



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen 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.

Välkomna till styrelsesammanträde!

2018-10-26



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



5. Beslutsärende:
Godkänna protokoll 2018-09-21.*

Mattias Jonsson, Ordförande.



6. Beslutsärende: Budget 2019.

Mi Mathiesen, Chef Ekonomi.

Älvstranden Utveckling Budget 2019

	2019 Budget	2018 Budget	Avvikelse 2019/2018	2018 Prognos aug
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	380,1	367,4	12,7	375,2
Driftskostnader	-70,3	-65,1	-5,2	-70,7
Underhållskostnader	-21,0	-22,0	1,0	-21,8
Övriga fastighetskostnader	-22,0	-24,1	2,1	-24,1
Personal- och förvaltningskostnader	-14,3	-13,4	-0,9	-13,6
Summa fastighetskostnader	-127,6	-124,6	-3,0	-130,2
Driftsöverskott före avskrivningar	252,5	242,8	9,7	245,0
Avskrivningar	-118,0	-109,0	-9,0	-123,1
Resultat fastighetsförvaltning	134,5	133,8	0,7	121,9

Älvstranden Utveckling Budget 2019

	2019 Budget	2018 Budget	Avvikelse 2019/2018	2018 Prognos aug
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-5,9	-5,3	-0,6	-6,5
FoU hållbar stadsutveckling	-10,2	-10,1	-0,1	-8,1
Resultatförda projektkostnader	-5,9	-5,0	-0,9	-2,8
Personal- och utvecklingskostnader	-38,4	-36,8	-1,6	-31,6
Resultat stadsutveckling	-60,4	-57,2	-3,2	-49,0
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	403,1
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0	-163,5
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	0,0	239,6
Volvo Ocean Race	0,0	-4,1	4,1	-4,1
Gemensamma administrationskostnader	-99,5	-98,5	-1,0	-93,3
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	1,2
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-6,4	4,3	-2,4
Rörelseresultat	-27,5	-32,4	4,9	213,9
Finansnetto	-42,0	-50,7	8,7	-47,7
Resultat efter finansnetto	-69,5	-83,1	13,6	166,2

Resultat efter finansnetto	-69,5	-83,1	13,6
Justering VOR 2018	-	4,1	
Justering övriga rörelsekostnad (kompone	-	4,3	
Justering finanskostnader	-	8,7	
Summa efter justeringar	-69,5	-66,0	-3,5

- Skatt 2019?
- Ränteavdragsbegränsningar och ny bolagsskatt (från 22,0% till 21,4%)

BUDGET	2019	2018	2017	2016	2015
Eget Kapital	934	1 000	846	890	823
Avsättningar	505	432	463	510	373
Långfristiga skulde	2 310	2 310	2 310	2 310	2 310
Kortfristiga skulde	377	287	246	340	230
Skulder och EK	4 126	4 029	3 865	4 050	3 736
Soliditet	23%	25%	22%	22%	22%

Förslag till beslut: Budget 2019

- Styrelsen fastställer budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2019 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.



7. Beslutsärende: Datum sammanträden.*

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare.

Förslag till beslut:

Beslutslogg

- Styrelsen fastställer datum för presidie- och styrelsesammanträden, årsstämmor samt ägar-dialog för Älvstrandenkoncernen 2019 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 7.



**8. Beslutsärende:
Jämställdhets- och
Likabehandlingsplan 2018–2019.***

Lena Andersson, Vd.

Förslag till beslut:

Jämställdhets- och Likabehandlingsplan 2018–2019

- Styrelsen godkänner Likabehandlingsplan 2018–2019 inklusive Jämställdhetsplan.



9. Informationsärende: Skolor Lindholmen.

*Stig Santa, Projektledare
med inriktning social infrastruktur.*

Markägarperspektiv och planeringsriktlinjer

- En preliminär behovsbild av kommunal service ska tidigt ligga till grund för reservering av mark och eventuellt markförvärv eller inhyrning. Detta bör ske i samband med översiktsplan, fördjupad översiktsplan och/eller stadsutvecklingsprogram.
- I områden där kommunens markinnehav är begränsat bör tredimensionell fastighetsbildning eller inhyrning på den privata marknaden övervägas. Samlokalisering ska prövas.
- En förutsättning för kommunala markförvärv är att markförvärvsansvarig förvaltning har ekonomiska förutsättningar att göra detta.

Bakgrund

- Tidigare genomförd/planerad stadsutveckling Norra Älvstranden har skapat ett kraftigt underskott på kommunal service främst kopplat till förskola och skola.
- Gemensam kartläggning av Lokalsekretariatet (LS) och Stadsbyggnadskontoret (SK) konstaterade 2017 ett underskott på Norra Älvstranden: 900 grundskoleplatser (Eriksberg) och 900 grundskoleplatser (Lindholmen).
- Inga hittills antagna detaljplaner för området innehåller plats för någon ny grundskola.

Åtgärder från Staden

- Detaljplan för ny grundskola 4–9 vid Pumpgatan: **720** platser.
- Ändrad inriktning Herrgårdsskolan mot F-3 (i dag F-6).
- Fastighetsnämnden (FN) ska göra planansökan för ny grundskola (troligen F-3) vid Londongatan: **200** platser.
- LS ger Lokalförvaltningen (LF) i uppdrag att utreda förtätningsmöjligheter vid befintliga skolor, Taubeskolan och Bräckeskolan. Alla åtgärder förutsätter dock att integrerade förskoleavdelningar först kan flyttas ut.

Ovanstående åtgärder tillsammans hanterar dock bara något mer än hälften av det konstaterade underskottet.

Pumpgatan 4–9

- Redan planhandlingarna för Karlavagnsplatsen hänvisar till en ny skola vid Pumpgatan eftersom Karlavagnsplatsen inte kunde uppfylla kraven på en funktionell skolgård.
- LS beställning är en ny grundskola för åk 4–9 med plats för 720 elever (4 paralleller) och en idrottshall.
- Detaljplanearbetet startade i mars 2017.
- Samråd genomfördes juni–juli 2018.

Tre konflikter

- Under planarbetets gång har det framkommit att den anvisade platsen skapar tre konflikter utifrån LS beställning:
 1. Skolans kapacitet.
 2. Skolgårdsyta.
 3. Möjlighet att placera en idrottshall inom skoltomten.
- Platsen kräver även omfattande marksanering. En första bedömning säger 100 mnkr. En fördjupad studie ska göras. Kostnaden förväntas belasta markägaren.

Efter genomfört samråd bedömer LS att det finns tre vägval för projektet

1. Skolan byggs för 720 elever (4 paralleller), men utan idrotts-hall för att klara friytor. Behovet av idrottshall förutsätts kunna lösas vid Lundbystrand om Utbildningsnämnden kan få tillgång till ny/annan hall på dagtid. (LS ser intressanta synergieffekter med utvecklingen av Lindholmen Science Park, men äger inte frågan).
2. Skolan byggs för 540 elever (3 paralleller) men med idrotts-hall. Den lägre kapaciteten är en förutsättning för att klara friytor med en idrottshall på tomten.
3. LS, LF, Grundskoleförvaltningen och SBK diskuterar hur projektet ska hanteras. Älvstranden är involverad i arbetet.

Oavsett vägval

Underskottet av grundskoleplatser i olika grad finns kvar
– något vi måste ta hänsyn till i kommande detaljplaner.

En social infrastruktur

Förskolor

Skolor för förskoleklass – årskurs 3

Skolor för årskurs 4 – 9

Idrottshallar

Gymnasieskolor

Vuxenutbildning

Trygghetsbostäder

Sociala boenden

Särskilda boenden för äldre

Fritidsgårdar

Verksamhetslokaler

Administrativa lokaler

Vision Älvstaden

”Bollplaner”

Lägenheter med särskild service.

Simhall

Ishall

Föreningslokaler

Konstgräsplaner

Bostadsnära park

Stadsdelspark

Stadspark

Kulturhus

Bibliotek

Kulturlokaler

Vårdcentraler

Familjecentraler

Sjukhus

och de andra...



10. Informationsärende: Skeppsbron – statusrapport.

Rune Arnesen, Projektchef.

Beslut i Kommunfullmäktige före årsskiftet

- Arbete pågår med SLK att besvara återremiss från KS 7/6.
Tidplan: Info KS 26/9, PM klart, TU oktober, KS 28/11, **KF 20/12.**
- Programorganisation i viloläge. Enbart prioriterade frågor.
- Trafikkontoret och Parkeringsbolaget jobbar vidare för att optimera lösningar, upphandling och genomförande.
- Möjlig byggstart 6–12 månader efter beslut i KF.
- ÄU jobbar vidare med att utveckla bottenvårningskonceptet.
- Det finns ett konkret förslag till ”Huset på Nocken”.
- Behov av styrelsebeslut av budget för genomförande 2019–2026 cirka 415 mnkr. Troligen Q1 2019.



11. Informationsärende: Masthuggskajen – statusrapport.

Rune Arnesen, Projektchef.

Byggstart 2019? Konsortiet är klara!

- Lagakraftvunnen detaljplan förväntas kring årsskiftet. Miljödom (Vattendom) förhandlingar februari 2019. Dom Q1, 2019?
- Trafikkontoret startat sitt arbete med GFS (genomförandestudie). Bekymmer: inte anpassat efter programmets behov. Lyft till direktörsnivå Älvstaden och TK.
- Rekrytering av mer resurser till konsortiearbetet pågår.
- Avtalsarbete fortgår – marktilldelning konsortie mål 30/11, marköverlåtelsesavtal Fastighetskontoret – prisförhandlingar.
- Byggstart 2019? Konsortiet är klara!

Masthuggskajen, forts.

- Utbyggnation halvön. Knäckfråga för att konsortiet ska vara villiga att satsa. Måste ha kontroll på tid.
- Kommande beslut:
 - Konsortieavtal november.
 - Fastighetskontoret november.
 - Marktilldelning Framtiden och Parkeringsbolaget februari.
 - Budget genomförande februari.

Rollen som Stadsutvecklingschef

Älvstranden Utveckling – statusrapport

- Tagit plats i ledningsgruppen.
- Startat med att strukturera arbetsprocesser (till exempel äskande och rapporteringsrutiner) och få överblick över portföljen.
- Identifierar prioriterade arbetsuppgifter.
- Medverkar i utvärderingsarbetet på Frihamnen.
- Fokus affärsperspektiv.



12. Beslutsärende: Risker: Åtgärder och Internkontrollplan 2019*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut:

Risker: Åtgärder och Internkontrollplan 2019

- Styrelsen antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2019 enligt Bilaga 1 till Styrelsehandling 12.



13. Beslutsärende: Affärs- och Verksamhetsplan 2019.*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Strategikarta 2019

Version 1.0

Vision

Älvstaden ska vara
öppen för världen.
Den ska vara
inkluderande, grön
och dynamisk.

Uppdrag

Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
Vi ska vara en aktör i förverkligandet av Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Ledstjärna

Nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024.

Effekt Strategiskt tema

Ett nytänkande, välskött och
effektivt stadsutvecklingsbolag.

Volym och tempo för att möta
stadsutvecklingsbehovet.

En socialt, ekonomiskt och
ekologiskt hållbar stad.

Nyttan Intressenter

"Älvstranden är ett verktyg för
att utveckla en hållbar stad."

"Älvstranden har förmågan
att leverera."

"Älvstranden skapar
affärsmässig samhällsnytta."

Strategiskt hur Process/Arbetsätt

6 Föregångare inom behovs-
driven innovation för håll-
bar stadsutveckling

9 Säkerställa en
omställning från planering
till genomförande för att
leverera färdplanen.

8 Agera katalysator mellan
offentligt och privat.

10 Nyttja fastighetsbestån-
det som ett verktyg för att
bidra till visionen.

5 Säkerställa portfölj- och
projektstyrning för effektiv
resursanvändning.

7 Ligga i framkant inom tillämplad fastighets-
rätt och andra relevanta rättsområden.

4 Kalkylerad och planerad risktagning.

Medarbetare 2 Attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens ur ett mångfaldsperspektiv. 3 Organisation som genomsyras av socialt, ekologisk, ekonomiskt ansvarstagande.

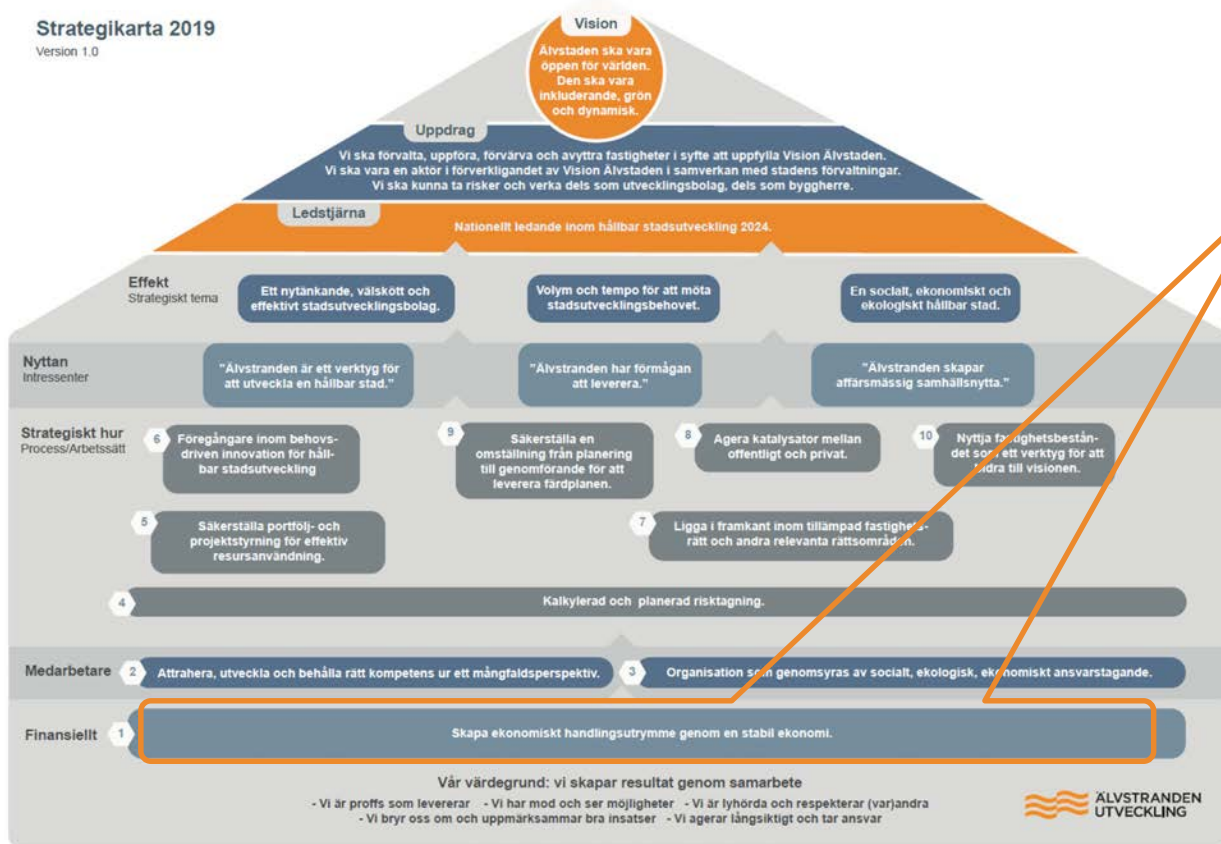
Finansiellt 1 Skapa ekonomiskt handlingsutrymme genom en stabil ekonomi.

Vår värdegrund: vi skapar resultat genom samarbete

- Vi är proffs som levererar - Vi har mod och ser möjligheter - Vi är lyhörda och respekterar (var)andra
- Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser - Vi agerar långsiktigt och tar ansvar

Skapa ekonomiskt handlingsutrymme genom en stabil ekonomi

Strategikarta 2019
Version 1.0

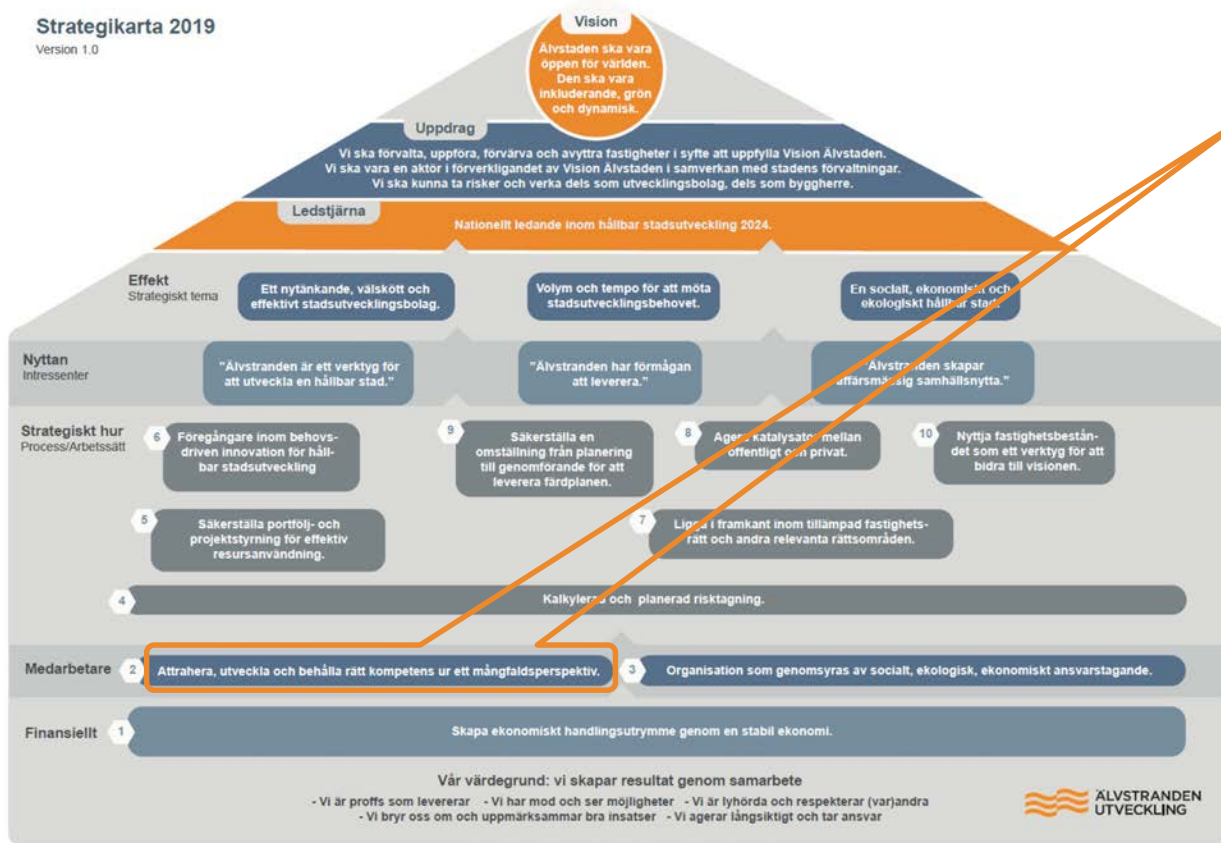


ÖP 1: Ekonomiska 3-års scenarier är ett aktivt verktyg för säkra en stabil ekonomi över tid.

ÖP 2: Genomföra transaktioner med tillräcklig vinst för att möta upp ekonomiska åtaganden i stadsutvecklingsprojekten.

Attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens utifrån ett mångfaldsperspektiv

Strategikarta 2019
Version 1.0



ÖP 3: Uppfattas som en attraktiv arbetsgivare hos nuvarande och framtida medarbetare.

KF 2*: Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag i bolagets verksamhet.

KF 3*: Älvstranden Utveckling ska se över möjligheten att stödja målet med att funktionsnedsatta ska anställas i den ordinarie verksamhet.

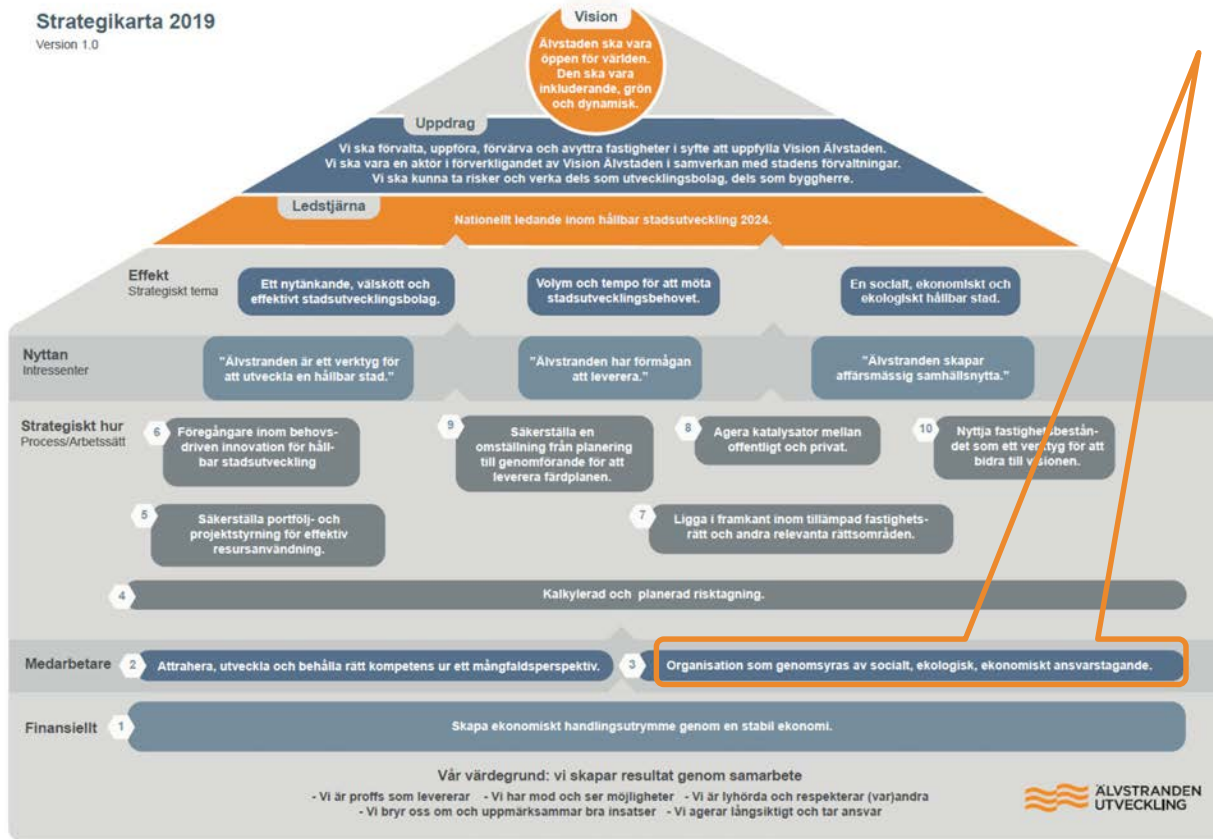
KF 4*: Älvstranden Utveckling ska aktivt arbeta för att öka andelen utrikesfödda chefer när möjlighet ges.

KF 5*: Älvstranden Utveckling ska erbjuda betalda arbetskläder till de yrkesgrupper som har behov.

***Obligatoriska KF-mål för alla nämnder/styrelser**

En organisation som genomsyras av socialt, ekologiskt, ekonomiskt ansvarstagande

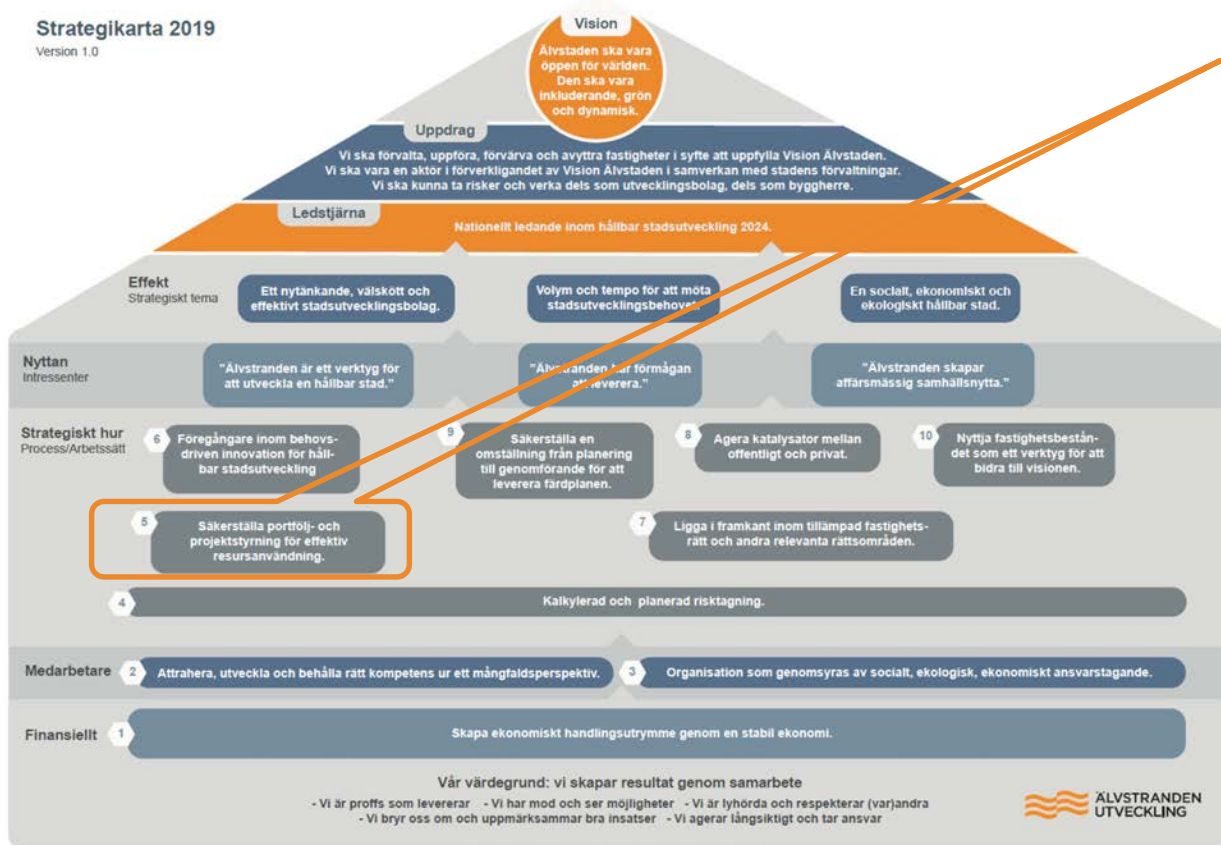
Strategikarta 2019
Version 1.0



ÖP 4: Samtliga medarbetare ser sin del i att bidra till att organisationen agerar hållbart.

Säkerställa portfölj- och projektstyrning för effektiv resursanvändning

Strategikarta 2019
Version 1.0



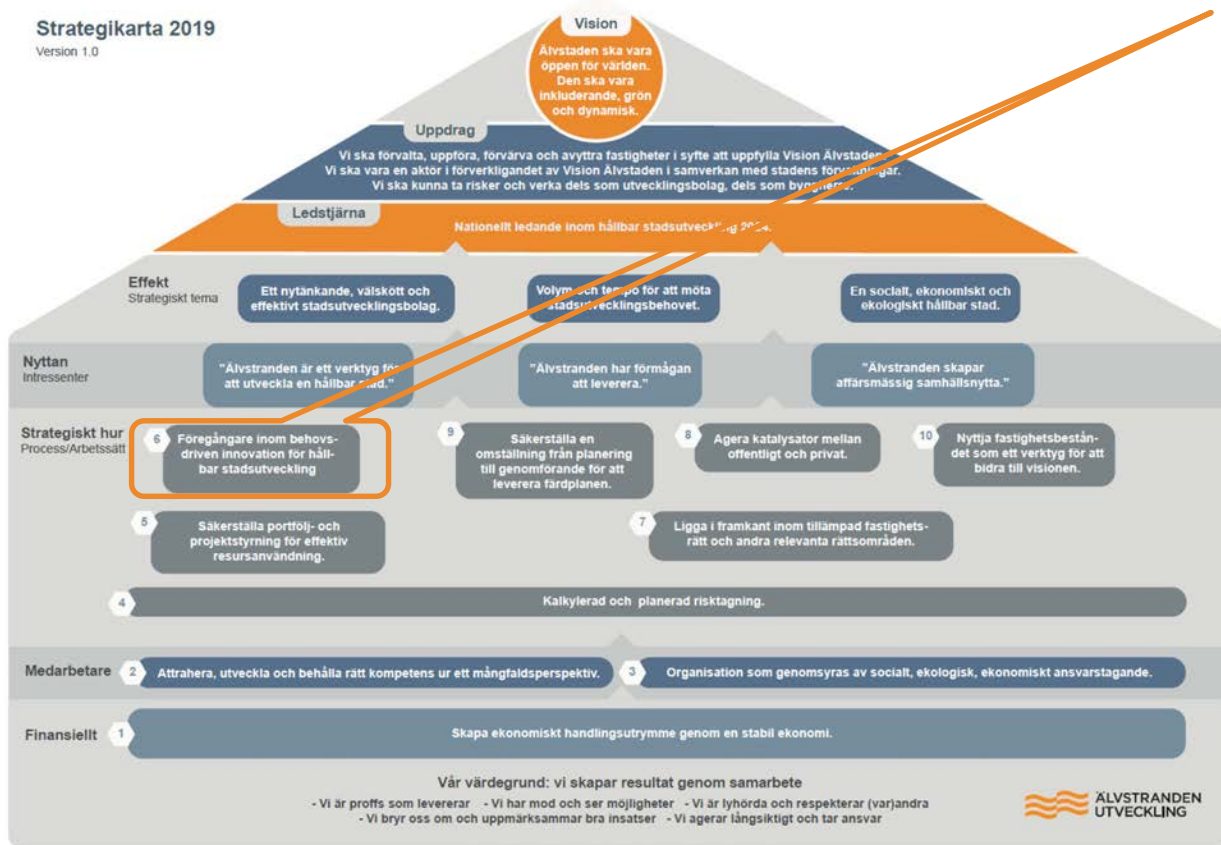
ÖP 5: Arbetar efter beslutad modell för att styra och leda Älvstaden.

ÖP 6: Säkra "Lätt att göra rätt" för att möjliggöra en effektiv och välskött verksamhet.

ÖP 7: Scenarioplanering för resurser på kort och långsikt används aktivt i portföljerna.

Föregångare inom behovsdriven innovation för hållbar stadsutveckling

Strategikarta 2019
Version 1.0

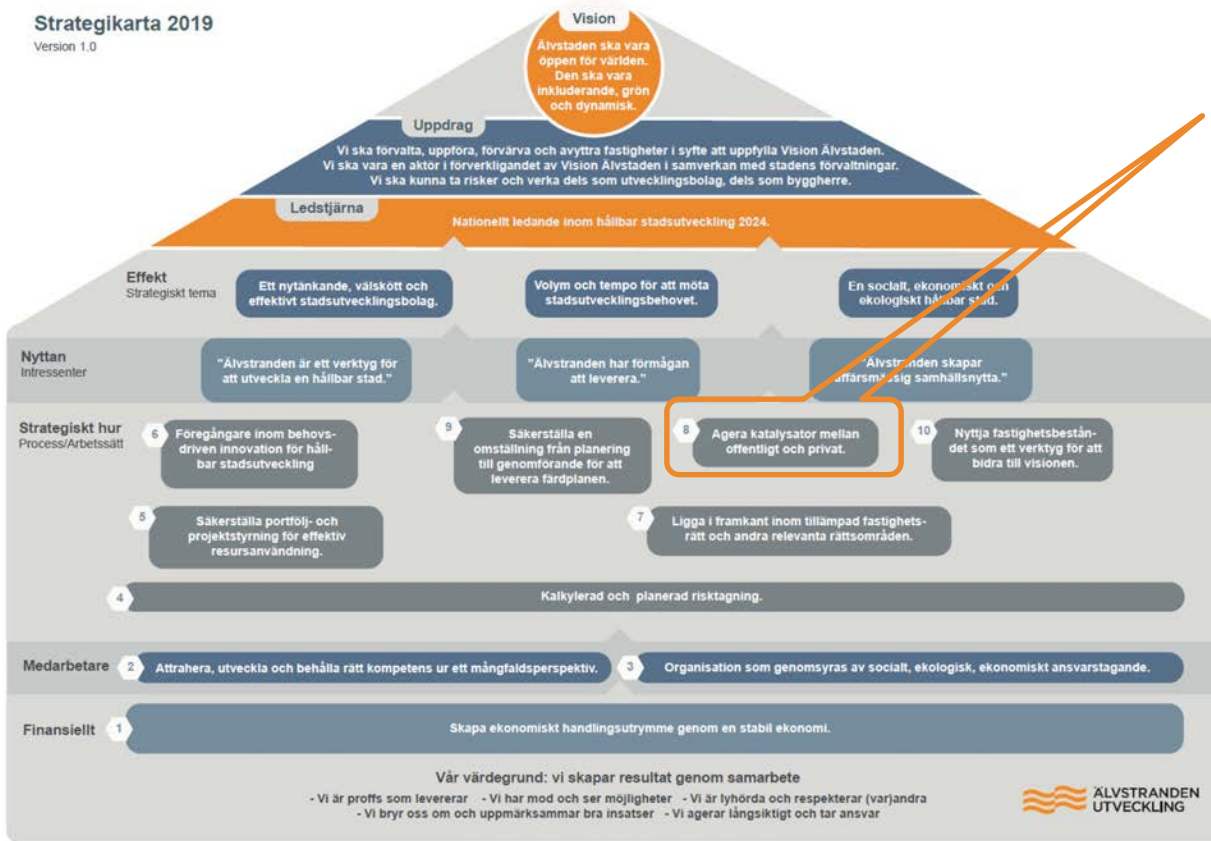


ÖP 8: Framtagen strategi och handlingsplan för hantering av förorenad mark- och schaktmassor i vatten- och kajnära områden.

ÖP 9: Portföljplan för att möta strategin för Forskning och Innovation.

Agera katalysator mellan offentligt och privat

Strategikarta 2019
Version 1.0

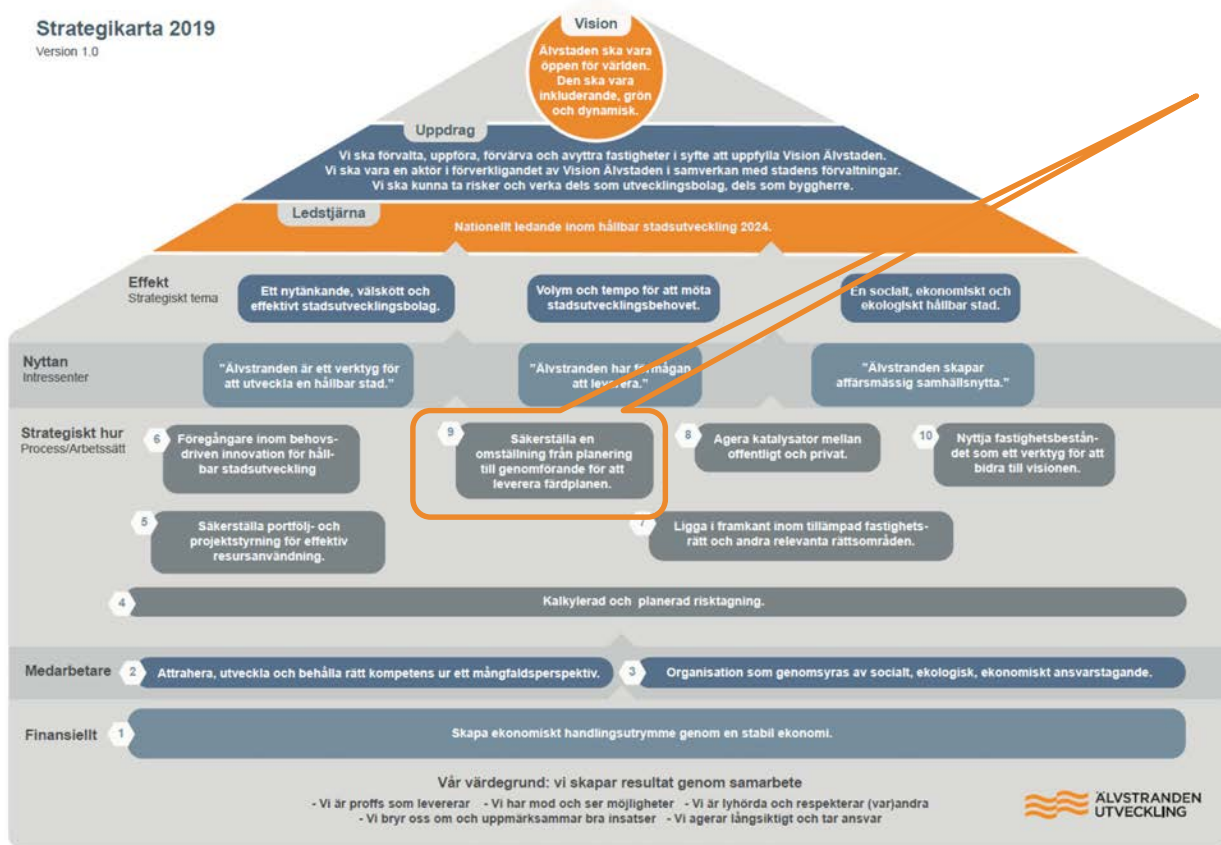


ÖP 10: Kommunikationsplan för att säkerställa kännedomen om att bolaget är nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling.

ÖP 11: Höja kompetensen på bolaget för marknadens affärslogik inom projektutveckling.

Säkerställa en omställning från planering till genomförande för att leverera Färdplan Älvstaden

Strategikarta 2019
Version 1.0



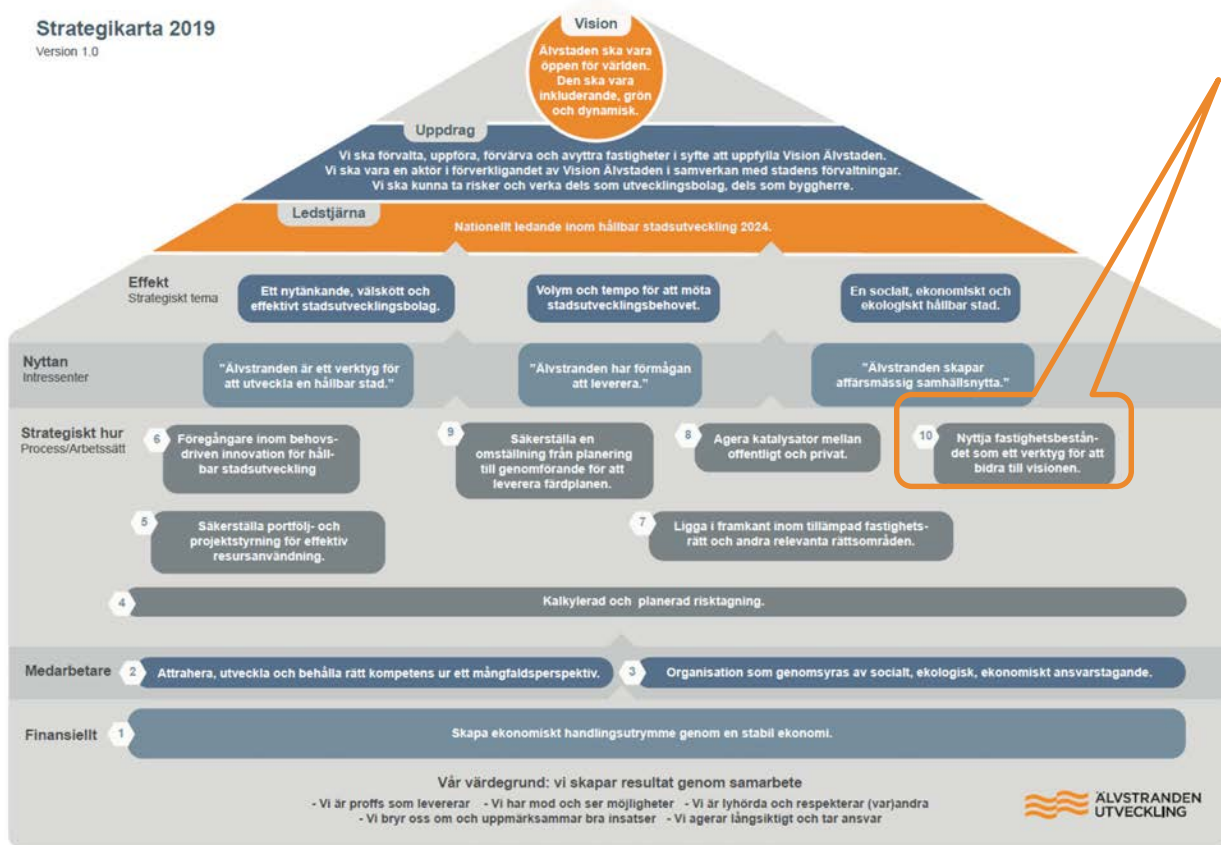
ÖP 12: Strategi för organisering och resurssättning som matchar behoven i genomförandefasen.

ÖP 13: Uppföljningsmodell för avtalade ambitioner på plats och inkluderad i markfördelningsavtal.

KF 1: Älvstranden Utveckling levererar sin del av den beslutade Färdplanen för Älvstaden.

Nyttja fastighetsbeståndet aktivt som ett verktyg för att bidra till visionen

Strategikarta 2019
Version 1.0



ÖP 14: Uthyrningsstrategi för att kortsiktigt utveckla terminalbyggnaden i Gullbergsvass i samband med arbetet i Centralenområdet.

Förslag till beslut: Affärs- och Verksamhetsplan 2019

- Styrelsen godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2019.



13 b. Informationsärende: Domslut Långedrag Teknik.

Charlotte Nyström, Bolagsjurist.

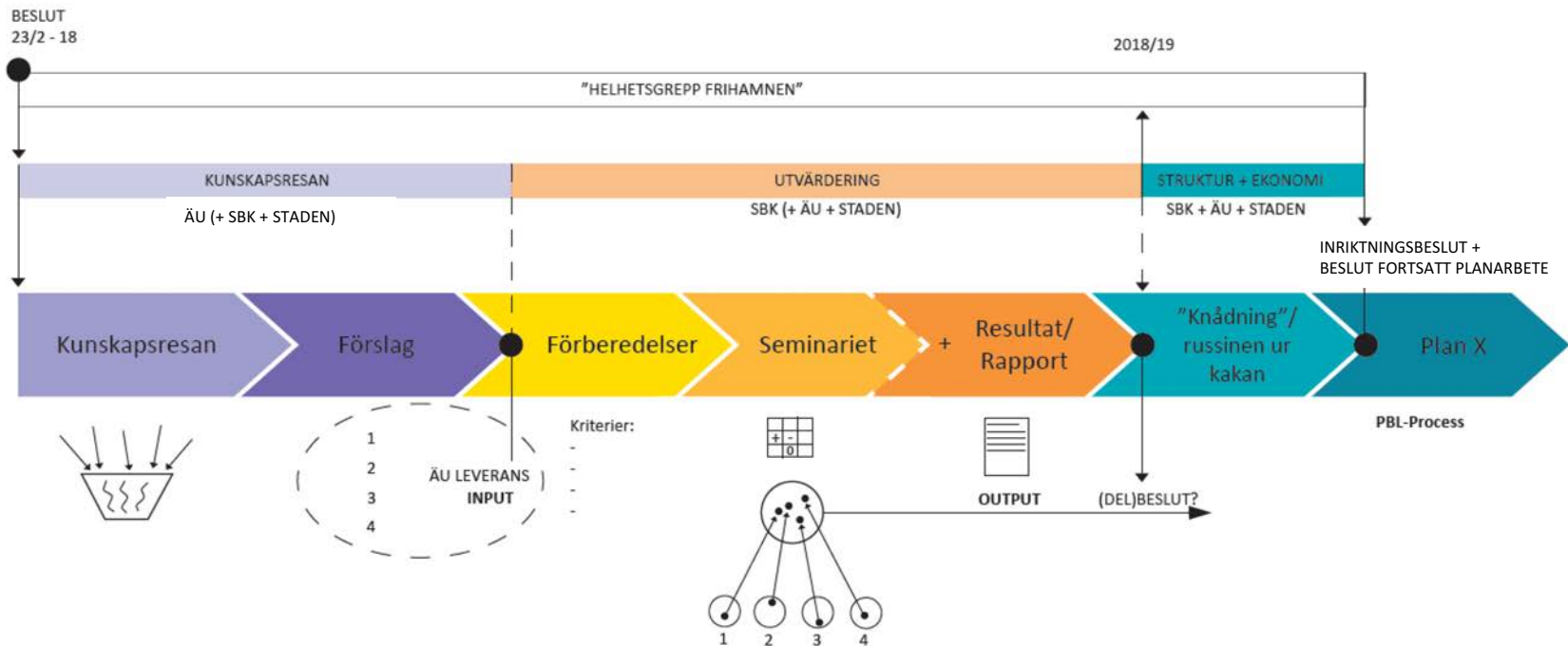


14. Beslutsärende:
Arrendeavtal temporära bostäder
Frihamnen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Först: Kort statusrapport Frihamnen

Utvärderingsarbetet



Arrendeavtal för Brofred & Tempohousing på Kvillepiren klara för påskrift

STRUKTURPLAN
TEMPORÄRA BOSTÄDER
SKISS
2016-05-03



- 800 bostäder (cirka).
- Avtalen omfattar minst 20 100 BTA.
- Inflyttning preliminärt Q3-2019–Q4-2020.

Ekonomi

- Kostnad hittills: 47 mnkr
- Återstående kostnad: 23 mnkr (cirka 2 mnkr riskreserv)
- Total kostnad: 70 mnkr

- Intäkt:
20 100 BTA x 240 kr per BTA och år i 15 år = 72,36 mnkr.

Risker

- Byggherrarnas finansiering är beroende av att bostäderna kan stå kvar i 15 år.
- Vi kan inte säkert veta att byggloven förlängs från 10 till 15 år.
- Bolaget lovar annan plats i 6 år om byggloven inte förlängs.



- Risk att vi inte har någon annan plats = avtalsbrott.
- Risk kostnad anlägga infrastruktur på annan plats.
- Älvstranden Utveckling har svårt att påverka risken.

Riskminimering

- Byggherrarna ansöker om förlängning av byggloven så tidigt som möjligt.
- Det är inte prövat hur tidigt man kan söka, men troligtvis efter slutbesked.
- Byggherrarna har även öppnat för en diskussion om en permanent markanvisning i Frihamnen om byggloven inte förlängs, vilket bör ses som ett alternativ för bolaget i det fall förlängning av byggloven inte medges.

Förslag till beslut:

Arrendeavtal temporära bostäder Frihamnen

- Styrelsen godkänner att arrendeavtal får tecknas för temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen.



15. Beslutsärende:
Tilläggsäskande tryckbank
Lundbybassängen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Tryckbank för att säkra Kvillepiren mot rasrisk

STRUKTURPLAN
TEMPORÄRA BOSTÄDER
SKISS
2016-05-03



- Tidigare ärende om sandtäckning och tryckbankar i Lundbybassängen.
- Vattendom har inkommit, varför tryckbanken mot Kvillepiren nu kan genomföras.
- Det saknas 6 mnkr inklusive moms i tidigare äskande för att kunna genomföra tryckbanken.

Förslag till beslut:

Tilläggsäskande tryckbank Lundbybassägen

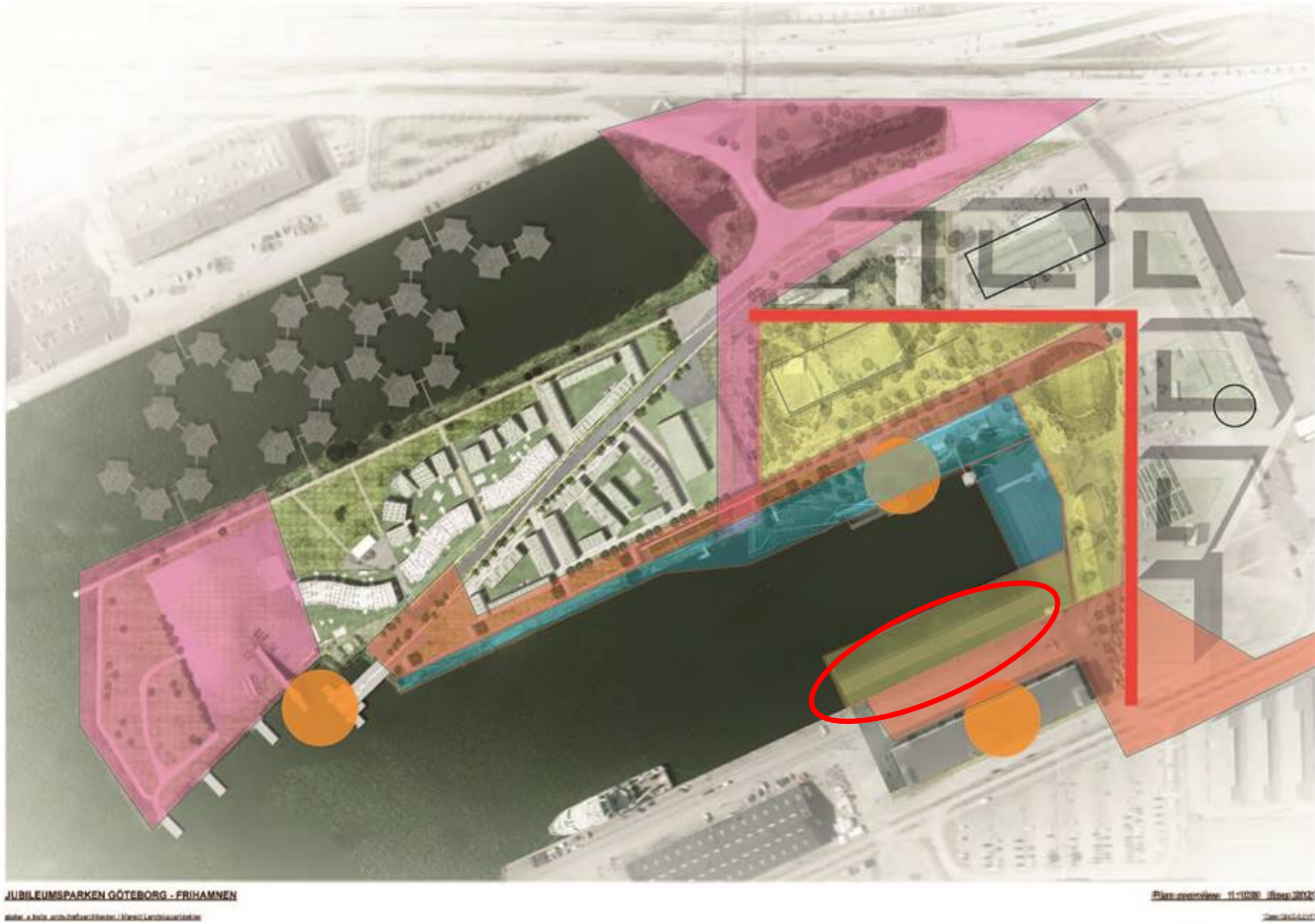
- Styrelsen godkänner ett tilläggsäskande på 6,0 mnkr inklusive moms för att färdigställa en tryckbank i Lundbybassägen som säkerställer Kvillepiren mot rasrisk.



16. Informationsärende: Nybyggnation av Kaj 113.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Kaj 113 – en förutsättning för Jubileumsparken 2021



Fyra möjliga åtgärder

1. Inspektion: 10 års livslängd, kostnad 60 000 kr/år.
2. Renovering: 30 års livslängd, kostnad 785 000 kr/år.
3. Nybyggnation: 50 års livslängd, kostnad 920 000 kr/år.
4. Nybyggnation: 100 års livslängd, kostnad 520 000 kr/år.



- Rekommendation: Nybyggnation 100 år, kostnad 52 mnkr.
- Styrelsesammanträde 2018-11-23:
Äskande 52 mnkr, varav 5 mnkr projektering 2019.

Alla belopp exklusive moms.

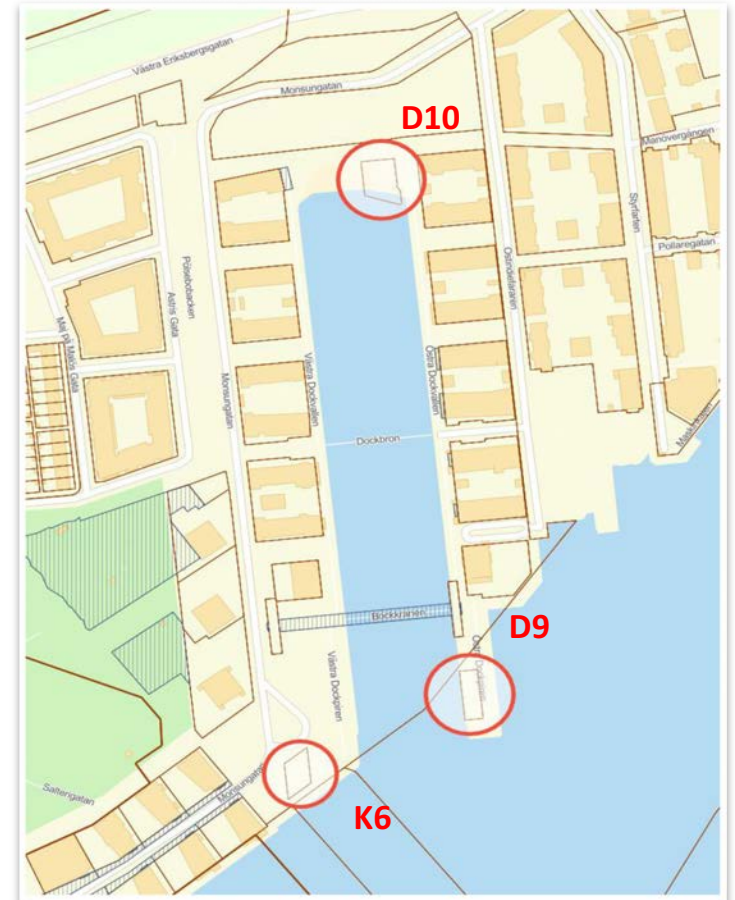


17. Beslutsärende: Markanvisning Eriksberg.

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

Ansökan markanvisning Eriksberg

- Compact Living Nordic AB.
- Longstay Living på D9 och D10 sammanlagt 30 lägenheter.
- Bed & Breakfast på K6, 15 rum.
- Prefabricerade moduler.
- Standardiserad interiör.
- Platsanpassad exteriör.



