

Styrelseprotokoll 1/2018  
Dnr 0099/18  
2018-02-09

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling  
Bolaget gör bedömningen att det i styrelse-  
handlingen finns uppgifter som omfattas av  
sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen  
(2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats.  
Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar  
kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).



**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

## Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB, 2018-02-09

### Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande § 1–12  
Bosse Parbring  
Lennart Duell  
Håkan Hallengren

### Ej närvarande ledamöter

Magnus Nylander, vice ordförande

### Närvarande suppleanter

Göran Sylvesten

### Ej närvarande suppleanter

Babak Khosravi  
Elisabeth Hulter

### Övriga närvarande

Lena Andersson, Vd  
Marika Ogrelus, Vice vd  
Mi Mathiesen, Chef ekonomi  
Evelina Johansson, Personalrepresentant Saco  
Glenn Johannesson, Personalrepresentant Unionen  
Helena Wingbro Ågren, Vd-sekreterare § 1–6, § 9–13  
Helen Olsson Svärdström, Huvudansvarig revisor § 7  
Magnus Gréen, Kommunal revisor § 7  
Hans Aronsson, Lekmannarevisor § 7  
Sven R. Andersson, Lekmannarevisor § 7  
Rune Arnesen, Projektchef § 9–11

### Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare

## § 1 Sammanträdets öppnande

Ordförande Mattias Jonsson öppnade sammanträdet och hälsade alla välkomna.

## § 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen.

## § 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Mattias Jonsson att tillsammans med Göran Sylvesten justera protokollet.

## § 4 Fråga om jäv

### Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

## § 5 Föregående protokoll

### Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2017-11-24.

## § 6 Årsredovisning per 2017-12-31 för Södra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

### Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2017.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2017 utarbetat förslag enligt för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

## § 7 Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2017

Revisorerna anlände till styrelsesammanträdet.

Huvudrevisor Helen Olsson Svärdström gick igenom revisionsnoteringarna för 2017 enligt Styrelsehandling 9 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Magnus Gréen, Hans Aronsson och Sven R. Andersson från Stadsrevisionen gick igenom lekmannarevisorernas granskningsredogörelse inklusive dotterbolag enligt Styrelsehandling 9 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Revisorerna lämnade därefter styrelsesammanträdet.


## § 8 Utse ägarrepresentant till årsstämma i dotterbolag och dotterdotterbolag

### Beslut

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium, dvs. ordförande Mattias Jonsson eller vice ordförande Magnus Nylander, till ägarrepresentant vid årsstämma i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.

## § 9 Statusrapport Skeppsbron

Projektchef Rune Arnesen anlände till styrelsesammanträdet. Rune gav en statusrapport kring Skeppsbron enligt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

## § 10 Statusrapport Masthuggskajen

Projektchef Rune Arnesen gav en statusrapport kring Masthuggskajen enligt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

## § 11 Masthuggskajen – köp av mark från Göteborgs Hamn

### Beslut

- [Redacted text]

Rune Arnesen lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

Ordförande Mattias Jonsson lämnade styrelsesammanträdet. Eftersom också vice ordförande Magnus Nylander var frånvarande, valde styrelsen en ny mötesordförande enligt arbetsordningen och efter principen "flest år i styrelsen". Styrelsen valde därför Håkan Hallengren till fortsatt mötesordförande för sammanträdet punkten 13.

## § 12 Vd-rapport

Vd Lena Andersson gick igenom delar av vd-rapporten.



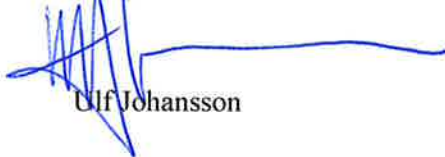
### § 13 Övriga frågor

Styrelsesekreteraren Ulf Johansson informerade styrelsen om resebeslut, arvoden, appen handlingar enligt Styrelsehandling 28. Ulf delade också ut reseberättelsen från Norge och det föredrag Hållbarhetschefen Christin Olofsson höll (Bilaga 1).

Ordförande förklarade styrelsesammanträdet, som pågått 10.00–15.00 med korta pauser för lunch och kaffe, för avslutat.

Nästa sammanträde är ett konstituerande styrelsesammanträde fredagen den 9 mars. Samma dag är även årsstämmor för koncernen.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Matias Jonsson



Göran Sylvesten



Håkan Hallengren

Bilaga 1. Reserapport – Statusrapport föreläsning Design og Arkitektur Norge

Bilaga 2. Presentation från styrelsesammanträde den 9 februari, 2018.



## **Bilaga 1: Reserapport – Statusrapport föreläsning Design og Arkitektur Norge**

Den 7 februari var hållbarhetschef Christine Olofsson inbjuden till Design og Arkitektur Norge (motsvarande ArkDes i Sverige) i Oslo för att tala på seminariet ”Byutvikling + innovasjon = verdiskaping? Hvordan kan byutviklingsaktører jobbe mer strategisk med innovasjon som fremmer bærekraftig utvikling og verdiskaping?”.

Seminariet är en del av projektet ”Stadens som innovationsplattform” där DOGA vill hitta processer som kan underlätta för norska aktörer att arbeta mer strategiskt med innovation som främjar en hållbar stadsutveckling.

### **En av tre**

Till seminariet hade DOGA bjudit in tre inspirationsföreläsare från London, Göteborg och Aarhus för att inspirera norska kommuner och planerare i deras arbete. Vanligtvis brukar dessa seminarium locka 50–70 personer, men denna gång kom drygt 300 personer till seminariet.

De flesta i publiken kom från Oslo, men det var även inbjudna kommunala representanter från Trondheim, Stavanger, Narvik och Fredrikstad. Den stora publiken visar på att hållbar stadsutveckling och innovation är något som verkligen ligger i tiden, och som många inser att det är nödvändigt att arbeta med för att lösa de utmaningar som städerna står inför.

I detta sammanhang lyftes Göteborg fram som en föregångare när det gäller innovation.

I sin presentation lyfte Christine fram Vision Älvstaden och dess hållbarhetsambitioner, Stadens arbete med sitt innovationsprogram samt hur vi använder Älvstaden som testarena för nya lösningar för att skapa en hållbar utveckling.

# Bilaga 2

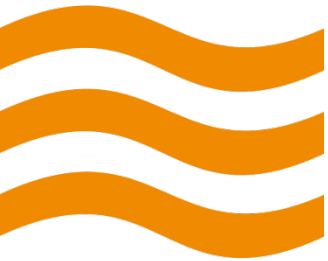


## **Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

Bolaget gör bedömningen att det i presentationen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Välkomna till årets första styrelsesammanträde!

2018-02-09



1. **Mötets öppnande.**
2. **Fastställa dagordning.**
3. **Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.**
4. **Fråga om jäv.**



## **5. Beslutsärende:** Godkänna protokoll.\*

*Mattias Jonsson, Ordförande.*





## **6. Beslutsärende:**

Årsredovisning ÄUAB med  
hållbarhetsredovisning samt förslag  
om vinstdisposition till årsstämman.

*Mi Mathiesen, Chef ekonomi.*

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultat- och Balansräkning

| Resultaträkning<br>Mnkr                     | Utfall<br>2017-12-31 | Budget<br>12 mån | Diff<br>Utfall/Budget | Prognos okt<br>12 mån |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>         |                      |                  |                       |                       |
| Hysesintäkter                               | 355,5                | 355,7            | -0,2                  | 354,4                 |
| Driftskostnader                             | -72,3                | -68,0            | -4,3                  | -70,9                 |
| Underhållskostnader                         | -20,7                | -21,6            | 0,9                   | -16,5                 |
| Övriga fastighetskostnader                  | -26,6                | -21,9            | -4,7                  | -24,7                 |
| Personal- och förvaltningskostnader         | -10,5                | -13,5            | 3,0                   | -11,2                 |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>            | <b>-130,1</b>        | <b>-125,0</b>    | <b>-5,1</b>           | <b>-123,3</b>         |
| <b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>   | <b>225,4</b>         | <b>230,7</b>     | <b>-5,3</b>           | <b>231,1</b>          |
| Avskrivningar                               | -113,0               | -117,6           | 4,6                   | -113,9                |
| <b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b> | <b>112,4</b>         | <b>113,1</b>     | <b>-0,7</b>           | <b>117,2</b>          |

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultat- och Balansräkning

| Resultaträkning fortsättning<br>Mnkr    | Utfall<br>2017-12-31 | Budget<br>12 mån | Diff<br>Utfall/Budget | Prognos okt<br>12 mån |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Utveckling</u></b>                |                      |                  |                       |                       |
| Värdeskapande aktiviteter               | -6,3                 | -6,3             | 0,0                   | -5,8                  |
| FoU hållbar stadsutveckling             | -6,5                 | -7,9             | 1,4                   | -6,9                  |
| Personal- och utvecklingskostnader      | -22,8                | -31,6            | 8,8                   | -25,3                 |
| <b>Summa utvecklingskostnader</b>       | <b>-35,6</b>         | <b>-45,8</b>     | <b>10,2</b>           | <b>-38,0</b>          |
| Intäkter fastighetsförsäljning          | 84,8                 | 0,0              | 84,8                  | 71,2                  |
| Kostnad sålda fastigheter               | -120,1               | 0,0              | -120,1                | -98,5                 |
| <b>Resultat fastighetsförsäljningar</b> | <b>-35,3</b>         | <b>0,0</b>       | <b>-35,3</b>          | <b>-27,3</b>          |
| Gem. central- och adm.kostnader         | -84,4                | -84,2            | -0,2                  | -83,2                 |
| Övriga rörelseintäkter                  | 4,5                  | 0,0              | 4,5                   | 1,7                   |
| Övriga rörelsekostnader                 | -15,7                | 0,0              | -15,7                 | -15,0                 |
| Nedskrivning/reversering fastigheter    | 1,5                  | 0,0              | 1,5                   | 0,0                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>-52,6</b>         | <b>-16,9</b>     | <b>-35,7</b>          | <b>-44,5</b>          |
| Finansnetto                             | -53,2                | -48,7            | -4,5                  | -53,0                 |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>       | <b>-105,8</b>        | <b>-65,6</b>     | <b>-40,2</b>          | <b>-97,5</b>          |

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultat- och Balansräkning

| Resultaträkning fortsättning<br>Mnkr | Utfall<br>2017-12-31 | Budget<br>12 mån | Diff<br>Utfall/Budget | Prognos okt<br>12 mån |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Resultat efter finansnetto</b>    | <b>-105,8</b>        | <b>-65,6</b>     | <b>-40,2</b>          | <b>-97,5</b>          |
| Koncernbidrag, erhållna              | 42,2                 | 0,0              | 42,2                  | 0,0                   |
| Aktuell & uppskjuten skatt           | 20,6                 | 8,4              | 12,2                  | 12,8                  |
| <b>Periodens resultat</b>            | <b>-43,0</b>         | <b>-57,2</b>     | <b>14,2</b>           | <b>-84,7</b>          |



# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

| <b>BALANSRÄKNING</b>              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigheter och övr inventarier   | 3 175,0           | 3 104,4           |
| Pågående nyanläggningar           | 411,7             | 386,5             |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0,5               | 0,5               |
| Kortfristiga fordringar           | 277,6             | 558,9             |
| Likvida medel                     | 0,9               | 0,1               |
| <b>Tillgångar</b>                 | <b>3 865,7</b>    | <b>4 050,4</b>    |
| <br>                              |                   |                   |
| Eget kapital                      | 847,3             | 890,2             |
| <i>Soliditet</i>                  | <b>21,9%</b>      | <b>22,0%</b>      |
| Räntebärande skulder              | 2 329,5           | 2 330,1           |
| Uppskjuten skatteskuld            | 180,4             | 187,7             |
| Reservering fastighetsaffärer     | 263,2             | 302,2             |
| Ej räntebärande skulder           | 245,3             | 340,2             |
| <b>Skulder &amp; Eget kapital</b> | <b>3 865,7</b>    | <b>4 050,4</b>    |

| <b>MARKNADSVÄRDERING</b>              | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>Förändring</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter | 4 247             | 4 317             | - 70              |
| Marknadsvärde Byggrätter              | 3 742             | 3 292             | 450               |
| <b>SUMMA:</b>                         | <b>7 989</b>      | <b>7 609</b>      | <b>6 447</b>      |
| <br>Bokfört värde                     | <br>3 145         | <br>3 072         | <br>73            |
| <br><b>Ej realiserat övervärde</b>    | <br><b>4 844</b>  | <br><b>4 537</b>  | <br><b>307</b>    |

*OBS! I marknadsvärdet för byggrätter är inte hänsyn taget till exploateringskostnader.*







# Förslag till beslut:

## Årsredovisning Älvstranden Utveckling 2017.

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2017.
- Styrelsen avger årsredovisning med hållbarhetsredovisning för 2017 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



## **7. Beslutsärende:**

Årsredovisning NÄUAB samt förslag  
om vinstdisposition till årsstämman.

*Mi Mathiesen, Chef ekonomi.*

# Förslag till beslut:

## Årsredovisning Norra Älvstranden Utveckling 2017.

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2017.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2017 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



## **8. Beslutsärende:**

Årsredovisning SÄUAB samt förslag  
om vinstdisposition till årsstämman.

*Mi Mathiesen, Chef ekonomi.*

# Förslag till beslut:

## Årsredovisning Södra Älvstranden Utveckling 2017.

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2017.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2017 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



## **9. Informationsärende: Revisions- och Gransknings- rapporter 2017.**

*Helen Olsson Svärdström,  
Hans Aronsson, Sven R. Andersson,  
Magnus Gréen.*

Älvstranden Utveckling AB  
(koncernen)  
Revision 2017  
9 februari 2018



# Älvstranden Utveckling AB

## Introduktion

### *Innehållsförteckning*

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut – revision och redovisningsfrågor
- 5 Nyheter

---

### **PwC:s revisionsteam:**

**Huvudansvarig revisor:**  
**Helén Olsson Svärdström**

*Auktoriserad revisor*

[helen.olsson.svaerdstroem@pwc.com](mailto:helen.olsson.svaerdstroem@pwc.com)

+46 (0) 10 213 12 85

**Granskningsledare:**  
**Sune Edvardsson**

*Auktoriserad revisor*

[sune.edvardsson@pwc.com](mailto:sune.edvardsson@pwc.com)

+46 (0) 10 213 12 64

---

# 1. Vårt uppdrag

## Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

### Rapport om årsredovisning

#### Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av bolaget och koncernens resultat och ställning

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

#### Granskning av annan information

Sidorna 1-25 och 65-73 i årsredovisningen samt årsrapport 2017 till ägaren (Rappet) utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och angivna sidor i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

#### Slutsats:

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

#### Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:

Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

#### Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

## 2. Revisionsprocess

### Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig granskning av kvartal 1. Avrapportering i avvikelserapport till Higabs revisorer för rapportering till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Planeringsmöte med Stadsrevisionen i syfte att säkerställa samsyn och samordning av verksamhetsrevision och finansiell revision.
- Riskanalys och fokusområden rapporterat till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Översiktlig granskning av tertial 2 med avrapportering i enlighet med kvartal 1.
- Förvaltningsrevision/Intern kontroll i oktober med avrapportering i lägesrapport till företagsledning och Higabs revisorer i november.
- Förberedande bokslutsgranskning av fastighetsvärderingar och avsättningar i december.

### Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som tillämpades föregående år.
- Diskuterat finansiellt utfall med ekonomichef och bedömt rimligheten i utfall mot föregående år.
- Reviderat och stickprovsvis testat väsentliga resultat och balansposter inklusive konsolidering.
- Granskat årsredovisningshandling och annan information
- Avrapportering av utförd granskning till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till revisorer i Göteborgs Stadshus AB
- Inga förändring i revisionsansats jämfört med kommunicerad plan.

### 3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

| <i>Fokus-<br/>områden</i>   | <i>Beskrivning</i>                                                                                                                                        | <i>Resultat och observationer</i>                                                                                                                                                                                                       | <i>Slutsats</i>                                                    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Företagsövergripande</i> | Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag. | Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.                                                                                   | Se notering Skeppsbron sid 8– i övrigt inga väsentliga noteringar. |
|                             | Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvalitet i finansiell rapportering.                                                              | Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;                                                                                                                                 |                                                                    |
|                             | Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.        | <ul style="list-style-type: none"><li>- hyresdebitering</li><li>- löner</li><li>- skatter och avgifter</li><li>- löpande bokföring och avstämningar</li><li>- attest</li><li>- IT-säkerhet</li><li>- bokslut och rapportering</li></ul> |                                                                    |
|                             |                                                                                                                                                           | Vi har tagit del av Stadsrevisionens granskning avseende bolagsstyrning.                                                                                                                                                                |                                                                    |

## 4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor forts.

### Iakttagelser

#### Fastighetsvärdering

Koncernens mest väsentliga balanspost är förvaltningsfastigheter, 3 145 MSEK.

Fastighetsbeståndet är komplext och inbegriper ofta projekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad.

Årsredovisningarna upprättas enligt K3 som utgår från att bokfört värde inte får överstiga verkligt värde som utgår från marknadsmässigt avkastningskrav.

Samtliga fastigheter har i årets bokslut värderats externt av Newsec.

Värderingarna syftar till att

- ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov
- ge underlag till upplysning om verkliga värden i not

### Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Vi har tagit del av NewSecs värderingar och funnit att sedvanliga värderingsmetoder används avseende metodik och modell.

Vi har genom stickprov bedömt de parametrar som används vid värderingarna samt rimlighetsbedömt mot föregående års beräkningar.

PwC intern specialist på fastighetsvärderingar har gått igenom och bedömt dokumentationen som upprättats av Newsec och koncernen.

Uppskattats marknadsvärde på förvaltningsfastigheter bedöms som rimligt.

Vi är medvetna om att värdering av byggrätter innehåller stora osäkerhetsfaktorer vad avser såväl tidsaspekter som uppskattning av slutliga exploateringskostnader.

Vi noterar att det i den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt om värdering av såväl fastigheter, med bedömt verkligt värde om ca 4,2 Mdr, som byggrätter med bedömt värde om ca 3,7 Mdr.

## 4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

### Iakttagelser

#### Avsättningar

Koncernen har i likhet med tidigare år betydande utfästelser sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende vissa åtaganden för färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m.

I samband med avyttring beräknas kostnader för återstående åtaganden, redovisas som avsättning och avräknas från resultat från fastighetsförsäljningar.

Redovisade avsättningar blir löpande prövade genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.

I 2017 års bokslut redovisas tillkommande kostnader om ca 24,2 MSEK avseende transaktioner som avräknats tidigare år.

Per 31 december 2017 redovisas avsättningar om 263 MSEK som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.

### Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Med hänsyn till att fastighetstransaktionerna ofta inkluderar framtida åtagande som är svåra att bedöma vid transaktionstillfället är det av vikt att koncernen/bolagens egna kapital och finansieringsmöjligheter är väl avpassade för att hantera denna osäkerhetsfaktor.

## 4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

### Iakttagelser

#### Intentionsavtal – Skeppsbron

Vi har i samband med 2016 års bokslutsrevision noterat att Älvstranden Utvecklings AB ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter.

Av avtalet framgår att marknadsmässig prissättning skall vara utgångspunkten för byggrätterna.

Av avtalet framgår även att Framtiden har rätt till ersättning från Älvstranden för andra fastighetstransaktioner i angränsat område baserat på om byggrätter för bostadsrätter kommer att kunna avyttras över visst angivet pris.

Juridiskt expertutlåtande konstaterar att det kan föreligga risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.

Vi har förstått att utökad utredning av frågeställningen pågår via moderbolaget Stadshus AB.

### Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Innan det slutliga villkoren för fastighetstransaktionen fastställs är det av vikt att styrelsen prövar och dokumenterar att värdeöverföringen (realisationsresultatet) ryms inom fritt eget kapital och att risken för statsstöd nog utreds, och grunderna för styrelsens bedömning väl underbyggs. *(framfört på extra styrelsemöte per den 10 november 2017).*

Vi rekommenderar att alla transaktioner med närstående parter nog prövas utifrån aspekten värdeöverföring och reglerna enligt Aktiebolagslagen.

## 4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

### Iakttagelser

### Rekommendationer/PwC:s slutsatser

#### Eventualförpliktelser

Inom koncernen finns tvist med hyresgäst där fastighetsägaren blivit stämd på drygt 40 MSEK.

Enligt juridisk rådgivare omfattar tvisten ett antal rättsliga frågeställningar som delvis är av komplex natur varmed utgången i Tingsrättens bedömningar är särskilt svåra att bedöma på förhand. Utifrån kända omständigheter är sannolikheten för att hyresgästen inte når full framgång större än att de når full framgång.

Eventuellt avsättningsbehov bedöms för närvarande inte möjligt att uppskatta. Upplysning om tvisten är lämnad i not 28.

#### Miljöåtagande – Norra Älvstranden

Frågeställning finns kring ansvar för historiska föroreningar på fastighet och vattenområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden.

Vi rekommenderar bolaget att fortsatt följa ansvarsfrågan.

Vi har uppfattat att tidigare verksamhetsutövare har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden.

Någon ny information har inte tillkommit under 2017.



---

## 7. Nyheter

### EU:s dataskyddsreform

Den 25 maj 2018 kommer en ny dataskyddsförordning att ersätta den svenska personuppgiftslagen. Många av dataskyddsförordningens begrepp och principer går att återfinna i personuppgiftslagens bestämmelser. Om ni redan idag har väl genomarbetade åtgärder och rutiner för att säkerställa att personuppgiftslagen följs, kommer ni att ha en bra grund att utgå från. Det är dock viktigt att poängtera att dataskyddsförordningen även innehåller stora förändringar och vissa helt nya bestämmelser. Den personuppgiftsansvariges ansvar och skyldigheter förtydligas och utökas och de registrerades rättigheter förstärks.

### Hållbarhetsredovisning

Från 2017 kommer krav på hållbarhetsredovisning för större företag.

Älvstranden Utveckling AB omfattas **inte** av kravet och upprättar redan idag en Hållbarhetsredovisning.

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra granskning. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Göteborgs Stads Parkerings AB, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.



Göteborgs  
Stad

# Lokalkoncernen



Göteborgs  
Stad

# Granskning av Älvstranden Utveckling AB

Lekmannarevisorer: Hans Aronsson och Sven R Andersson  
Sakkunnigt biträde: Magnus Gréen

**Datum: 2017-02-09**

# Agenda

- Grundläggande granskning
- Bolagsstyrning
- Leverantörsuppföljning
- De politiska målen i bostadsbyggandet
- Övrigt



# Uppföljning av föregående år

- » Representation
- » Upphandling och inköp
- » Dokumenthantering





# Bolagsstyrning

Göteborgs Stadshus AB, Göteborg Energi AB, Förvaltnings AB Framtiden, Higab AB och **Älvstranden Utveckling AB**

- Syftet är att bedöma om styrelsen medverkar till en ägarstyrning i enlighet med fullmäktiges riktlinjer och direktiv för stadens bolag.
  - *Vidtar styrelsen tillräckligt med åtgärder för att säkerställa att kommunfullmäktiges mål genomförs?*
  - *Vidtar styrelsen tillräckligt med åtgärder för att stödja Stadshus AB i uppdraget att återföra strategisk och väsentlig information till kommunstyrelse och kommunfullmäktige?*



# Väsentliga iakttagelser

## Iakttagelser:

- Inte tydligt att processägaren ska samordna genomförandet av fullmäktiges mål (inriktningsdokument respektive affärs- och verksamhetsplan)
- Målen kan formuleras på ett mer mät- och uppföljningsbart sätt (affärs- och verksamhetsplan)
- Avsaknad av hur en tät dialog mellan styrelse och bolag ska etableras och upprätthållas (affärs- och verksamhetsplan)
- Formerna för att dokumentera värderingen och prövningen av om ett ärende är av principiell beskaffenhet kan formaliseras (rutin eller anvisning)



# Bedömning

**Bedömningen är att styrelsen vidtar tillräckligt med åtgärder för att säkerställa att fullmäktiges mål genomförs.**

Bedömningen är att styrelsen upprättar sitt inriktningsdokument i enlighet med kraven i fullmäktiges budget, det vill säga att det är styrelsen som både arbetar fram det och beslutar om det. I definitionen av processägare bör styrelsen tydligare utgå från kommunfullmäktiges budget.

Bedömningen är att affärs- och verksamhetsplanen kan utvecklas genom att det tydliggörs (1) hur processägaren definieras, (2) hur målen ska mätas och följas upp och (3) hur en tät dialog mellan styrelse och bolag ska etableras och upprätthållas.

**Bedömningen är att styrelsen har vidtagit tillräckliga åtgärder för att stödja Higab AB i uppdraget att återföra väsentlig och strategisk information till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.**

**Den sammanfattande bedömning är att styrelsen medverkar till en styrning i enlighet med fullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.**

# Leverantörsuppföljning

Bostads AB Poseidon, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, Renova AB, Higab AB, **Älvstranden Utveckling AB**

- Syftet är att bedöma om den interna kontrollen vad gäller bolagets uppföljning av leverantörer är tillfredsställande.
- Granskningen har genomförts med hjälp av intervjuer, dokumentstudier och stickprov.
- För ett smartare urval har en konsult genomfört en registeranalys på fler än 15 000 fakturor för perioden 1 juli 2016 till och med 30 juni 2017. Under perioden anlidade bolaget 630 leverantörer och kostnaden för inköp av varor och tjänster var cirka 660 miljoner kronor. De 20 största leverantörerna stod för nästan 70 procent av volymen.



# Väsentliga iakttagelser

## Iakttagelser:

- Bolaget har en dokumenterad rutin som möter stadens krav i policy och riktlinje för upphandling och inköp om att löpande följa upp leverantörer och avtal.
- Bolaget har en tyngdpunkt på uppföljning vid kontraktstilldelning. Problemet är att bolaget därmed inte är följsamt mot fullmäktiges policy och riktlinje för upphandling och inköp.
- Det har inte skett någon rapportering till styrelsen avseende löpande uppföljning av leverantörer och avtal.
- Institutet mot mutors kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet är inte implementerad.
- Det finns möjlighet för bolaget att ställa högre krav på vissa leverantörer när det gäller utformning av fakturor.



# Pågående arbete

## **lakttagelser:**

- Pågår ett utvecklingsarbete som omfattar löpande uppföljning av avtal och leverantörer, uppföljning av övriga avtal och leverantörsreskontra.
- Bolaget håller på att tillsätta en tjänst som ordinarie inköpsansvarig.
- Bolaget kommer att börja anlita Inyett för att granska alla fakturor som går till betalning.



# Bedömning

**Den samlade bedömning att den interna kontrollen vad gäller bolagets löpande uppföljning av leverantörer och avtal inte fullt ut är tillfredsställande.**

- Styrelsen bör i enlighet med vad som står i riktlinjer och direktiv för stadens bolag se till att kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet implementeras i bolaget.
- Då det framgår att det saknas följsamhet mot dokumenterade rutiner och systematik i uppföljningen av leverantörer och avtal lämnar vi följande rekommendation:

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att se till att bolaget möter kraven i fullmäktiges policy och riktlinje för upphandling och inköp om att löpande följa upp leverantörer och avtal.*

# Styrning och uppföljning av att Göteborgs Stads bostadsbyggande genomförs i enlighet med de politiska målen

Byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och **Älvstranden Utveckling AB**

- Syftet är att bedöma om bolaget medverkar till att Göteborgs Stad exploaterar i enlighet med de politiska målen, så som de uttrycks i översiktsplanens strategiska frågor
  - *Vidtar bolaget tillräckligt med åtgärder för att medverka till att bostadsbyggandet styrs mot de politiska målen?*
  - *Vidtar bolaget tillräckligt med åtgärder för att följa upp om de politiska målen nås i genomförandet av bostadsbyggandet?*
- Granskningen inriktas mot samverkan med byggherrar i realiserandet av de politiska målen.



# Väsentliga iakttagelser

## Iakttagelser:

- Bolagets styrdokument – Vision Älvstaden och ägardirektivet – är mer betydande för bolagets exploatering av Älvstaden än de strategiska frågorna i översiktsplan 2009. Styrdokumenterna är bestämda av kommunfullmäktige och utgör utgångspunkt för bolagets styrning mot politiska mål
- Styrningen mot de politiska målen framgår av markanvisningen i Frihamnen. Grundtanken är att de politiska målen ska föras vidare in i konsortieavtalen.
- Konsortieavtalen hänvisar till gestaltningsprogram. Kraven blir civilrättsligt bindande för byggherrarna genom att bolaget inkluderar gestaltningsprogram i konsortieavtal. Gestaltningsgrupp följer att byggherrar efterlever kraven i gestaltningsprogram. Bolaget arbetar nära byggherrarna i konsortieform.



# Väsentliga iakttagelser

## Iakttagelser:

- Det saknas uppföljning av genomförda markanvisningar. Bolaget har satt igång att under 2018 ta fram rutiner för att följa upp markanvisningsavtal.
- Det saknas också rutiner för att systematiskt följa upp och utvärdera konsortier efter projektavslut.
- Uppföljningen av hållbarhetsprogrammet för Kvillebäcken har en systematik.
- Bolaget har tagit fram ett verktyg för kvalitetsuppföljning i Älvstaden – den så kallade värderosen.





# Bedömning

- **Vår bedömning är att styrelsen i huvudsak medverkar till att Göteborgs Stad exploaterar i enlighet med de politiska målen, så som de uttrycks i ägardirektiv och Vision Älvstaden.**
- Styrelsens interna kontroll över att de politiska målen nås kan stärkas med ökad systematik i uppföljningen.
  - Bolaget behöver slutföra arbetet med att ta fram rutiner för att följa upp markanvisningsavtal.
  - Bolaget behöver också utveckla rutiner för att efter projektavslut utvärdera konsortiesamverkan och dra lärdomar från tidigare konsortier.

# Övrigt

- Yttrande senast den 21 juni 2018.
- Är det möjligt med uppstartsmöte i anslutning till ordinarie styrelsemöte i maj/juni (eller i september?)



## 10. Beslutsärende: Årsrapport 2017.\*

*Marika Ogrelus Engström, Vice vd.*

# Förslag till beslut: Årsrapport 2017.

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2017 för Älvstranden Utveckling AB.



## **11. Beslutsärende:**

Utse ägarrepresentant till årsstämma i  
dotter- och dotterdotterbolag.\*

*Mattias Jonsson, Ordförande.*

# Förslag till beslut:

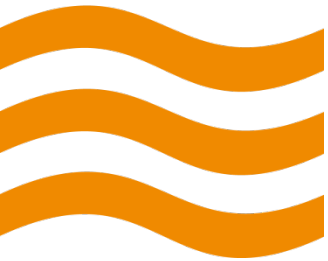
## Utse ägarrepresentanter dotter-, dotterdotterbolag.

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium, dvs. ordförande Mattias Jonsson eller vice ordförande Magnus Nylander, till ägarrepresentant vid årsstämma i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.



## **12. Informationsärende:** Hyres-/arrendeavtal Rise, Lundbyvass.

*Mattias Jonsson, Ordförande.*



## **13. Informationsärende:** Statusrapport, Skeppsbron.

*Rune Arnesen, Projektchef.*



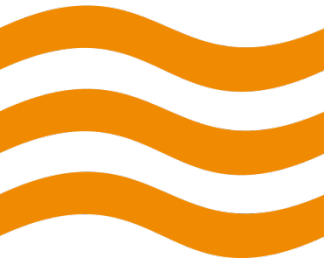
# Statusrapport Skeppsbron.

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

- TK slutfört sin Genomförandestudie – högre kostnader.  
Godkänd i TN 8/2.
- Beslut i KS att utreda möjliga åtgärder som påverkar ekonomin.  
Process startat med SLK och övriga aktörer med WS 8/2 och 23/2.  
Nytt inriktningsbeslut i KF.
- Programarbetet fortgår. Ny runda förankring av Programdirektiv,  
Programplan, styr- och ledningsfunktioner.
- Behov av styrelsebeslut på budget för genomförande 415 mnkr.
- Avtal med Framtiden – Stadshus AB, revisorer.
- Möjlig byggstart i sommar.



## **14. Informationsärende:** Statusrapport, Masthuggskajen.

*Rune Arnesen, Projektchef.*

# Statusrapport Masthuggskajen.

ÄLVSTADEN



- Godkännande av detaljplan i Byggnadsnämnden 6 februari.
- Vidare process med beslut och antagande KS och KF mars/april.
- Förutsätter att knäckfrågor i genomförandeavtal kan lösas med FK – PM från ÄU lyft i strategisk ledningsgrupp i staden.
- Arbete pågår med att säkerställa ekonomin tillsammans med TK (inte GFS).
- Avtalsarbete fortgår – marktilldelning konsortie, genomförandeavtal P-bolaget.
- Hållbarhetsarbete – projektspecifika handlingsplaner. Avgörande för marktilldelning.
- Hotellet tillbaka i Folkets Hus regi – Balder och Choice.
- Av största vikt att staden (KF?) beslutar om HUR genomförandet ska styras och ledas. Staden gemensam organisation? Under ledning av VEM?
- Lagakraftvunnen plan 2018? Byggstart 2019? Konsortiet är klara! Vilken roll ska ÄU ha?

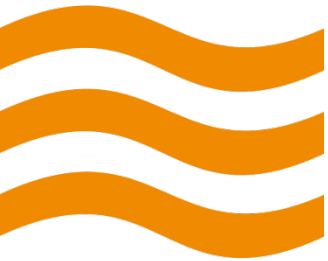


## **15. Beslutsärende:** Masthuggskajen – köp av mark från Göteborgs Hamn.\*

*Rune Arnesen, Projektchef.*







## **16. Informationsärende: Statusrapport Frihamnen.**

*Anna-Lena Isacson, Projektchef.*

# Agenda.

- Större händelser sedan förra styrelsesammanträdet.
- Pågående arbete.
- Tidplan.



# Större händelser sedan förra styrelsesammanträdet.

## Styrgrupp Älvstaden 2017-12-01

- Om strukturen hade varit satt 2017-12-01 skulle kvartersbyggnationen kunnat starta i oktober 2021.
- Styrgruppen bedömde risken att forcera som för hög:
  - Risk för fel när man projekterar och bygger samtidigt.
  - Går inte att upphandla på fast pris.
  - Mer provisorier.
  - Arbetsmiljörisk att bygga infrastruktur och kvarter samtidigt.
- Trafikkontorets tidplan gäller än så länge, förskjuts så länge strukturen inte ligger fast.

# Större händelser sedan förra styrelsesammanträdet.

## Styrgrupp Älvstaden 2017-12-01 (forts)

- Leverans 2021: temporära bostäder, Magasin 113 och Jubileumsparken inklusive nytt bad.
- Inga permanenta bostäder 2021.
- Eventuellt hotell och kyrka om vi kan lösa provisorisk infrastruktur för dessa verksamheter.
- Älvstranden Utveckling förklarade att vi behöver zooma ut hela Frihamnen i vår byggherreroll och föreslå en struktur som tar hand om genomförandefrågor och ekonomi.

## Vårt skissarbete har startat

- White är upphandlad arkitekt.

# Större händelser sedan förra styrelsesammanträdet.

## Besked om Lundbybassängen

- Vi har fått besked att det juridiskt/tekniskt inte går att bebygga Lundbybassängen med några större fasta konstruktioner.

## Avsiktsförklaring masshantering

- Har signerats (pressmeddelande TK på väg).

## Personalförändringar i projektet

- Andreas Gustafsson har avslutat sitt uppdrag.
- Ida Fossenstrand börjat som fast anställd.



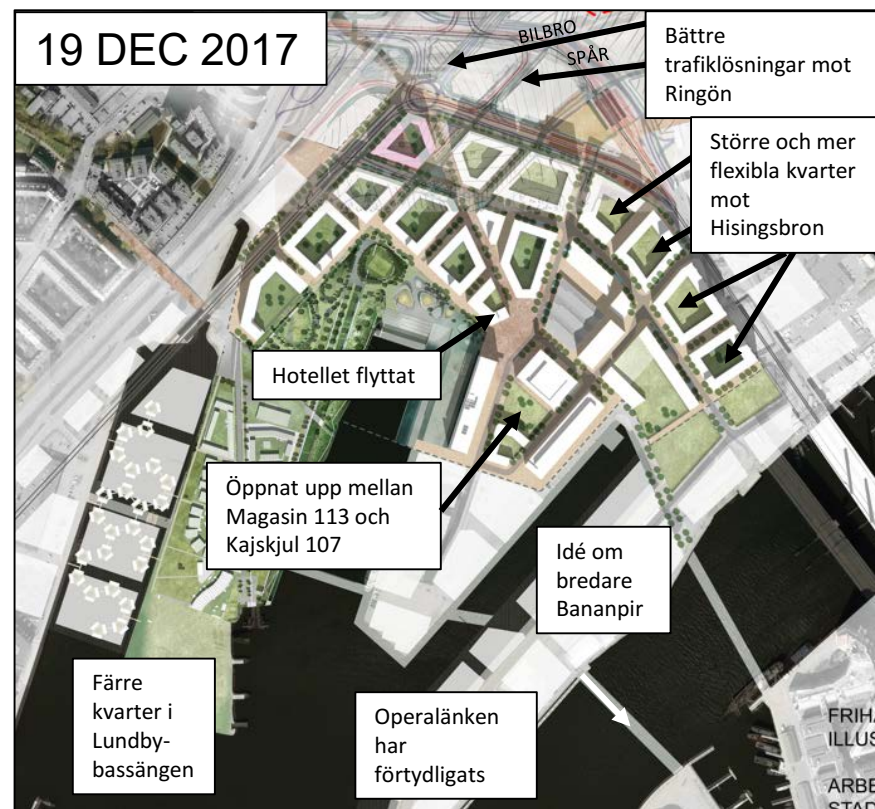
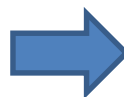
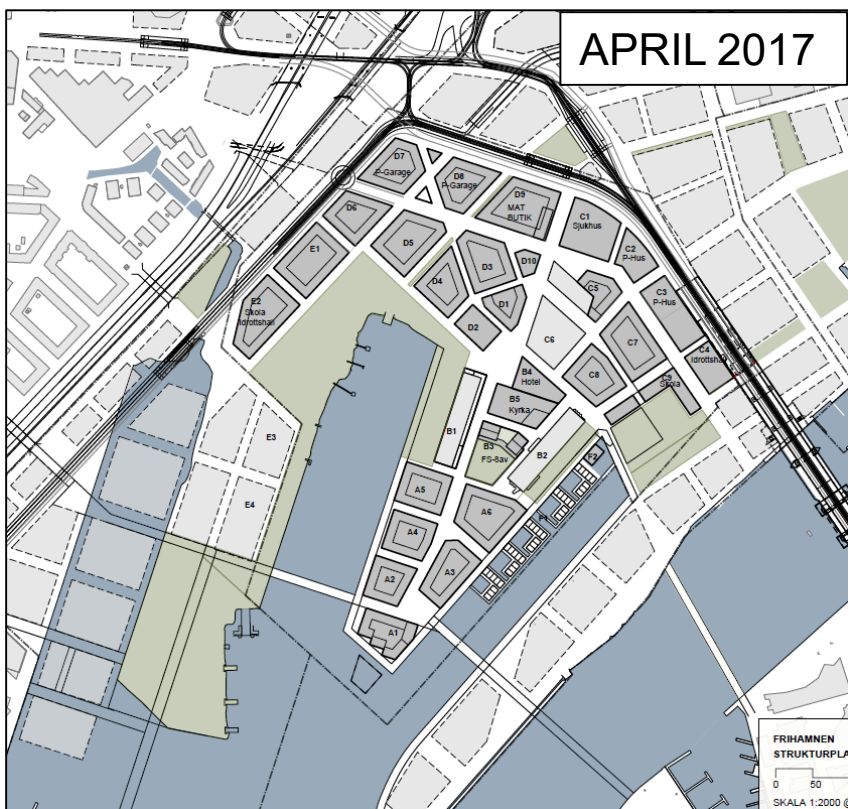
# Pågående arbete.

SBK har pausat arbetet med detaljplan 1.

SBK/TK jobbar vidare med de stora övergripande frågorna:

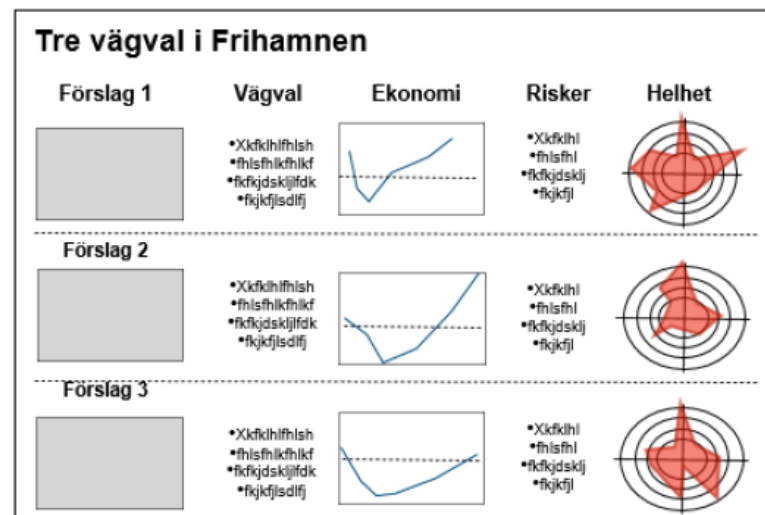
- Läge för spår i Lindholmsallén.
- Läge för huvudledningar FJK + FJV i Lindholmsallén och Frihamnen.
- Trafikering i kopplingspunkten mot Backaplan.
- Gestaltningssuppdrag för kopplingar över/under Hamnbanan och Lundbyleden.
- Klimatstrategi, luft och buller (Länsstyrelsen).
- FÖP Centrum.
- Älvstaden konkret.

# SBK:s senaste strukturplan.

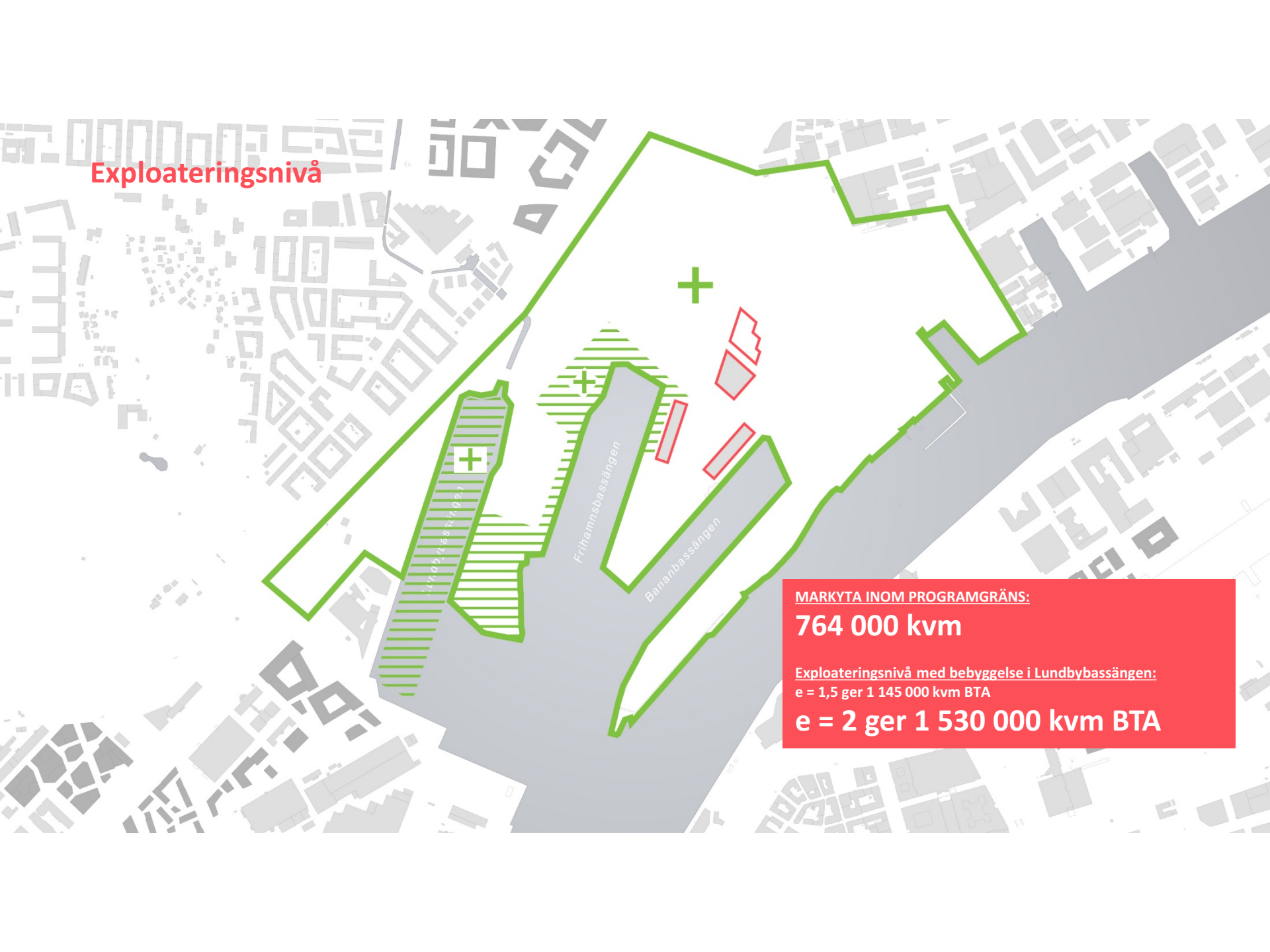


# Pågående arbete (forts).

- Skissarbete i samarbete med projekt Fusion Point Gothenburg för att få en akademisk koppling.
- Skissmöte onsdagar 13–17, intressenter kan bjudas in, t. ex. vissa arkitekter, Yimby, grupper ur allmänheten.
- TK och SBK erbjuds att delta i arbetet, som i ett normalt planförfarande.
- Till skisserna kopplas kalkylarbete.







Exploateringsnivå

The map shows an aerial view of a city area. A large green outline defines a specific development zone. Within this zone, there are several sub-areas: 'Lundbybassängen' (hatched green), 'Frihamnsbassängen' (hatched green), and 'Banarbassängen' (solid grey). There are also three red-outlined rectangular areas. Green plus signs are placed in the 'Lundbybassängen' and 'Frihamnsbassängen' areas. The text 'Exploateringsnivå' is in the top left, and a red box with white text is in the bottom right.

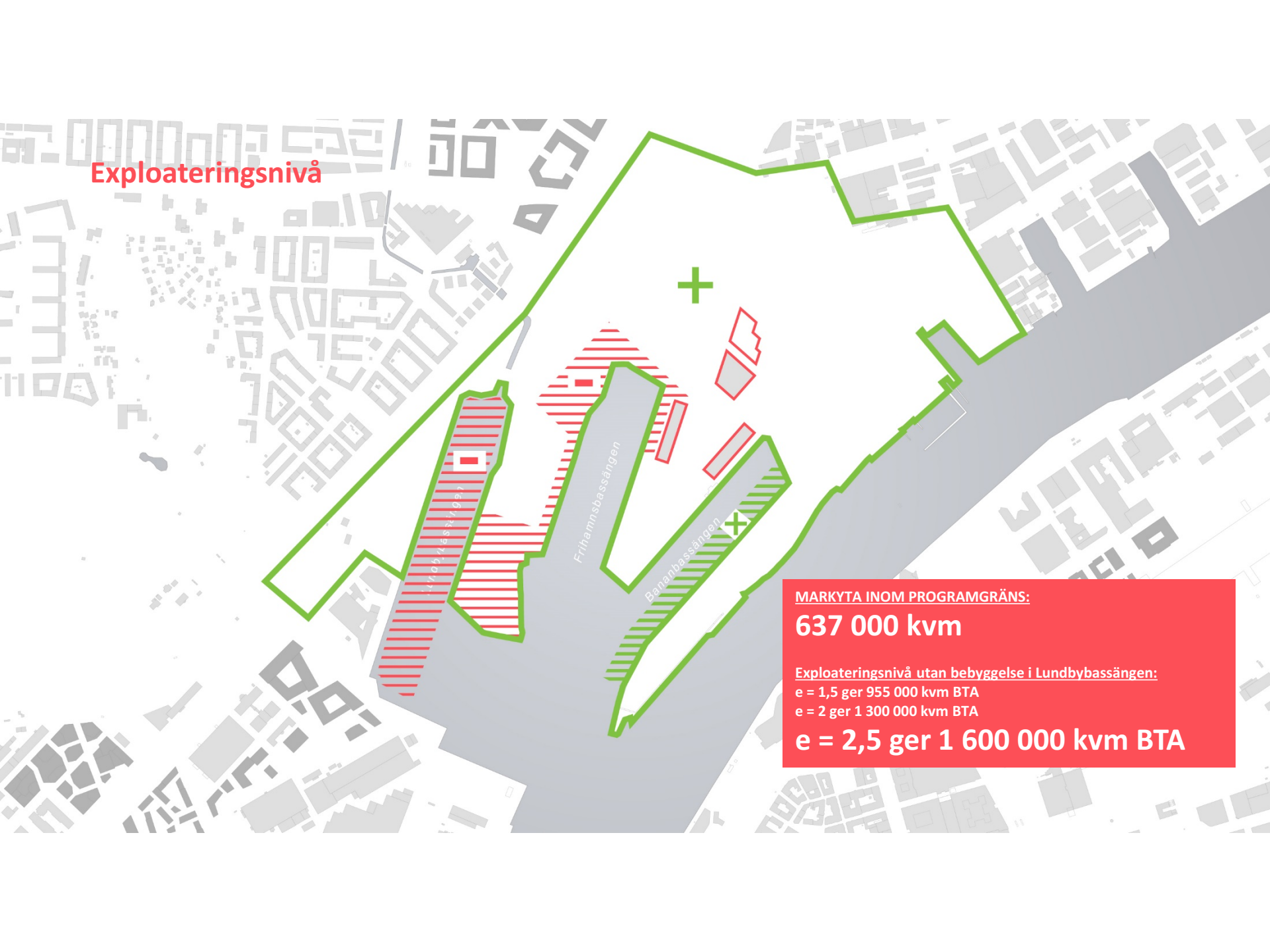
MARKYTA INOM PROGRAMGRÄNS:

**764 000 kvm**

Exploateringsnivå med bebyggelse i Lundbybassängen:

e = 1,5 ger 1 145 000 kvm BTA

**e = 2 ger 1 530 000 kvm BTA**



Exploateringsnivå

MARKYTA INOM PROGRAMGRÄNS:

**637 000 kvm**

Exploateringsnivå utan bebyggelse i Lundbybassängen:

e = 1,5 ger 955 000 kvm BTA

e = 2 ger 1 300 000 kvm BTA

**e = 2,5 ger 1 600 000 kvm BTA**



# Pågående arbete (forts).

- 23 februari prioriterat möte där ÄU och SBK ska presentera en gemensam handlingsplan framåt.
- Inför det mötet ser SBK över möjligheterna till en "miniplan", men även om vi kan bygga hotell och kyrka utan planstöd.

# Tidplan – Skissarbete och detaljplan 1.

Planeringen såg ut så här – innan arbetet pausades:

|                                            |                                                  |                                                |                           |                            |                                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Årsskiftet:</b><br>Strukturplan<br>klar | <b>29 mars:</b><br>Gransknings-<br>handling klar | <b>27 april:</b><br>Beslut<br>Granskning<br>BN | <b>maj:</b><br>Granskning | <b>juni:</b><br>Info<br>BN | <b>september?:</b><br>Antagande<br>BN |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------|



Planeringen ser nu ut så här:

**Februari – april:**  
Skisser

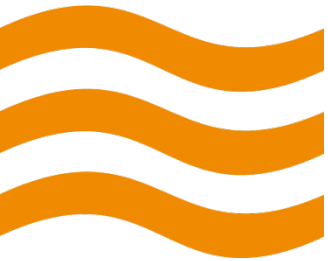


Kalkyl,  
analys



**1 september:**  
Strukturplan  
klar

Här behöver  
spår och plushöjder  
låsas



## **17. Beslutsärende:** **Investering Jubileumsparken.**

*Jessica Segerlund, Processansvarig.*

# Vad har hänt?

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Under 2017 besökte närmare 60 000 personer parken. Det är drygt 20 000 fler besökare än föregående år.



# Rekommendationen sa att...

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Följande fyra **metoder ska vara** aktiva delar in i utvecklingen:

1. **Referensgrupp förvaltningar.**
2. **Parkrådet.**
3. **Open Calls.**
4. **Föreningssamverkan (IOP).**

Samt att...

- Parken alltid innefattar följande delar:
  - **En grön, urban del.**
  - **En blå badbar del.**
  - **En väderskyddad del.**
- Parken har alltid en **organisation** som kan stödja initiativ från medborgare.

# Rekommendationen sa att...

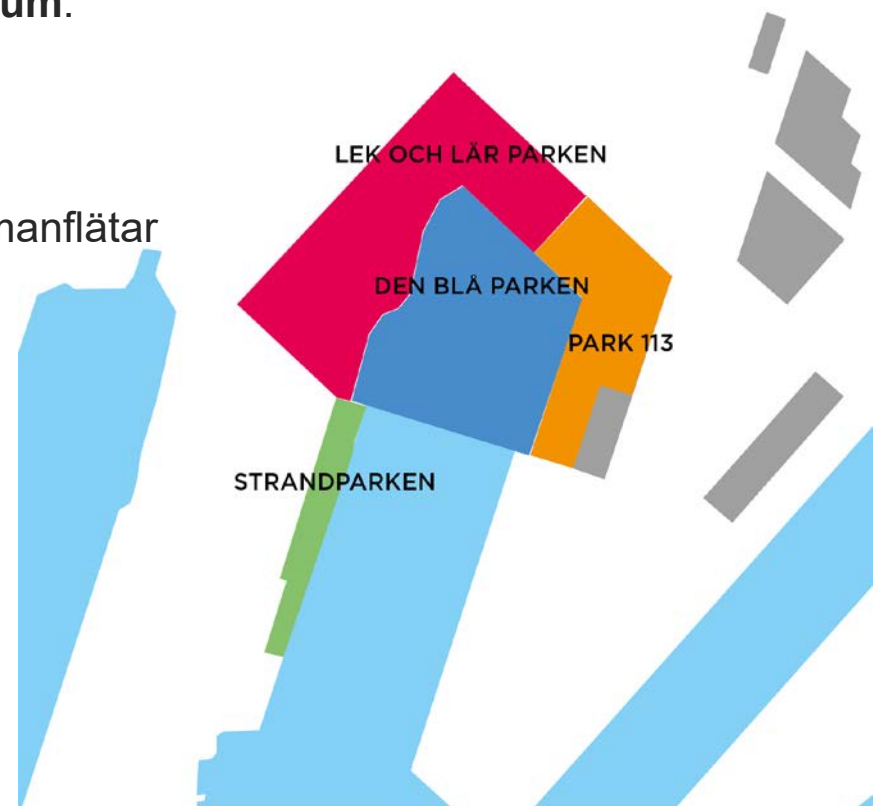
ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Jubileumparkens fortsatta rumsliga utveckling ska baseras på följande principer:

- Att parkens mittpunkt och **hjärta är blått**.
- Att hjärtat omges av en **serie gröna, urbana rum**.
- Att parken har en **stark bebyggelsekant**.
- Att **relationella och fysiska kopplingar** sammanflätar park och omgivning.
- Att parken består av **mer och mindre planerade delar**.
- Att parken består av **varma rum inomhus och öppna utomhus platser**.





# Därför har vi...

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Tillsammans med upphandlade konsulter tagit fram ett övergripande gestaltningsförslag för parken och samordnat arbetet med pågående detaljplanprocess samt projekt som angränsar parken och utvecklingen av dessa.



# Därför har vi...

Fortsatt arbetet med att sammanfoga PoNF:s arbete genom att gemensamt med PoNF och SBK påbörja prototypparken vi kallar **Strandparken** med:

- Markmiljöutredningar.
- Open Call – sitta, ligga, vistas, vara.





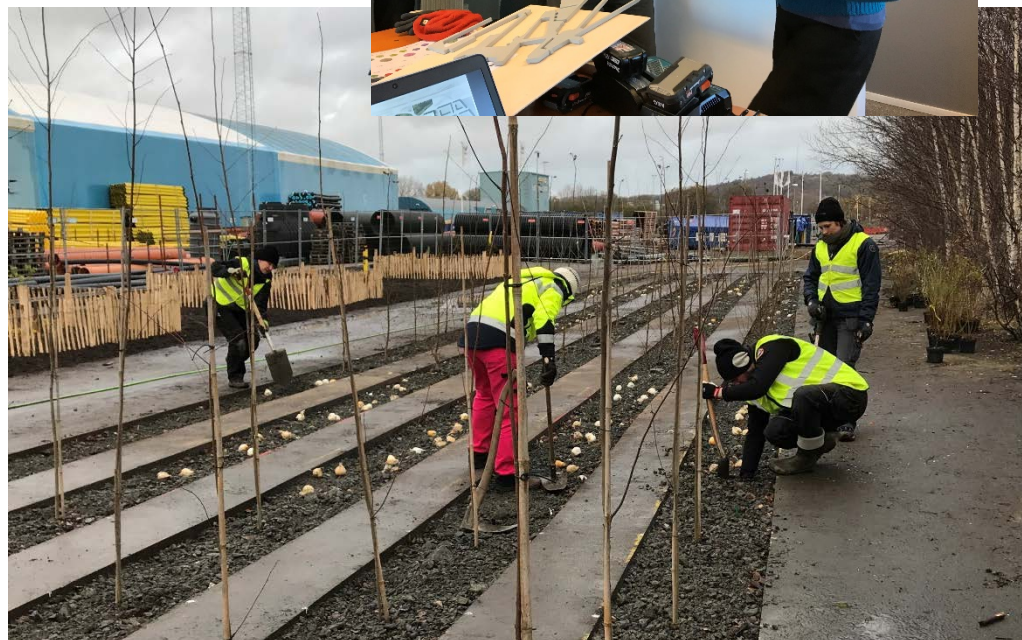
# Därför har vi...

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Open Call – planteringar i samverkan för att stärka kommande projekt på Kvillepiren.





# Därför har vi...

Flytt av "Västlänkenträd" till parken.



# Därför har vi...

Aktivt verkat i att utveckla Magasin 113 och "Hubba Bubba" och mötena som sker projekten emellan.





# Därför har vi...

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Samverkat i förvaltningen av parken genom bland andra Passalen IOP – Blå certifikatet, PONF egen regi – grönskötsel.



# Rekommendation för 2018.

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

- Val av förvaltande organisation för den blå parken fördelas enligt SLK rekommendation mellan PoNF och IoFF.
- Parkens delområden kommer att tas från konceptfas till systemhandlingar.
- Parkens stegvisa utbyggnad kommer att konkretiseras.
- Blå parken frigörs från kajrenoveringar och drivs för att finnas på plats 4 juni 2021.
- Saltvattenkilen kommer att testas i ett prototypbad under 2018.
- Strandparken kommer att färdigställas och öppnas upp.
- Nästa steg av Jubileumsparken kommer att identifieras och påbörjas.
- Det Blå certifikatet kommer att driva parken också 2018 med en tydlig koppling till utvecklingen av de kommande etapperna.
- En långsiktig strategi för parkens program/aktivering och organisation tas fram. Utgångspunkten är att det Blå certifikatet driver parken fram till 2021 som en del av planeringen av Jubileumsparken. Därefter krävs en bredare samverkan mellan stadens förvaltningar.

# Rekommendation för 2018.

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

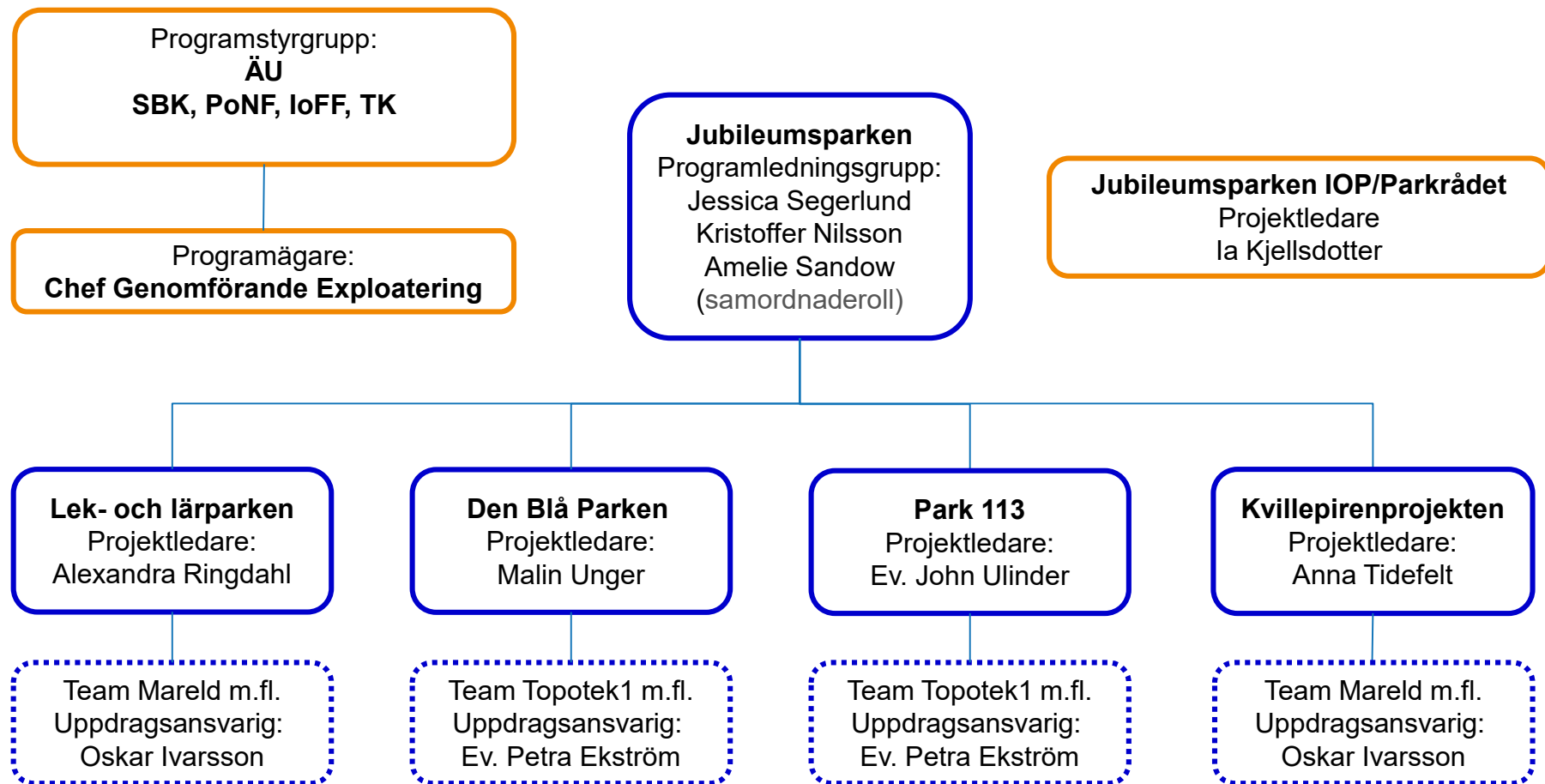
- Park- och naturförvaltningen behöver inom kort påbörja utbyggnaden av den permanenta Jubileumsparken samt överta delar av den temporära parken, på mark som Älvstranden Utveckling äger, för att hinna klart till 400-årsjubiléet den 4 juni 2021.
- I Jubileumsparken ingår också Bad 2021 "Den blå parken" ( ÄU huvudansvar).
- Den totala investeringen för ovanstående är 270 mnkr, där Älvstranden Utveckling står för hälften.

# Organisation – styrning & ledning Jubileumsparken

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad





# Styrgrupp Älvstaden 2017-12-01 ÄLVSTADEN

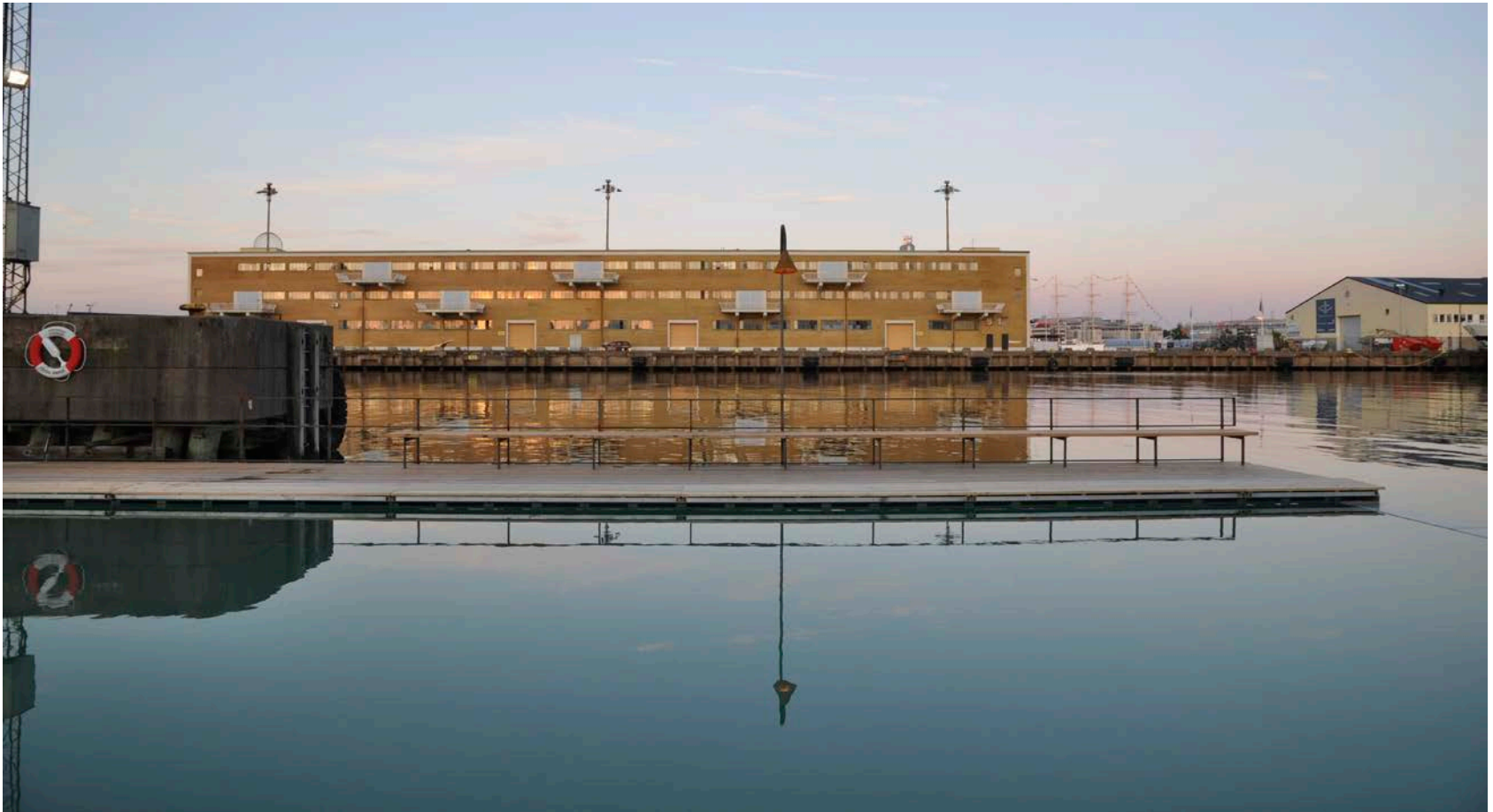
Det som kan levereras 2021 är:

- Temporära bostäder.
- Magasin 113.
- Jubileumsparken.
- Eventuellt hotell och kyrka.



Det betyder att denna etapp av Frihamnen med stor sannolikhet byggs innan detaljplan 1 genomförs.





# Förslag till beslut: Investering Jubileumsparken.

- Styrelsen beslutar att Park- och naturförvaltningen får påbörja investeringsarbeten för Jubileumsparken på mark som i dag Älvstranden Utveckling äger.
- Styrelsen godkänner även den medfinansiering som kommer att beslutas i samband med kommande exploateringsavtal.
- Styrelsen villkorar beslutet med att Älvstranden Utveckling är med som en part i planeringsarbetet.



**Utgår!**

## **18. Informationsärende: Bolagets riktningsförändring.**

*Lena Andersson, Vd.*



## **19. Informationsärende:** Kvillebäcken – korrigerat styrelsebeslut.

*Mi Mathiesen, Chef ekonomi.*

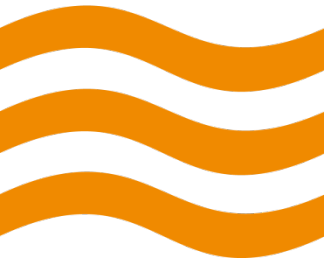
# Äskande 1 Kvillebäcken: 82 mnkr

|                                                      | Kalkyl 2009 | Beslut 2009 | Kompletterande<br>äskande<br>2018 |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| <b>Kvillebäcken 2017-12-31</b>                       |             |             |                                   |
| Infrastruktur<br>(styrelsebeslut 2009-11-26)         | 55          | 55          |                                   |
| Rivning, sanering, omkostnader mm<br>(Beslut saknas) | 82          |             | 82                                |
| <b>SUMMA:</b>                                        | <b>137</b>  | <b>55</b>   | <b>82</b>                         |

Styrelsen beslutade år 2009 om en budget om 55 mnkr inklusive moms för infrastruktur inom Kvillebäcken.

På styrelsesammanträdet gjordes en ekonomisk redovisning av kalkylen för Kvillebäcken. Vid genomgång kan konstateras att styrelsen inte beslutade om hela kalkylen. Posterna övriga kostnader för rivning, sanering, omkostnader m.m. som uppgick till 82,0 mnkr finns det inget beslut om.

Därför vill vi korrigera grundförutsättningarna.



## **20. Beslutsärende:** Kvillebäcken – tilläggsäskande.

*Thomas Nygren, Projektchef.*

# Tilläggsäskande.

| Kvillebäcken 2017-12-31                                          | Kalkyl 2009 | Styrelsebeslut <sup>2</sup> | Prognos    | Tilläggsäskande |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|------------|-----------------|
| Infrastruktur<br>(styrelsebeslut 2009-11-26)                     | 55          | 55                          | 76         | -21             |
| Rivning, sanering, omkostnader mm<br>(styrelsebeslut 2018-02-09) | 82          | 82                          | 73         | 9               |
| <b>SUMMA:</b>                                                    | <b>137</b>  | <b>137</b>                  | <b>149</b> | <b>-12</b>      |

Älvstrandens del av den aktuella slutkostnadsprognosen för kvarstående åtaganden uppgår till 76,0 mnkr inklusive moms.

Infrastrukturkostnaderna beräknas överskrida befintliga äskanden med 21,0 mnkr medan kostnaderna för rivning, sanering, omkostnader mm beräknas understiga befintliga äskanden med 9,0 mnkr.

Netto i tilläggsäskande uppgår till 12,0 mnkr.

# Förslag till beslut:

## Kvillebäcken – tilläggsäskande.

- Styrelsen godkänner ett tilläggsäskande om 12,0 mnkr inklusive moms för Älvstranden Utvecklings kvarstående åtaganden. Älvstranden Utveckling har tidigare tecknat Genomförandeavtal med kommunen samt Exploaterings- och markfördelningsavtal med konsortiet för Östra Kvillebäcken.





## **21. Beslutsärende: Almedalen 2018.\***

*Lena Andersson, Vd.*

# Förslag till beslut:

## Deltagande Almedalen 2018.

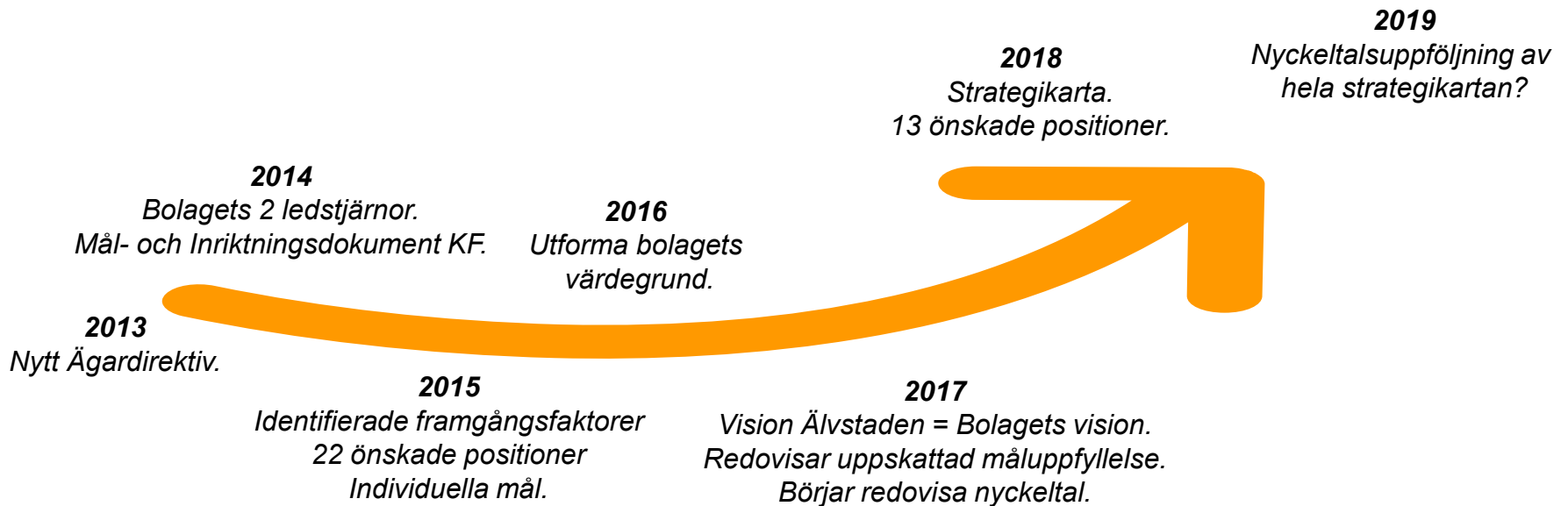
- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen 2018.



## **22. Informationsärende:** **Slutrapport 2017:** **Styrkort- och Verksamhetsplan.**

*Sara Anderberg,  
Chef strategisk verksamhetsstyrning.*

# Resan med Verksamhetsplanen 2013→.



# Verksamhetsplanen – prioriterade KF-mål och uppdrag.

Av Verksamhetsplanens 14 prioriterade mål och uppdrag 2017 bedömer vi att:

- 9 är uppnådda.
- 2 är delvis uppnådda.
- 3 är inte uppnådda.

En anledning till att vi inte har nått mål/uppdrag är att vi under 2017 saknat möjligheter som till exempel lämpliga markanvisningar.

# Verksamhetsplanen – önskade positioner.

Av verksamhetsplanens 18 önskade positioner bedömer vi att:

- 10 är uppnådda.
- 6 är delvis uppnådda.
- 2 är inte uppnådda.

För att förbättra måluppfyllelsen framåt behöver vi fortsätta arbetet med att bli mer konkreta med vilken effekt vi önskar nå med den önskade positionen. Vi behöver även ta fram en rimlig tidplan baserat på komplexitet i arbetet och involverade parter.

Vi fortsätter att genomföra det arbete som kvarstår för att till fullo nå de kvarvarande önskade positionerna under 2018.

# Resultat utifrån definierade mål- och nyckeltal.

- Under 2017 har det inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet färdigställts drygt **32 %** av Fastighetskontorets rapporterade siffra för bostadsbyggande.
- NKI-undersökningen 2017 visade att vi lyft kundnöjdheten bland våra hyresgäster långt över förväntan, med hela **10 enheter**.
- Vi nådde 2017 det fastställda målet med **noll återkommande rekommendationer** från Stadsrevisionen. Det innebär att det som innefattades i erinran som bolaget erhöll 2014 är släckt.



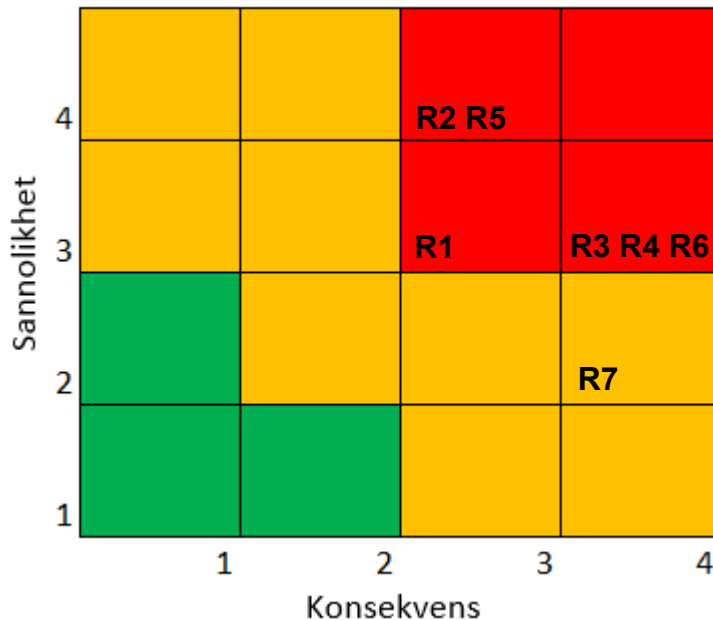
## **23. Informationsärende: Slutrapport 2017: Risk- och Internkontrollplan.\***

*Ninni Tossavainen, Chef verksamhetsstöd.*



# Risk- och Internkontrollplan 2017 – halvårsrapport.

Ingående riskvärde 2017-01-01



R1: Ränterisk

R2: Arbetsmiljö, hög arbetsbelastning

R3: Program- och projektstyrning, bristande styrning

R4: Utveckla hållbar Älvstad, otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål

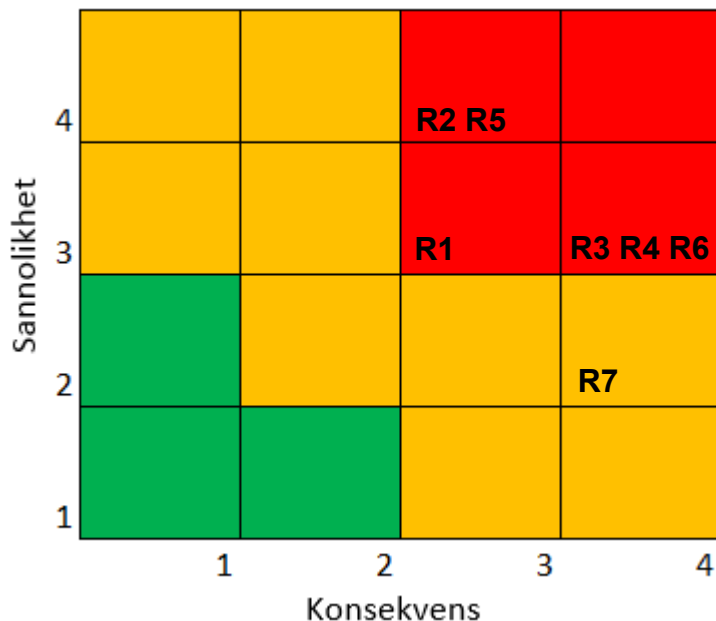
R5: Rekrytering, brist på rätt kompetens

R6: Utveckla hållbar Älvstad, bolaget saknar full rådighet över fastigheter

R7: Verksamhetsövergripande, risk för förekomst av oegentligheter

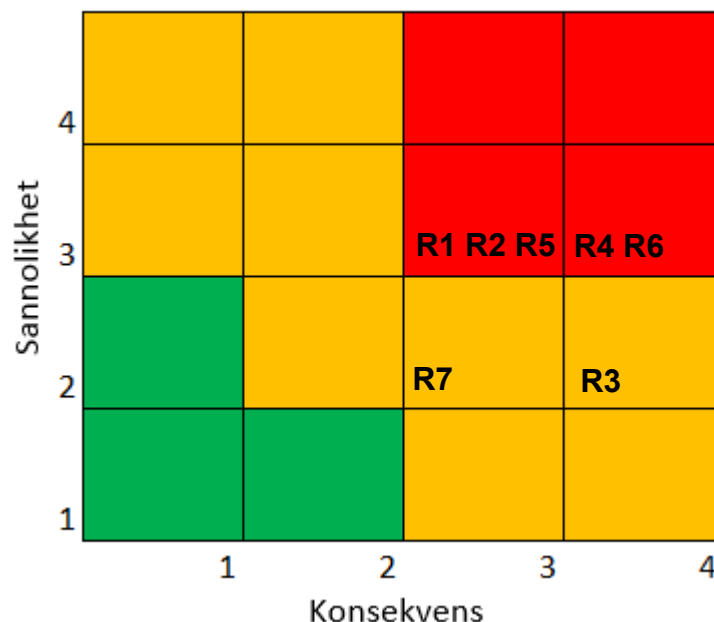
# Risk- och Internkontrollplan 2017 – slutrapport.

Ingående riskvärde 2017-01-01



- R1: Ränterisk →  
 R2: Arbetsmiljö, hög arbetsbelastning ↓  
 R3: Program- och projektstyrning, bristande styrning ↓  
 R4: Utveckla hållbar Älvstad, otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål →  
 R5: Rekrytering, brist på rätt kompetens ↓  
 R6: Utveckla hållbar Älvstad, bolaget saknar full rådighet över fastigheter →  
 R7: Verksamhetsövergripande, risk för förekomst av oegentligheter ↓

Utgående riskvärde 2017-12-31



## Risikörflyttning:

→ = ingen förflyttning

↓ = sänkt risk

↑ = ökad risk



## **24. Beslutsärende:** **Samarbetsavtal Volvo Ocean Race.\***

*Marika Ogrelus Engström, Vice vd.*

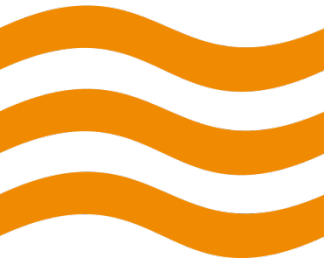




# Förslag till beslut:

## Samarbetsavtal Volvo Ocean Race 2018.

- Styrelsen beslutar att ingå samarbetsavtal som "Main Partner Gothenburg Stopover" för Volvo Ocean Race 2018 med Göteborg & Co till en kostnad av 1,6 mnkr, exklusive moms och skatt.



## **25. Beslutsärende: Försäljning E-kontoret.**

*Karolin Rosengren, Transaktionsansvarig.*

# Bakgrund.

- Styrelsen gav 2015-09-08 Vd i uppdrag att fortsätta förhandla med AF-gruppen om E-kontoret.
- Parterna ingick 2016-05-02 en avsiktsförklaring om förvärvet.
- Parterna är nu överens om ett Aktieöverlåtelseavtal inklusive bilagor.
- Fastighetsnämnden har hörts i ärendet, Kommunfullmäktige har godkänt bolagsförsäljningen och Älvstranden Utvecklings affärsledning har godkänt ärendet för styrelsebeslut.



# Värdering.

Två oberoende värderingar har inhämtats:

- Snittvärde 117 mnkr.

Värderingarna har inte tagit hänsyn till:

- Bevarandekrav.
- Höga sprängnings- och grundläggingskostnader.
- Fastighetsbildningskostnader.
- Latent skatt.
- Kostnader för att hantera befintliga hyresgäster.



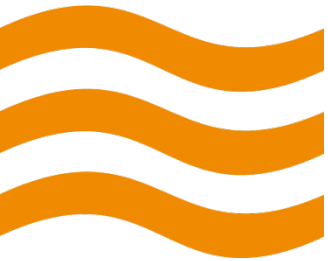




# Förslag till beslut: Försäljning E-kontoret.

- Styrelsen godkänner försäljning av fastigheterna Sannegården 734:132 och Sannegården 30:1 (E-kontoret) till AF Bygg eller därtill närstående bolag samt ger Vd fullmakt att underteckna relaterade avtal och handlingar.





## **26. Informationsärende:** Lindholmshamnen – ekonomi.\*

*Gustav Högsberg, Projektledare.*



## **27. Informationsärende: VD:s rapport.**

*Lena Andersson, Vd.*



## 28. Övriga frågor.

*Mattias Jonsson, Ordförande.*

# Övriga frågor.



- Beslut 2018-01-18: föredrag Norge.
- För alla som har gått styrelsekursen utgår förrättningsarvode.
- Alla politiker är nu inlagda med [politiker@goteborg.se](mailto:politiker@goteborg.se) i Appen handlingar.
- Inbjudan: utbildning hantering allmänna handlingar.



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Tack för ett bra möte.  
Trevlig helg!**