

Fördjupad ekonomisk redovisning, Masthuggskajen

EXN 240923

Christer Niland, huvudprogramägare Masthuggskajen

Marit Sternang, huvudprogramledare Masthuggskajen

Exploateringsnämndens uppdrag till exploateringsförvaltningen och program MHK

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.

Syftet med den fördjupade uppföljningen är ge politikerna i nämnden handlingsfrihet att agera mer proaktivt vad beträffar exploateringsekonomi i projektet, och belysa de ekonomiska konsekvenserna ur ett övergripande staden perspektiv t.ex. de som avser Älvstranden Utveckling AB.



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

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.

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
<i>varav halvöns underbyggnad</i>	724			724
<i>varav uttag ur riskreserv</i>	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 åtgande	-460	-190	-460	
Byggherrekostnader			125	
Olof Palmes plats (investering)				33
Netto			-155	-464
Komunkoncernens totala åtagande			-619	

Program Masthuggskajen – Intäkter

	2017 års prisnivå			2017 års prisnivå					
	BUDGET			UTFALL ACK t.o.m. 30 juni-24			PROGNOS		
	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)
Inkomster									
Markförsäljning	150	1 600	1 750	96	1 445	1 541	160	1 600	1 760
Exploateringsbidrag ÄU	1 470			851			1 470		
Exploateringsbidrag (Stena&Elof H)	130		130	64		64	130		130
Medfinansiering kollektivtrafikåtgärder									
Totala inkomster	1 750	1 600	1 880	1 011	1 445	1 605	1 760	1 600	1 890

2017 års prisnivå

Program Masthuggskajen – Kostnader

	2017 års prisnivå			2017 års prisnivå					
	BUDGET			UTFALL ACK t.o.m. 30 juni-24			PROGNOS		
	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)
Utgifter									
Programledning	15	15	30	1	15	16	15	15	30
Kvartersmark	30	145	175	11	117	128	30	145	175
Allmän plats exkl halvön underbyggnad	1 337		1 337	356		356	1 337		1 337
Varav kostnader EXF	1 101		1 101	348		348	1 101		1 101
Varav kostnader TRV	205		205	4		4	205		205
Varav kostnader ledningsägare	31		31	3		3	31		31
Halvöns underbyggnad	724		724	458		458	724		724
Exploateringsbidrag		1 470			851			1 470	
Totala utgifter	2 106	1 630	2 266	826	983	958	2 106	1 630	2 266
Riskreserv	74		74	74		74	74		74
Total investeringsram	2 180	1 630	2 340	900	983	1 032	2 180	1 630	2 340
Netto	-430	-30	-460	111	462	573	-420	-30	-450

Oktober 2017 års prisnivå

Varav kostnader EXF = kostnader i EXF:s bokföring

Varav kostnader TRV = Trafikverkets kostnader för statlig infra som de fakturerar EXF enligt medfinansieringsavtal

Varav kostnader ledningsägare = ledningsägarnas egna kostnader för bl.a. driftsättning ledningar som de fakturerar EXF enligt bl.a. markupplåtelseavtal

	Löpande			Löpande + 2024 års prisnivå		
	UTFALL ACK t.o.m. 30 juni-24			PROGNOS		
	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)	ExF	ÄU	Total (exkl. kommuninterna mellanhavanden)
Utgifter						
Programledning	2	17	19	22	17	39
Kvartersmark	14	120	134	38	158	196
Allmän plats exkl halvön underbyggnad	477		477	1 903		1 903
Varav kostnader EXF	466		466	1 602		1 602
Varav kostnader TRV	6		6	301		301
Varav kostnader ledningsägare	4		4			0
Halvöns underbyggnad	458		458	1 024		1 024
Exploateringsbidrag		851			1 470	
Totala utgifter	951	988	1 088	2 987	1 645	3 162
Riskreserv	74		74	74		74
Total investeringsram	1 025	988	1 162	3 061	1 645	3 236

Löpande (utfall) samt Löpande + 2024 års prisnivå (prognos)



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 klimateffekterna.</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>

Kvarstående osäkerheter

- Index på exploateringsbidraget
- Kostnader för flytt av ledningar på kvartersmark som ÄU förvärvat av staden
- Tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad
- Hantering av C1 (Linbanetomten)