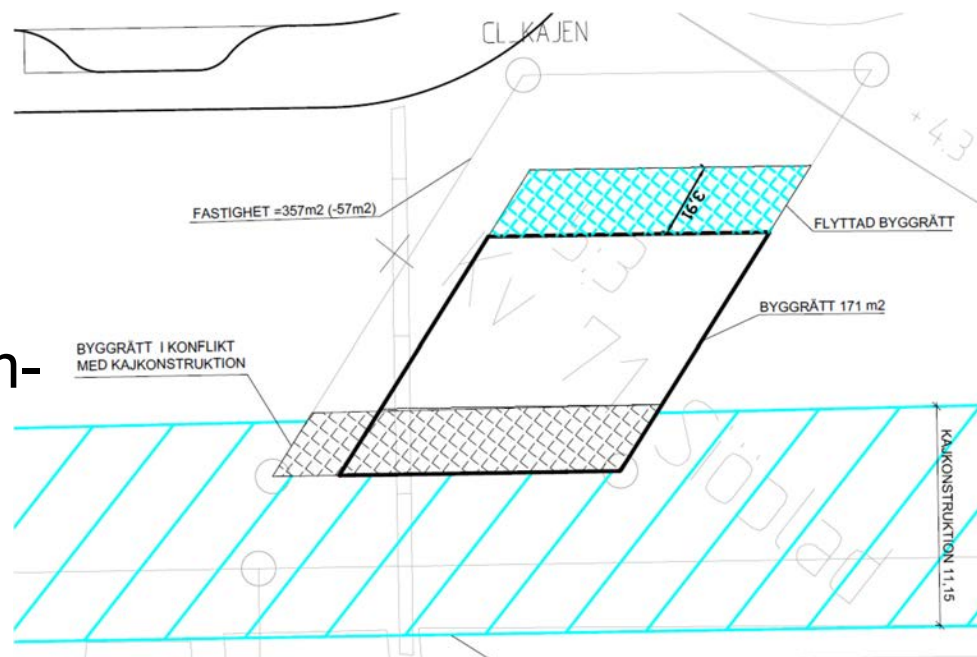
Markanvisningspolicy

- Stadens policy och regler ska tillämpas.
- I regel ett jämförelseförfarande.
- Direktanvisning enbart vid särskilda skäl.



Befintlig detaljplan

- Befintlig detaljplan anger användningsområde "Restaurang" för samtliga tre lotter.
- Detaljplanen har en genomförandetid till 2021-04-21.
- Planändring för K6 för flytt av byggrätt.



Utbyggnad kollektivtrafik

- Västra dockpiren utpekad som lämplig för en färjehållplats.
- Samordning av byggnation av K6 behövs.
- För närvarande ingen tidplan från Västtrafik.

Risker

- Sedan området exploaterades har det varit få intressenter till att köpa lotterna.
- Risken är att det även fortsättningsvis är svårt att hitta köpare då byggrätterna är små och grundläggningkostnader höga.

Förslag till beslut: Markanvisning Eriksberg

- Styrelsen avslår Compact Living Nordic AB:s ansökan om markanvisning för tre mindre tomter på Eriksberg. Styrelsen förordar istället en analys över vilka mervärden en byggnation av platserna ska bidra med till området efter ändring av detaljplan samt en utredning om färjehållplats. Med denna analys och utredning som grund ska bolaget därefter genomföra en markanvisning enligt gällande markanvisningspolicy.



18. Informationsärende: Förvärv av fastighet.

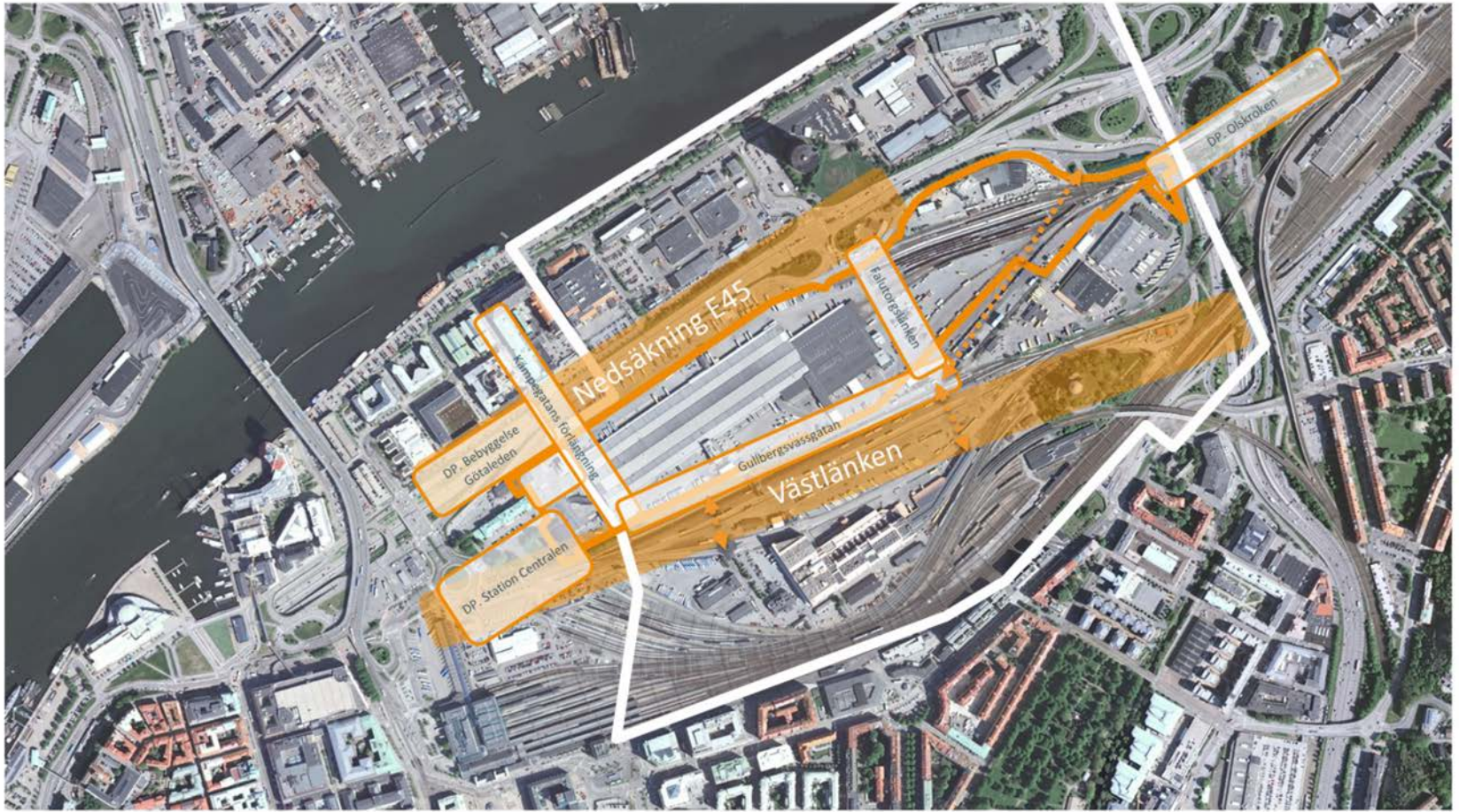
Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.



19. Beslutsärende:
Investeringsbeslut Gullbergsvass:
terminalbyggnad.

Catharina Migell, Biträdande projektchef.





Investeringskalkyl 2018-2019

Hyresgäst Anpassningar

Gokartcentralen inklusive del av brandmur _____	8,8
Terminal G inklusive utökning _____	1,9
Andel av projektledare, riskreserv och oförutsett 10 % _____	2,2
Förväntad återbetalning via höjd hyra samt avtal TrV _____	-12,9

Investering 0

Alla belopp miljoner kronor inklusive moms.

Förslag till beslut:

Investeringsbeslut Gullbergsvass: terminalbyggnaden 2018–2019

- Styrelsen godkänner att Fastighets AB Raila genomför hyresgästanpassningar för 12,9 miljoner kronor inklusive moms. Beslutet är villkorat enligt Styrelsehandling 19.



20. Informationsärende: Inriktning Lindholmen.

Lena Andersson, Vd.



21. Informationsärende: Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



22. Övriga frågor.

Mattias Jonsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Trevlig helg!