



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

DIARIEFÖRD

datum 3/3-2016
nr 0214/16

Nr 1/2016

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2016-02-12

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande

Magnus Nylander, vice ordförande

Håkan Hallengren, tjänstgörande för Joakim Larsson

Lennart Duell

Hanna Alexandersson

Ej närvarande ledamot

Joakim Larsson

Närvarande suppleant

Martin Hellström

Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd

Marika Ogrelus, vice vd

Mi Mathiesen, ekonomichef, §§ 1–7

Glenn Johannesson, adjungerad personalrepresentant Unionen

Joel Fingal, adjungerad personalrepresentant Saco

Bror Frid, auktoriserad revisor PwC, §§ 1–7

Hans Aronsson, lekmannarevisor Stadsrevisionen, §§ 1–7

Sven R Andersson, lekmannarevisor Stadsrevisionen, §§ 1–7

Stefan Elmgren-Warberg, sakkunnigt biträde Stadsrevisionen, §§ 1–7

Magnus Green, sakkunnigt biträde Stadsrevisionen, §§ 1–7

Helena Wingbro Ågren, vd-assistent

Helena Fagertun, arkivarie

Martin Blixt, chef Stadsutveckling, §§ 10–26

Ulrika Palmblad Gröön, chef Fastighetsutveckling, §§ 11–26

Kjell Johansson, chef Fastighet, §§ 17–18

Protokollförare

Birgitta Palmgren

§ 1 Mötets öppnande

Öppnades sammanträdet av ordföranden.

§ 2 Fastställande av dagordning

Fastställdes föredragningslista enligt BILAGA A.

§ 3 Utseende av justerare

Utsågs Magnus Nylander att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Styrelsen beslutade att

- jäv inte föreligger för någon av föredragningslistans punkter.

§ 5 Föregående protokoll

Genomgicks och beslutades protokoll från

- styrelsesammanträde 2015-11-27 i Norra Älvstranden Utveckling AB.

§ 6 Årsredovisning per 2015-12-31 för Norra Älvstranden Utveckling AB

Genomgick Mi Mathiesen bokslut för perioden januari–december 2015 för Norra Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 7.

Beslutade styrelsen att

- godkänna bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2015
- avge årsredovisning för 2015 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

§ 7 Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter

Genomgick Bror Frid revisionsnoteringar 2015 enligt BILAGA B till detta protokoll.

Genomgick Hans Aronsson, Sven R Andersson och Stefan Elmgren-Warberg lekmannarevisorernas granskningsredogörelse för Älvstranden Utveckling AB inklusive dotterbolag enligt BILAGA C till detta protokoll.

Revisionsnoteringarna samt Granskningsredogörelsen antecknades.

§ 8 Utseende av ägarrepresentant till årsstämma i dotter- och dotterdotterbolag

Genomgick vd ärendet angående utseende av ägarrepresentant enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 14 inklusive BILAGA 1.

Beslutade styrelsen att

- utse ordförande Mattias Jonsson och vice ordförande Magnus Nylander att var för sig vara ägarrepresentant vid årsstämma i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter och dotterdotterbolag.





§ 9 Direktanvisning Kyrka Frihamnen

Informerade vd om den tänka direktanvisningen för Kyrka Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 21 inklusive BILAGA 1 och BILAGA 2.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 10 Genomförande Lindholmshamnen

Genomgick Martin Blixt ärendet om Genomförande Lindholmshamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 16 samt BILAGA D till detta protokoll.

Styrelsen diskuterade ärendet.

Beslutade styrelsen att

- , för Fastighets AB Fribordets räkning, avsätta investeringsmedel om . . . för konsortiesamordning, projektering och utbyggnad av allmän plats inom Detaljplan Götaverksgatan/Lindholmen
- ge vd i uppdrag att för Fastighets AB Fribordets räkning markanvisa och försälja resterande byggrätter, kvarterslotterna 1–6, inom Detaljplan Götaverksgatan till ett sammanlagt värde av enligt information under punkten Försäljning och markanvisning i STYRELSEHANDLING 16
- information om projektets vidare utveckling fortlöpande ska lämnas till styrelsen.

§ 11 Investering Badkultur Platsbyggnad Frihamnen

Genomgick Ulrika Palmblad Gröön ärendet rörande investering Badkultur Platsbyggnad Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 17.

Beslutade styrelsen att

- godkänna en utökad budget om 4 mnkr, dvs. totalt 19,1 mnkr för projektet Badkultur Platsbyggnad Frihamnen.

§ 12 Investering Urban Basics Platsbyggnad Frihamnen

Genomgick Ulrika Palmblad Gröön ärendet rörande investering Urban Basics Platsbyggnad Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 18

Beslutade styrelsen att

- godkänna en utökad budget om 2,5 mnkr, dvs. totalt 11,8 mnkr för projektet Urban Basics Platsbyggnad Frihamnen.

§ 13 Direktanvisning Specialistsjukhus Frihamnen

Genomgick vd ärendet rörande direktanvisning Specialistsjukhus Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 19 inklusive BILAGOR 1–3. Vd informerades att fastighetsnämnden hördes vid sitt sammanträde 2016-02-08.

Efter diskussion beslutade styrelsen därefter att

- Västfastigheter direktanvisas 25 000 kvm BTA för specialistsjukhus
- ge Göteborgs Frihamns AB i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Västfastigheter.

