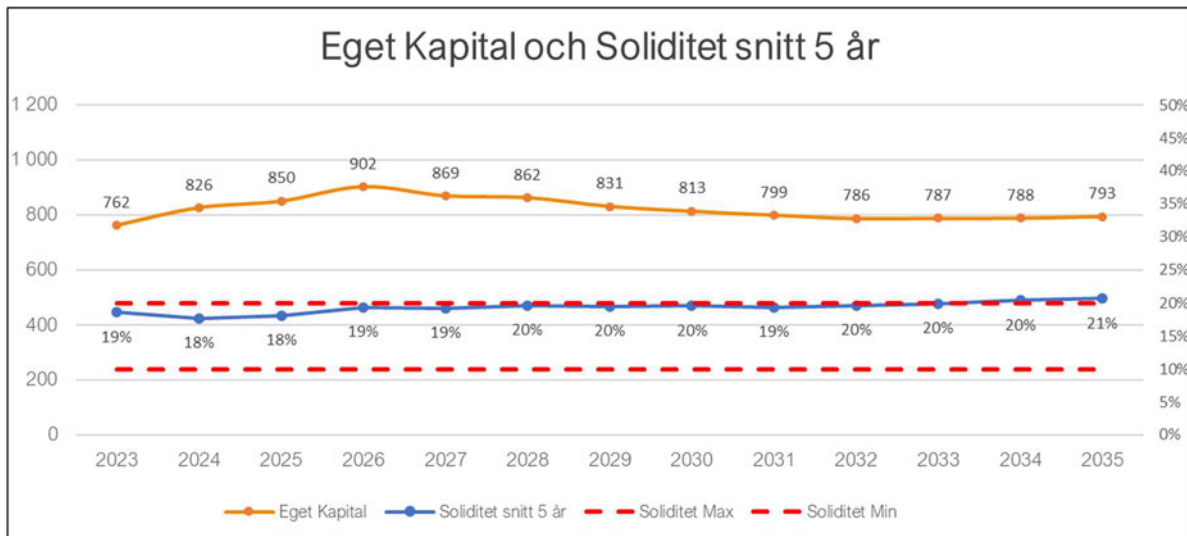
Älvstranden äger flera gamla varvsfastigheter belägna på Götaverksområdet Lindholmen och planerna är att upprusta vissa av de gamla byggnaderna.

Renovering pågår nu av den gamla varvsfastigheten Utrustningsverkstaden för The Yard. Galjonen och Plåtverkstaden på Götaverksområdet är två andra stora fastigheter som behöver genomgå en total renovering för att möjliggöra fortsatt uthyrning. Plåtverkstaden, en stor och kulturhistoriskt värdefull byggnad, står också på tur för omvandling från varvsproduktion till en modern och ändamålsenlig byggnad. Den har ett högt kulturhistoriskt värde så bedömningen är att den skall stå kvar för eftervärlden och skall utvecklas och underhållas utifrån det antagandet.

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

Bolaget har tagit upp ett schablonmässigt belopp om 100 mnkr årligen för reinvesteringar och underhåll av det befintliga fastighetsbeståndet. Gamla byggnader som ska bevaras har större behov av reinvesteringar samt högre underhållskostnader än moderna byggnader. Åtgärderna består bland annat av renovering/utbyte av tak, fönster, fasader, markbeläggningar, ventilation mm.

## Eget kapital och soliditet



Ovanstående graf visar det egna kapitalet och soliditet snitt 5 år utifrån rapporterad investeringsprognos. Soliditeten håller sig inom ramarna som anges i ägardirektivet, 10-20% och det egna kapitalet bedöms tillräckligt för att bolaget ska vara självfinansierade till och med år 2035.