

## Beslutsärende – Tilläggsäskande Örgryte Torp

### Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att öka avsatta investeringsmedel för Torphuset Fastighets AB från 115 till 125 mnkr för att genomföra detaljplan för bostäder vid Stora Torp.

### Sammanfattning

Projektavstämningen omfattar Älvstranden Utvecklings åtaganden för detaljplan för bostäder vid Stora Torp enligt genomförandeavtal med Göteborgs Stad samt avtal med byggherrar inom konsortiet Örgryte Torp.

Både intäkterna och kostnaderna för Älvstranden Utveckling har förändrats sedan senaste styrelseärendet februari 2015:

- Å ena sidan har intäkterna ökat med totalt 11,5 mnkr. Av dessa avser 8,3 mnkr tilläggsköpeskilling från Bostads AB Poseidon. Resterande 3,2 mnkr avser tilläggsköpeskilling från övriga byggherrar och har i enlighet med avtal tillfallit konsortiets gemensamma ekonomi för utbyggnad av området.
- Å andra sidan har prognosen för kostnader ökat från 115 till 125 mnkr. Det beror till stor del på att rivningen av tidigare SVT-huset ökat i omfattning. Kostnaderna har varit mycket svårbedömda eftersom konstruktionsdelar varit dolda under mark och påträffats allt eftersom utbyggnaden av bostadskvarteren skett.

De ökade kostnaderna belastar redan resultatet i årsbokslutet per 31 december 2016. Avsättningar (åtaganden från redan genomföra fastighetsaffärer) måste justeras i redovisningen så snart det finns nya tillförlitliga prognoser som visar på ökade eller minskade kostnader jämfört med de tidigare reserverade beloppen.

### Bakgrund

Projektavstämningen omfattar Älvstranden Utvecklings åtaganden för Detaljplan för Bostäder vid Stora Torp enligt tecknat genomförandeavtal med Göteborgs Stad samt avtal med byggherrar inom konsortiet Örgryte Torp.

I februari 2015 fattade styrelsen beslut på grund av utökade kostnader för framförallt rivning- och saneringsarbeten av tidigare SVT-huset. Vi bedömde då att Älvstranden Utvecklings totala åtagande för projektet skulle uppgå till 115 mnkr.

Till styrelsen informerades också i samma ärende att Älvstranden Utveckling verkställt försäljningen av marken till byggherrarna inom konsortiet för 309 mnkr.

### Beskrivning

Bostadsområdet Örgryte Torp är mitt inne i genomförandefasen. Konsortiets fyra byggherrar är sedan september 2015 igång med utbyggnad av kvarteren. Inflyttning i området har redan påbörjats och under 2017 kommer stora delar av området vara bebott.

Utbyggnad av allmän plats med gator och kommunal infrastruktur är också till stora delar färdigställt. Projektet kommer dock ha en genomförandetid fram t.o.m. 2019, då också Älvstranden Utvecklings åtagande bedöms vara klart.

Området kommer att erbjuda 600 bostäder i form av bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter.

## Ekonomi

Både intäkterna och kostnaderna för Älvstranden Utveckling har förändrats sedan senaste styrelsebeslutet februari 2015.

Under hösten 2016 har samtliga bygglov fastställts och därmed också antal kvadratmeter vilket innebär att den slutgiltiga tilläggsköpeskillingen kan fastställas. För Älvstranden Utveckling har det medfört en extra intäkt på 8,3 mnkr från bostadsbolaget Poseidon utöver den tidigare totala köpeskillingen på 309 mnkr för samtliga marklotter. Erlagd tilläggsköpeskillning från övriga byggherrar har också reglerats och enligt avtal tillfallit konsortiets gemensamma ekonomi som används för utbyggnad av området.

När det gäller kostnader så visar den senaste prognosen en totalkostnad på 125 mnkr, varav 86 mnkr hittills är upparbetat. De ökade kostnaderna från 115 mnkr från tidigare styrelsebeslut till 125 mnkr i prognosen beror till stor del på att rivningen av tidigare SVT-huset ytterligare har ökat i omfattning. Kostnaderna har varit mycket svårbedömda eftersom konstruktionsdelar från det tidigare SVT-huset varit dolda under mark och nya delar har påträffats allt eftersom utbyggnaden av bostadskvarteren skett.

Utöver kostnader för rivning har också prognosen för de åtagande Älvstranden Utveckling har gentemot byggherrarna inom konsortiet Örgryte Torp ökat. Ett sådant exempel är utbyggnaden av parkeringsplatser i området.

De ökade kostnaderna belastar redan resultatet i årsbokslutet per 31 december 2016.

Kostnaderna och intäkterna för projektet kommer slutligen att fördelas mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret enligt tecknad principöverenskommelse som utgår ifrån andelstal motsvarande respektive parts andel exploaterbar mark inom området. Andelarna fördelar sig 71 procent Älvstranden Utveckling och 29 procent Fastighetskontoret.

## Risker

Under hösten 2016 påbörjades byggnationen av det sista bostadskvarteret i området vilket också innebär den sista hanteringen av betongkonstruktioner från tidigare SVT-huset. Redovisningen av merkostnader för rivningsarbetet är klart under första kvartalet 2017. I prognosen har antagande för denna kostnad bedömts utifrån tidigare utförd rivning.