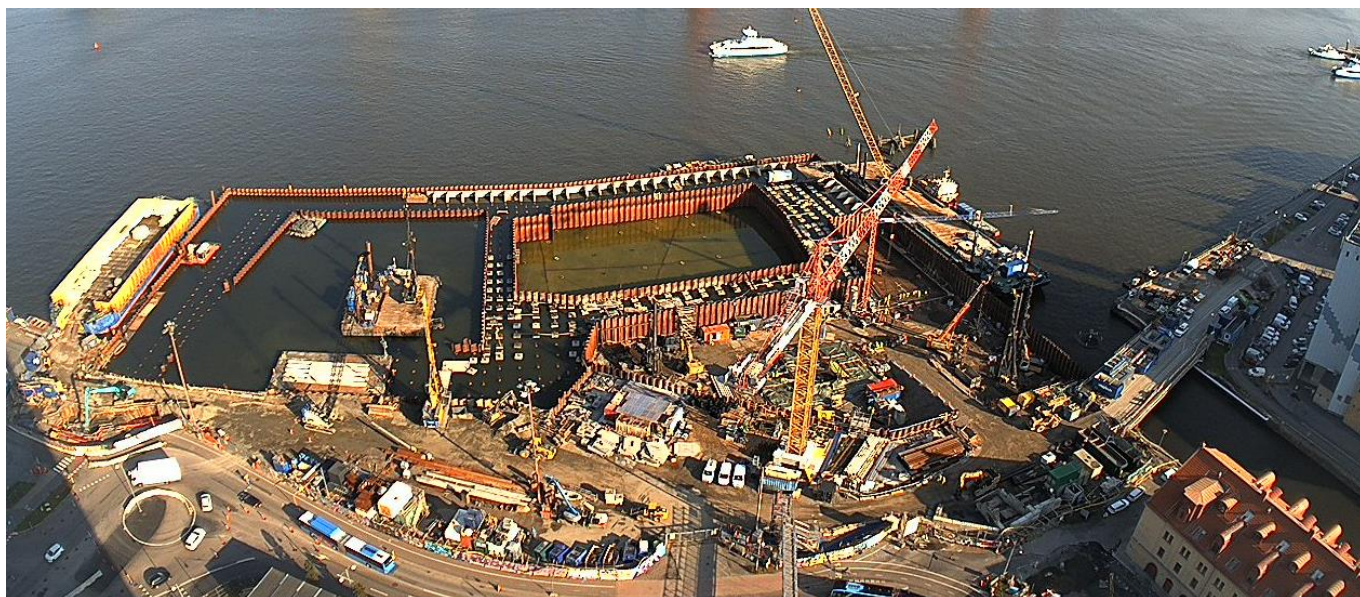
Frågorna hanteras i en arbetsgrupp utsedd av exploateringsförvaltningens direktör och Älvstrandens VD. Förslag till hantering är klart hösten 2024 och kommer därefter att presenteras för exploateringsnämnden.



Tillkommande kostnader på halvön

Avseende tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad så har en särskild process tagits fram för att hantera dessa frågor under pågående produktion innan beslut om kostnadsansvarig har tagits. Detta för att säkerställa att staden får en robust anläggning med goda förutsättningar för drift och underhåll.

ExF har beställt rostfri armering för halvöns underbyggnad till en bedömd kostnad om ca 31,5 mnkr (2023 ÅPN) utöver fastprisbeställningen (ca 724 mnkr i 2017 ÅPN) vilket ryms inom nuvarande investeringsram. Anledningen är att minska framtida osäkerheter och drift- och underhållskostnader.



EXN 2024-09-23

Sammanfattningsvis

- Beslutad investeringsram på 2 340 mnkr (2017 ÅPN) håller enligt prognos för planerade åtgärder
- Programmets intäkter innehåller osäkerheter – bl.a. index på exploateringsbidraget – vilket påverkar nettot i löpande prisnivåer
- Förslag till hantering av kvarvarande osäkerheter tas fram under hösten 2024

• Vad händer mer?

- Revidering av mastertidplan (MTP) 6.1 där ny sluttid för projektet har satts till Q4 2031.
- Uppdatering av MHK klimathandlingsplan (gemensam för Kvarter och Allmän plats).
- Cykelkampanjen Masthuggskajen Rullar pågår med bl.a. utlåning av elcyklar.
- Arbetet med överdäckningen av Götatunnelns ramper har påbörjats av Trafikverket. Arbetet pågår till våren 2026. Av- och påfarterna till Götatunneln öppnar igen hösten 2025.
- Arbetena längs Första Långgatan löper på enligt plan. Likaså ledningspaketet förbi Lagerhuset ut mot halvön. Första delen av Masthamnsgatan är snart färdig (vid Våghuset och Brick Studios) och trädplantering sker under hösten. Byggnation av bullerskyddsskärmar mot Oscarsleden (E45) har påbörjats.
- På halvön fortlöper arbetena enligt plan, men risk för viss försening har identifierats. Anledningarna är bl.a. arkeologiska fynd och byte av grundläggningsmetoder i vissa delar.



Kontakt

Christer Niland

Avdelningschef Stora Projekt

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad

Marit Sternang

Huvudprogramledare Masthuggskajen

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad