



Fördjupad ekonomisk redovisning, Masthuggskajen

Exploateringsnämnden 2025-02-24

Marit Sternang, huvudprogramledare Masthuggskajen, Stora Projekt

- Exploateringsnämndens uppdrag till exploateringsförvaltningen avseende fördjupad ekonomisk redovisning av Masthuggskajen
- Beslutad investeringsram 2024-03-21 i KF
- Status februari 2025
- Tilläggsavtal 3 till GFA avseende hantering av indexkostnad m m
- Budget, utfall och prognos i 2017 ÅPN
- Övriga investeringsprojekt inom Masthuggskajen

Exploateringsnämndens uppdrag till exploateringsförvaltningen och program MHK

Text från tilläggsyrkande som beslutades om i EXN 2023-12-18:

Av § 4 i exploateringsnämndens reglemente framgår att: "Nämnden ansvarar för att samordna och säkerställa kommunens samtliga åtaganden som följer av en exploatering."

Mot bakgrund av att Masthuggskajen i sig bedöms vara ett högriskprojekt bl.a. med hänsyn till de komplexa förhållandena på platsen, det stora antalet involverade aktörer och det osäkra omvärldsläget, är det mycket angeläget att nämnden får **fördjupad information minst en gång per halvår** eller när direktören annars bedömer att skäl föreligger. Detta ska alltså ske utöver den ordinarie uppföljningen nämnden får på varje nämndsammanträde.



Reviderat investeringsbeslut

Enligt beslut i ExN 2023-12-18 om uttag ur riskreserven om 36 mnkr samt beslut i KF 2024-03-21 om reviderad investeringsram.

Nuvarande investeringsram (total):
2 340 mnkr i 2017 ÅPN

Bild från TU

	Föreslagen ny budget	Differens från tidigare beslut	Älvstranden Utveckling AB	Exploateringsn ämnden
<i>Mnkr (2017 års prisnivå)</i>				
Inkomster				
Markförsäljning	1 750	20	1 600	150
Exploateringsbidrag	130			1 599
Totala inkomster	1 880	20	1 600	1 749
Utgifter				
Programledning	30	-44	15	15
Kvartersmark	175	30	145	30
Allmän plats	2 027	226		2 027
varav halvöns underbyggnad	724			724
varav uttag ur riskreserv	36			36
Möta vattnet - återinförande	16	16		16
Färjeläge- återinförande	18	18		18
Exploateringsbidrag			1 470	
Totala utgifter	2 266	246	1 630	2 106
Riskreserv	74	-36	0	74
Total investeringsram	2 340	210	1 630	2 180
Netto respektive part			-30	-431
Kommunkoncernens åtgående	-460	-190	-460	
Byggherrekostnader			125	
Olof Palmes plats (investering)				33
Netto			-155	-464
Kommunkoncernens totala åtagande			-619	

Status februari 2025

- Programmet håller budget och kostnadsprognosen är samma idag som när det reviderade investeringsbeslutet togs.
- Intäktsprognosen har ökat p.g.a. tillkommande exploateringsbidrag från Aspelin & Ramm samt statlig medfinansiering för kollektivtrafikåtgärder.
- Exploateringsnämndens netto har därmed minskat från - 431 mnkr till - 393 mnkr (2017 ÅPN).
- Ett tilläggsavtal 3 till GFA har tecknats mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs kommun genom dess Exploateringsnämnd där parterna är överens om att dela lika på indexkostnaden* samt kostnad för ledningsflyttar från kvartersmark som Älvstranden förvärvat av exploateringsförvaltningen.

**Indexkostnaden är skillnaden mellan 2017 ÅPN och löpande kostnader och avser den del av kostnaderna som ska faktureras till Södra Älvstranden Utveckling AB som exploateringsbidrag upp till fast belopp på 1 470 mnkr.*



Tilläggsavtal 3 till GFA

Signerades 2024-12-12 av Kristina Lindfors och Mikael Dolietis efter beslut i ExN 2024-11-18 och i ÄU styrelse 2024-11-19.



Göteborgs
Stad

Sammanfattning av innehåll i tilläggsavtalet:

- Parterna är överens om att någon överlåtelse av marken vid Folket Hus (Göteborg Masthugget 712:28) till Älvstranden (**C1/Linbanetomten**) inte ska ske. Istället ska Exploateringsförvaltningen behålla C1 och ansvara för markutveckling av denna.
- Parterna har efter analys och förhandling enats om att göra en uppgörelse och **dela lika på indexkostnaden**. Effekten för respektive part blir **ca 333 mnkr** (löpande prisnivå), för ÄU är det en kostnadsökning och för ExN blir det en intäktsminskning.
- Bedömd kostnad för ledningsflyttar från kvartersmark som Älvstranden förvärvat av exploateringsförvaltningen är **30-50 mnkr**. Osäkerheten för exakta kostnader för ledningsflytten beror på att dialog pågår med ledningsägare om deras eventuella kostnadsansvar för uppgradering av ledningar. Parterna har efter analys och förhandling enats om att göra en uppgörelse och **dela lika på kostnaden för dessa ledningsflyttar** (gäller faktisk kostnad).

Budget, utfall och prognos i 2017 ÅPN

Budget/Prognos ExN

Inkomster: 1 749/1 787 mnkr

Utgifter: 2 106/2 106 mnkr

Netto: -431/-393 mnkr

Utfall ExN (24-09-30)

Inkomster: 936 mnkr

Utgifter: 970 mnkr

Netto: -43 mnkr

	2017 års prisnivå			2017 års prisnivå					
	BUDGET			UTFALL ACK t.o.m. 30 sept -24			PROGNOS		
	ExN	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExN	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExN	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)
Inkomster									
Markförsäljning	150	1 600	1 750	96	1 445	1 541	150	1 600	1 750
Exploateringsbidrag ÄU (fast belopp)	1 470			711			1 470		
Index exploateringsbidrag ÄU (50% av verklig kostnad)									
Exploateringsbidrag (Stena&Elof H)	129		129	129		129	129		129
Exploateringsbidrag Andréegatan (Aspelin & Ramm)			0			0	37		37
Medfinansiering kollektivtrafikåtgärder			0			0			1
Totala inkomster	1 749	1 600	1 879	936	1 445	1 670	1 787	1 600	1 917
Utgifter									
Programledning	15	15	30	1	15	16	15	15	30
Kvartersmark	30	145	175	11	117	128	30	145	175
Allmän plats	2 061		2 061	967		967	2 061		2 061
Allmän plats exkl halvön underbyggnad	1 337		1 337	453		453	1 337		1 337
Halvöns underbyggnad	724		724	514		514	724		724
Index Halvöns underbyggnad 50/50									
Exploateringsbidrag ÄU		1 470			711			1 470	
Index exploateringsbidrag ÄU (50% av verklig kostnad)									
Totala utgifter	2 106	1 630	2 266	979	843	1 111	2 106	1 630	2 266
Riskreserv	74		74				74		74
Total investeringsram	2 180	1 630	2 340	979	843	1 111	2 180	1 630	2 340
Netto	-431	-30	-461	-43	602	559	-393	-30	-423



Övriga investeringar som utförs av ExF i Masthuggskajen

<i>Olof Palmes Plats torgytan</i>	<i>Investeringsprojekt på ExF som utförs av delprogram Allmän plats. Bidrar till förbättrad vistelsemiljö för göteborgare och besökare i området. Med ökad mängd träd (över 40 st) och grönska i form av buskar och perenner bidrar projektet till biologisk mångfald och att möta climateffekterna.</i>	<i>33 mnkr i 2023 ÅPN (utanför programmets investeringsram)</i>
<i>Påseglingsskyddet</i>	<i>Investeringsprojekt på ExF som utförs av delprogram Allmän Plats. Behöver vara utfört innan inflyttning i Kvarter E3 (Elof Hanssons fastighet).</i>	<i>95 mnkr i 2023 ÅPN (utanför programmets investeringsram)</i>



Kontakt

Marit Sternang

marit.sternang@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad