

## VD-rapport styrelsesammanträde 2017-11-24

Älvstranden Utveckling har tecknat ett intentionsavtal (LOI) med RISE (Research Institutes of Sweden) avseende etablering av testbädd för elektromobilitet som placeras på Lindholmen.

RISE samarbetar med Chalmers och fick tidigare i år uppdraget av regeringen att skapa en testbädd för elektromobilitet. Statens totala satsningen är en miljard kronor fram till 2023, inklusive en satsning på biogas. Fordonsindustrin förväntas bidra med medel av samma storlek. Satsningen gäller både Lindholmen och Nykvarn.

Satsningen på en testbädd för elektromobilitet syftar till att förstärka förutsättningarna för att svenska fordonsföretag ska kunna genomföra och dra nytta av det skifte i teknologi som nu sker, samt att skynda på den svenska omställningen mot ett fossilfritt samhälle.

För vår del innebär avtalet att RISE av oss hyr 2 000 kvm kontor och 3 300 kvm verkstad/lager i Utrustningsverkstaden på tidigare Damenvarvet/Cityvarvet.

Kontraktet ska löpa över 17 år och förväntas ge 73 mnkr i hyresintäkter. Den stora omfattningen gör att hyresavtalet kräver ett styrelsebeslut vid kommande styrelsesammanträde.

### Öppningsvecka för Älvrummet

Nu är Älvrummet på Lindholmen Science Park öppet för allmänheten. Måndag 13 november inleddes öppningsveckan med en pressträff. Det blev stort genomslag i medier med artiklar i flera tidningar. P4 Göteborg sände direkt under förmiddagen.



Redan första dagen passade många besökare på att se och uppleva hur framtidens Göteborg kommer att se ut. I utställningslokalen samlades turister, studiebesök från norra Sverige och studenter. En större invigning äger rum i januari.

## Älvkantskydd

Staden har påbörjat ett centralt arbete runt hur frågan om klimatskydd ska lösas för var ansvar ska ligga och hur åtgärder ska planeras, genomföras och finansieras. För Älvstadens del koordineras frågan i Älvstadens projektlednings- och styrgrupper.

## Revisorernas lägesrapport 2017

Vår revisor PWC har genomfört en förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2017-09-30. PWC har gjort tre iakttagelser kring redovisnings- och revisionsfrågor, vilket får räknas som ett gott betyg av vår verksamhet.

Lägesrapporten finns som Bilaga 1.

## Jubileumspark 2021, Frihamnen

Park- och naturförvaltningen har redovisat ett förslag till ekonomisk hantering av projektet Jubileumspark innehållande Jubileumspark 2021 samt resulterade ekonomiska konsekvenser för Göteborgs Stad i ett tjänsteutlåtande daterat 2017-11-12.

Enligt liggande förslag till strukturplan för Frihamnen, daterad 2017-11-01, omfattar den del av Jubileumsparken inom *Detaljplan för Frihamnen, etapp 1*, som ska genomföras till 2021, cirka 3,5 ha på land med ytterligare cirka 1,5 ha aktiv yta i hamnbassängen.

Den totala kostnaden att genomföra den del av Jubileumsparken som ligger inom Detaljplan för Frihamnen, etapp 1 beräknas till 270 miljoner kronor. Denna kostnad är baserad på hur mycket det kostar att bygga en urban park i och vid vatten, som bland annat omfattar en stor andel slittåliga markmaterial, grönska och möjlighet till bad. Projektet bekostas till 50 % av exploateringen i form av gatukostnadsersättning.

Genomförandet av den blå parken ingår i park- och naturförvaltningens investeringsbudget.

Framtida förvaltning och ökade anslag för PoNF/IOFF av den blå parken är under utredning (SLK). Beslut väntas under vintern/våren 2018 i samband med förslaget för ekonomisk hantering för Frihamnen.

För att nå målet med park innehållande bad 2021 kommer sannolikt Älvstranden Utveckling behöva ta ställning till beslut för exploateringens del av investeringen första halvåret 2018.

## Skeppsbron, ändring i markanvisning till AF

Styrelsen beslutade den 21 april 2017 om markanvisning till AF Projektutveckling AB.

Markanvisningsavtal mellan Södra Älvstranden Utveckling och AF tecknades den 27 juni 2017. Enligt markanvisningsavtalet har byggherren inte utan Älvstrandens godkännande, rätt att överlåta avtalet eller rättigheter och skyldigheter, utan Älvstrandens godkännande. Överlåtelse till helägt dotterbolag, ska alltid godkännas om byggherren lämnar moderbolagsgaranti.

### **Aktuell fråga**

AF har kontaktat Älvstranden och meddelat att AF vill överlåta markanvisningen till ett dotterbolag, samt som en del i sitt finansieringsupplägg eventuellt överlåta aktier i dotterbolaget till två externa parter. AF kommer fortsatt äga mellan 33 och 40 procent av aktierna i dotterbolaget.

