

Rapport till kommunstyrelsen 2017-09-13, MölnDala Fastighets AB

Verksamhet och ekonomiskt resultat per 2017-06-30

Resultat efter finansiella poster uppgår till -3,6 mnkr. Prognos för helåret uppgår till -7,0 mnkr, vilket håller sig inom budgeterat resultat på -7,2 mnkr.

Bolaget har förutom lite mindre hyresintäkter inga andra intäkter, utan dessa kommer att genereras först när byggrätterna börjar avyttras. Detta kan tidigast ske när detaljplanerna (idag 2st) för Forsåkersområdet vunnit laga kraft. En milstolpe i detta arbete var att Planeringsutskottet den 25.april i år tog beslut att skicka DP 1, Forsåker-östra delen, ut på Samrådsutställning.

Bolaget arbetar parallellt med att säkra en miljödöm för Mölndalsån, som är en förutsättning för att detaljplanerna skall kunna vinna laga kraft, det planeras nu för en Huvudförhandling i Mark- och Miljödömstolen under hösten. Trafikverkets spårstudie för Götalandsbanan samt studien av knutpunkten Mölndalsbro pågår fortfarande. Vad spårstudien till slut resulterar i kommer ha inverkan på den detaljplan som angränsar till spårområdet. Målet är att kunna ha den första detaljplanen godkänd under 2018.

Under året har vi fortsatt med Feedback Forsåker dialogen i Workspace Forsåker. Där har vi under våren tagit emot besökare, som har fått se en uppbyggd 3D modell och skisser över hur området planeras samt även fått gå guidade turer på området. Målet har varit att få in idéer och synpunkter, men även att informera och bygga förståelse för vad som kommer ske i Forsåkersområdet. Under vårens evenemang hade vi ca 200 personer som besökte våra aktiviteter.

Bolaget kommer att bli först ut med att utveckla och renovera upp en av de befintliga fastigheterna. Vi har nu bytt fokus till Byggnad 213 som ligger i utkanten av "industrigolvet". Den kommer att förvandlas till ett modernt kontor med möteslokaler. Vi har gjort en förstudie som resulterat i ett beslutsunderlag som tagits i bolagets styrelse och nu är på väg upp i Kvarnfallets styrelse. Vi planerar byggstart runt årsskiftet 2017/2018 med ett färdigställande i slutet av 2018.

Riskekponering

Miljödomen för Mölndalsån är i tid den närliggande stora risken. Den är avgörande för att kunna få till en ny stadsdel då den säkrar stadsdelen från översvämning och lyfter fram vattnet. Utan en miljödöm kan detaljplanerna inte vinna laga kraft.

En annan del av riskekponeringen är antal kvm BTA, som går att få ut på området. Minskad BTA innebär minskade intäkter. Därför har det stor betydelse att få till detaljplaner med tillräckligt mycket BTA. Skulle detaljplanen inte medge att bygga så många våningar som det är tänkt, tappar exploateringen BTA och därmed intäkter. En annan faktor som kan komma att påverka är vad pågående spårstudie resulterar i. Både Forsåker och Mölndal önskar bra kommunikationer, men det kan komma att påverka antalet BTA i den västra detaljplanen.

Bolagets största risk, på sikt, är betalningsviljan för byggrätterna. Betalningsviljan styrs av många olika faktorer i både vår omvärld, närvärld och invärld.

I vår omvärldsbevakning finns bevakning på bland annat Sverigeförhandlingen, Trafikverkets lokaliseringsstudie, större utvecklingsprojekt i grannkommuner, den generella ränteutvecklingen

och möjliga nya skatteregler. I vår närvärld återfinns bland annat Ikano Bostads förvärv av Kungsledens fastighet, vidare utveckling av Innerstaden och konkurrerande bostadsbyggande såsom exempelvis Hills Golfklubb, Pedagogen park m.fl. Men även saker i vår invärd kan påverka såsom ägare, bolagets styrelse och personalförändringar. Dessa faktorer är något som bolaget löpande bevakar och utvärderar.

Affärsmöjligheter

För att öka betalningsviljan och konkurrera med andra stadsutvecklingsprojekt runtomkring i Göteborgsområdet är det otroligt viktigt att förmedla vad som är unikt i just Forsåker. Vad är det som gör Forsåker attraktivt för framtida boende, handels- eller kontorsetableringar? Tillsammans med representanter från staden, konsoriet och MölnDala har det arbetats fram en vision för Forsåker.

Visionen lyder;

En kraftkälla, en energigivande livsmiljö och ett spännande besöksmål som binder samman Mölndals Stadskärna.

En vision är en ledstjärna och ett övergripande högt uppsatt mål som skall styra mot en position. Positionen skall vara unik, ej gå att kopiera, vara nåbar och tydlig. Positionen som arbetats fram i Forsåker är unik och hänförs till den kraft som finns i området, utifrån Mölndalsån och det kulturella arvet som skall bevaras. Att leva och verka i Forsåker skall ge spänning men även harmoni. Forsåker skall erbjuda ett kontrastrikt liv, där livet skall ge mersmak av både njutning, glädje och innerlighet. Arbetet med visionen och positionen, har gjort att alla som arbetar med Forsåker har samma målbild och det utgör en grund för hur arbetet fortsatt skall bedrivas internt och externt.

Ägardirektiv för MölnDala Fastighets AB

Fastställda av Kvarnfallet Mölndal AB:s styrelse den 9 december 2015

För verksamheten i MölnDala Fastighets AB, nedan kallat bolaget, gäller följande direktiv.

Samtliga av staden helägda bolag ska, inom ramen för var och ens uppdrag, verka för att bidra till att kommunen utvecklas inom områden som resulterar i en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar samt attraktiv stad. I detta arbete ska bolaget även söka samarbete med stadens förvaltningar och övriga bolag för att uppnå en god och tillgänglig service.

Målet är att skapa en ny attraktiv stadsdel, med en tydlig koppling till områdets historia, som binder samman Mölndals innerstad med Kvarnbyn. Stadsutvecklingen ska också resultera i en stadsdel som är socialt och miljömässigt hållbar. Ett pågående projekt är arbetet med att återstarta befintligt vattenkraftverk och se över möjligheten att utöka fallhöjden att även innefatta Övrefallen i Kvarnbyn. Om det lyckas kommer Forsåkersområdet tack vara forsen kunna vara självförsörjande på förnybar hushållsel, vilket är väldigt unikt för ett bostadsområde.

1. Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Mölndals stad. Bolaget ingår i koncernen Kvarnfallet Mölndal och ska följa de direktiv koncernen utfärdar. Bolagets verkställande direktör ska delta i stadens ledningsarbete tillsammans med stadens förvaltningschefer.

Bolagets verksamhet regleras, förutom genom lag och författning, genom bolagsordning, ägardirektiv och förekommande avtal mellan staden eller koncernen och bolaget.

MölnDala arbetar löpande med att utvärdera och se till att de krav som ägardirektiv och bolagsordning ställer följs. MölnDalas VD är med på de löpande ledningsmöten, som sker med SLF, i kommundirektörens regi.

2. Bolagets styrelse ska följa utfärdade ägardirektiv i den mån de inte står i strid mot bestämmelser i lag, författning eller bolagsordning.

Bolagets styrelse följer utfärdat ägardirektiv. Bolaget har under året arbetat fram ett nytt förslag till bolagsordning som bättre överensstämmer med bolagets ägardirektiv och verksamhet. Förslaget kommer att behandlas av KF under hösten.

3. Bolaget äger Forsåkersområdet och har i uppdrag att utveckla området som helhet. Uppdraget kan omfatta även angränsande områden som har betydelse för den framtida stadsdelen om staden så bestämmer. Bolaget ansvarar för hela områdets förvaltning.

Bolagets mål är att skapa en fantastisk stadsdel som också binder samman Mölndals innerstad med Kvarnbyn. För att kunna uppnå detta krävs ett helhetstänk, där även beaktande till angränsande områden måste göras. En annan viktig del som bolaget arbetar med är att ta fram en plan för hur man förvaltar och i framtiden använder de industrifastigheter som finns. Dessa utgör nyckeln till att skapa områdets egen själ och integritet samt nå framtagna visioner.

4. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsåkersområdet visar ett positivt resultat.

Bolaget arbetar efter att generera ett positivt resultat. Ett viktigt arbete, är arbetet med Forsåkers vision och gemensamma målbild, för att säkra en attraktiv stadsdel och generera ett ökat värde av byggrätterna.

5. Bolaget ska eftersträva en verksamhet som sker på ett marknadsanpassat sätt.

Priset på de byggrätter, som kommer att avyttras, skall baseras på en marknadsmässig prissättning utifrån den exploatering som detaljplanen tillåter.

6. Bolaget ska arbeta inom ramen för stadens varumärkesplattform samt ha uppdaterade styrdokument gällande kvalitets- och miljöledningssystem och upphandling.

Bolaget arbetar aktivt med att hela tiden väva in och upprätthålla stadens mål och visioner.

7. Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen. Primärt utövas uppsikten av bolaget via Kvarnfallet Mölndal AB. Bolaget ska ge kommunstyrelsen den information och tillhandahålla de handlingar som kommunstyrelsen begär. Karaktären och omfattningen av informationen ska fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

Varje kvartal rapporteras ekonomiskt utfall till moderbolaget. Vid större investeringar eller beslut utanför bolagets ordinära verksamhet informeras och inhämtas godkännande från moderbolaget.

8. Bolaget ska hålla ägaren väl informerad om sin verksamhet. Bolaget ska på eget initiativ informera moderbolaget om händelser av större vikt.

Bolagets bedömning är att så sker.

9. Bolaget ska till ägaren översända:

- *Protokoll från bolagsstämma*
- *Protokoll från styrelsesammanträde*
- *Bolagets årsredovisning*
- *Revisionsberättelse*
- *Uppföljningsredovisning enligt stadens rapporteringsordning*

Bolaget informerar utifrån ovanstående punkter.

10. Bolagets revisorer ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det i bolagsordningen fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Revisionsberättelsen ska innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit.

Revisorerna arbetar utifrån ovanstående.

Stadens mål och Vision 2022

Då det gäller stadens mål i form av KF-målen, Miljömålen samt Vision 2022 så är det en del av vårt ramverk som ligger till grund för hela verksamheten och som vi försöker applicera i utvecklingsarbetet av Forsåker.

Fokusområde; ”En modig stad med tydlig historia ”

KF Mål 1; De som besöker stadskärnan ska i ökad grad uppleva den som sammanhållen, karaktäristisk och modern.

I arbetet med strukturplanen har vi försökt använda oss av de historiska miljöerna för att uppnå en modern och unik stadsdel. Genom att knyta an till den historia som platsen bär på skapar vi en identitet för Forsåker. Målet är att skapa ett blandat utbud av bostäder, handel och nöjen som gör det trivsamt att vistas där. Under året har vi fört en dialog med Mölndalsborna via ”Feedback Forsåker”. För Forsåkersområdet är det viktigt att området upplevs vara sammanknutet med stadskärnan. Därför läggs stor vikt planering av kopplingen till Mölndal centrum med både bil, gång och cykel. MFAB ingår i målets arbetsgrupp.

Fokusområde; ”MölnDal förstärker Västsverige”

KF Mål 3; *Företagare ska uppfatta MölnDal som en alltmer attraktiv näringslivskommun.*

KF Mål 4; *MölnDal ska ta en alltmer betydelsefull roll i utvecklingen av regionen.*

Under föregående år gick MölnDala Fastighets AB in som delägare av Johannebergs Science Park AB. Johanneberg Science Park skapar mötesplatser för idé och kunskapsutbyten mellan näringsliv och akademi. Fokusområden är samhällsbyggnad, energi, material- och nanoteknik. Målet är att skapa möjlighet till en bred samverkan där näringsliv, forskare, studenter och konkurrenter möts för att utbyta erfarenheter, få nya idéer och skapa bättre affärer i nya sammanhang där allt är möjligt. Det kallas för Open Arenas. Kärnan är pågående projekt. Runt om skapas mötesplatser, nätverk och strukturer som gör det lätt för parterna att komma i kontakt med varandra. Målet är ett sammanhang där man vågar dela kunskap för att bli smartare tillsammans.

Fokusområde; ”En hållbar stad där vi växer och mår bra ”

KF Mål 2; *Andelen MölnDalsbor som upplever trygghet och god hälsa ska öka.*

KF Mål 5; *Bostadsbyggandet i MölnDal ska öka och möta kraven på en hållbar tillväxt.*

KF Mål 7; *MölnDalsbornas möjlighet att påverka frågor som rör deras vardag ska öka.*

KF Mål 8; *MölnDals miljö- och klimatarbete ska stärkas för att tillförsäkra MölnDalsborna en hälsosam och god miljö.*

I planeringen av den nya stadsdelen har en viktig del varit att se över hur man skapar flöden under så många timmar som möjligt under dygnet. Om stadsdelen lever och människor rör sig i den genom att man arbetar, tränar, går på restaurang och handlar så skapas också en trygghet genom att det finns människor runt omkring hela tiden. Det är ofta på tomma ensliga platser som man känner sig otrygg.

I Forsåkersområdet strävas efter att få ett utbud som tillgodoser olika bostadsbehov.

Under året har vi fortsatt med Feedback Forsåker, intresset har varit stort och på vårens dagar hade vi ca 200 personer som kom och besökte våra aktiviteter.

Genom att starta upp det gamla vattenkraftverket, kommer Forsåker vara ett unikt bostadsområde självförsörjande på el.



Bjärne Fjellanger
VD MölnDala Fastighets AB