AF har bekräftat att AF även efter sådan överlåtelse kommer delta i samtliga diskussioner/förhandlingar och kommer att ställa säkerhet för sina, och partners, ikläda sig rollen som representant för byggherre, samt lämna moderbolagsgaranti för dotterbolagets förpliktelser i sin helhet.

Frågan har behandlats på vårt affärsledningsutskott den 8 november 2017. Affärsledningen beslutade att AF:s öppenhet och transparens ska ses som positivt, samt att vi kan godkänna föreslagen hantering förutsatt att AF även fortsatt är vår kontakt och att vi kan behandla dotterbolaget som en part, trots flera ägare. Ägarfrågor för delägarna i dotterbolaget hanteras utan vår inblandning.

För vår del är AF:s föreslagna hantering i linje med de principer som vi tillämpar vid markanvisningar, genom att den markanvisade byggherren även fortsatt ansvarar för samtliga åtaganden, både finansiellt genom moderbolagsgaranti och genom att företräda bolaget fullt ut gentemot Älvstranden Utveckling och övriga konsortieparter i samtliga frågor.

### **Avdelning Fastighet**

Vi fick en fråga på styrelsesammanträdet den 27 oktober om våra solpaneler. Solpanelerna sitter på Galjonens tak i Lundbystrand. Det är en rejäl installation: 80 kW, vilket motsvarar produktionen för 5 villor. Det är solceller som producerar el, inte vattenburen värme. Ett avtal gör att vi kan leverera direkt ut på nätet och försörja laddstolpar för el-/hybridbilar. Hela installationen har kostat 1 mnkr.

## Avdelning Fastighetsutveckling

### **Försäljning av Stenpiren**

Köpeavtal för försäljningen av Stenpiren är översänt till Fastighetskontoret med tillträde 1 december 2017. Försäljningen följer tidigare styrelsebeslut att Södra Älvstranden Utveckling säljer Vallgraven 75:1 och 75:3 till Göteborgs Stad för en köpeskilling om 2,6 mnkr.

### **Förlängning av LOI för M1**

Planerad försäljning av M1 förutsätter en avstyckning, vilket byggnadsnämnden avråder Lantmäteriet med hänvisning till gällande plan. Ska Stadsplanens avståndsbestämmelser gälla strikt är det 12 metersgräns som gäller.

Älvstranden Utveckling anser att byggnadsnämnden bör göra en egen bedömning om särskilda skäl föreligger och med stöd av byggnadsstadgan möjliggöra ett undantag från detaljplanens avståndsbestämmelser. Vi har framfört ett flertal skäl till undantag, men hittills har byggnadsnämnden inte varit villiga att diskutera framförda undantag.

Därför avser vi att förlänga LOI till 2018-01-31 för att kunna hinna slutföra försäljning om ett positivt besked till avstyckning beviljas.

### **Försäljning E-kontoret**

Förhandling försäljning av E-kontoret är i slutfasen. Avtalet förhandlas fram med villkor i avtalet med förbehåll om styrelsebeslut.

Målsättning är att köpeavtal för styrelsebeslut kan presenteras till nästa styrelsesammanträde.

### **Temporära bostäder**

Eftersom Temporära bostäder i denna utformning är ett helt nytt koncept i denna omfattning, ställer banksektorn högre krav för finansiering – speciellt nu när marknaden krävs på större säkerhet vid byggprojekt.

Med anledning av tidigare aviserade finansieringsproblem för byggherrarna Brofred och Tempohousing har vi bett dem förtydliga vad som krävs för att påbörja byggnation under 2018 samt färdigställa projektet 2019 för samtliga planerade 1 000 bostäder.

Älvstranden Utveckling har även begärt in uppdaterade uppgifter om ekonomisk ställning hos de bolag som ska ingå arrende samt samverkansavtal för Temporära bostäder.

Utan att värdera eller ta ställning till byggherrarnas önskemål kommer här en kortfattad sammanställning på önskade förändringar för att komma igång att bygga samt deras bakgrund till varför så inte skett.

Målsättningen är att Älvstranden Utveckling utvärderar vad vi kan påverka och bidra med samt att byggherrarna anpassar sitt affärsupplägg efter nya förutsättningar, men samtidigt har ansvaret att fullfölja sitt åtagande och komma med konstruktiva idéer med balanserad risk och ansvarstagande mellan parterna.

Förändringar som byggherrarna anser är kostnadsdrivande:

- Arrendetid, förutsatt 15 år, 10 år + 5 års möjlig förlängning accepteras inte av bolagens revisorer som i så fall kräver avskrivningstid 10 år vilket innebär förlustaffär.
- Sämre grundförutsättningar, förorenade massor, ändrade tilldelningar har efter byggherrarnas förprojektering inneburit betydligt högre kostnader då tidigare planerad grundläggning inte krävde pålning.
- Mer attraktiv design, balkonger och ”gröna tag” har bidragit till bättre projektutformning, men har blivit betydligt dyrare än beräknat.
- Byte av lägenheter från nyanlända har inneburit hisskrav i hela byggnationen.
- 1/3 av projektet var färdigprojekterat för nyanlända och genomgångsboende med lägre krav än för nytt ändamål.

Brofred och Tempohousing har gemensamt lämnat två alternativ på lösning för att säkerställa deras fullföljande:

Alternativ 1:

- Älvstranden Utveckling ger ett bygglån på motsvarande 70 % av nybyggnationskostnaden, vid färdigbyggt och uthyrt så om finansieras bygglånet via banklån.
- Älvstranden Utveckling får panträtt i byggnaderna på egen fastighet.
- Byggherrarna får ett grund- och markförstärkningsbidrag där Älvstranden Utveckling förvärvar förstärkningar, mark- och infrastrukturarbeten.
- Bygglovets tidsperiod räknas från slutbesked (enligt markanvisning efter beviljat bygglov).
- Restvärde eller flytt till ny plats får en direkt hyrespåverkan.

Alternativ 2:

- Älvstranden Utveckling eller annan part hyr 1/3 av lägenheterna under 15 år.
- Älvstranden Utveckling förvärvar genomförd mark- och infrastruktur.
- Säkerhet för förlängning av bygglov 10 år till 15 år måste hanteras.
- Restvärde eller flytt till ny plats får en direkt hyrespåverkan.

I både alternativ 1 och 2 önskar byggherrarna en förlängning av arrendeanvisningen med 9 månader.

Beträffande Utveckling Danmark AS projekt är status oförändrad; vattendomsprocess pågår och vi hoppas på vattendom våren 2018. Älvstranden Utveckling förlänger arrendeanvisning med Utveckling Danmark AS i avvaktan på vattendomen.

Med tanke på ändrade förutsättningar som fördyrat för byggherrarna kommer Älvstranden Utveckling behöva ta ställning till en affärsmässig risk för att Temporära bostäder ska kunna genomföras. Byggherrarna som enligt uppgift redan lagt ner 17 mnkr måste anstränga sig och se detta som en ny affärsmöjlighet där kostnaden för detta projekt kan nyttjas på andra orter.

Vår projektgrupp ställer inom kort kompletterande frågor för redogörelse från byggherrarna enligt ovan. Utifrån de önskemål som vi inte kan påverka eller ändra förutsättningar utifrån markanvisningen kommer ett nytt arrendeanvisningsavtal presenteras först för Affärsledningsutskottet och därefter för styrelsen. Målsättningen är att arrendeavtal ska vara klara för Q2, 2018 med Brofred och Tempohousing.

## Avdelning Urban Planering

### **Project Fusion Point Gothenburg**

Workshop utifrån perspektivet Kultur som drivkraft i stadsutveckling hölls den 14 november med utgångspunkt i arbetet inom Masthugget och Skeppsbron.

### **Stadsutvecklingszon, Vinnova**

Startmöte för aktörer i Göteborg inom Projektet Stadsutvecklingszoner hölls den 26 oktober. Representanter från Länsstyrelsen samt stadsbyggnadskontorets plan- och strategiska avdelning är knutna till projektet.

### **Övrigt**

I oktober månad träffade Lena Andersson och Kristian Käll, bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson för att redogöra för arbetet med socialt blandat boende i Frihamnen. Peter Eriksson såg väldigt positivt på vårt initiativ och arbetssätt i frågan.

Under månaden har Kristian Käll även i samma fråga, hur Älvstranden arbetar med socialt blandat boende i Frihamnen, träffat riksdagens tredje vice talman, landshövdingen i Västra Götaland och göteborgsvalkretsens riksdagsledamöter. Även här var intresset stort och bemötandet gott.

### **Aktuella remisser**

- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program.

### **Besvarade remisser**

- Arkitekturprogrammet.

## Strategisk verksamhetsstyrning

Inga direktupphandlingar finns att redovisa.

## HR – medarbetare

Under slutet av november startar årets medarbetarundersökning, där vi deltar i Göteborgs Stads gemensamma undersökning.

## Urban Planering

- Åsa Svensson är nu fast anställd.
- Rollen arkitekt är vakant men arbete inför rekrytering pågår.
- En projektanställning för projektledare som stöd till arbetet med stadsutvecklingszoner kommer att utlysas.

## Kommunikation

- Den vakanta marknadsassistentrollen omformas och ersätts av en kommunikationsstrateg med inriktning rörlig bild.

## Strategisk Verksamhetsstyrning

- Ninni Tossavainen går in som ny chef i avdelningen Strategisk Verksamhetsstyrning 2018. Hennes nya titel är chef verksamhetsstöd och risk- och internkontrollansvarig
- Rekrytering av upphandlings- och inköpsansvarig samt vikarierande verksamhetsutvecklare pågår.

## Lediga tjänster

- Projektledare.
- Uthyrningsansvarig.
- Upphandlingsansvarig.
- Kommunikationsstrateg med inriktning rörlig bild.

## Bilagor

Bilaga 1. Revisorernas lägesrapport 2017.