§ 14 Försäljning av lotten S i Kvillebäcken

Genomgick vd ärendet rörande försäljning av lotten S i Kvillebäcken enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 20. Underlag för fastighetsnämndens hörande har lämnats in men ännu inte behandlats av nämnden.

Beslutade styrelsen att

- , för Norra Älvstranden Utveckling AB:s räkning och villkorat fastighetsnämndens positiva hörande, godkänna en försäljning av Lotten S i Kvillebäcken till Ivar Kjellberg Fastighets AB, till ett belopp om 98 000 kronor, vilket motsvarar belopp satt i oberoende fastighetsvärdering daterad 2015-06-10.

§ 15 Direktanvisning Kyrka Frihamnen

Genomgick vd ärendet rörande Direktanvisning Kyrka Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 21 inklusive BILAGA 1 och BILAGA 2.

Beslutade styrelsen att

- Smyrnaförsamlingen i Göteborg direktanvisas 6 600 kvm BTA för kyrka
- Göteborgs Frihamns AB får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Smyrnaförsamlingen i Göteborg.

§ 16 Utökning av budget för färdigställande av råtor m m i Lindholmospiren 3

Ärendet utgår.

§ 17 Ombyggnation Santos

Genomgick Kjell Johansson ärendet rörande ombyggnation Santos enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 23.

Beslutade styrelsen att

- godkänna en budget om 18 mnkr för projektet Ombyggnation Santos.



§ 18 Takomläggning Lundbystrandshallen

Genomgick Kjell Johansson ärendet rörande takomläggning på Lundbystrandshallen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 24.

Beslutade styrelsen att

- godkänna en budget om 30 mnkr för projektet Takomläggning Lundbystrandshallen.

§ 19 Förslag på datum för ytterligare styrelsemöte

Redovisade vd förslaget om att ett extra styrelsemöte ska avhållas i Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 25.

Beslutade styrelsen att

- ett extra styrelsemöte i Älvstranden Utveckling AB ska hållas 21 mars 2016 kl 13.00 i bolagets lokaler på Lindholmsallén 10
- ett extra presidiummöte inför styrelsemöte 21 mars ska hållas 7 mars 2016 kl 14.00 i bolagets lokaler på Lindholmsallén 10.

§ 20 Markanvisningar 2016

Redovisade Ulrika Palmblad Gröön om Markanvisningar 2016 enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 26 inklusive BILAGA 1. Bilagan har lämnats till fastighetsnämnden.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 21 Framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler

Redovisade vd om ärendet enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 27. Ärendet bordlades till 2016-03-02 vid kommunstyrelsens möte 2016-02-10.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 22 VD:s rapport

Rapporterade vd om koncernens och bolagens verksamhet, varvid hon hänförde sig till STYRELSEHANDLING 29 inklusive BILAGA 1–3.

Följande antecknades:

- *Information till styrelsen:*
Vd informerade om att löpande information skickas via mail och att tät kontakt hålls med presidiet. Andra önskemål från styrelsen lämnas till vd eller vice vd.
- *Mediaanalys:*
Vd informerar om att det utlämnande av allmän handling som åsyftas på sidan 3 i BILAGA 3 i STYRELSEHANDLING 29 ägde rum innan nuvarande rutiner för utlämnande var införda. I och med införandet av rutinen har tiden snabbats upp väsentligt.

Styrelsen godkände därefter innehållet i vd:s rapport.

§ 23 Aktuell status i projekten

Redogjorde Martin Blixt för aktuell status i projekten enligt underlag redovisat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 30 samt BILAGA E till detta protokoll

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen, gratulerade Martin Blixt till hans nya tjänst och tackade för det stora engagemang och intresse han visat för bolagets arbete.

§ 24 Temporära bostäder

Redogjorde Ulrika Palmblad Gröön för arbetet med temporära bostäder enligt underlag redovisat i STYRELSEHANDLING 31 inklusive BILAGA 1–2 till samt BILAGA F till detta protokoll.

Styrelsen informerades om att informationsmöte för intresserade blivande exploatörer planeras till 2016-02-26 samt att ytterligare en dom rörande temporära bostäder för studenter har lämnats i vilken bygglovets fastställts.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 25 Lindholmshamnen bottenvåningar

Informerade vd om planer för Lindholmshamnens bottenvåningar enligt underlag redovisat i STYRELSEHANDLING 3 och kompletterade med följande:

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.



§ 26 Övriga frågor

Installerad kameraövervakning

Vd informerade om den rapportering rörande installerad kameraövervakning som gjorts till stadsrevisionen, se BILAGA G till detta protokoll.

Rapportering till staden

Vd informerade om att rapportering kommer att ske till kommunstyrelsen beträffande Älvstaden och till kommunstyrelsens arbetsutskott beträffande varvet.

Utformning av protokoll

Ordförande uppmanade styrelsen att komma med förslag på utformningen av styrelseprotokollen.

Årsstämmor i Lokalklustret 2016-03-04

Inbjudan delades ut och anmälan om deltagande lämnas till birgitta.palmgren@alvstranden.goteborg.se senast 2016-02-26.

Ordföranden förklarade därefter mötet, som pågått klockan 13.00–17.15 med paus 14.30–14.45, avslutat.

Nästa styrelsesammanträde äger rum måndagen den 21 mars klockan 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

Vid protokollet

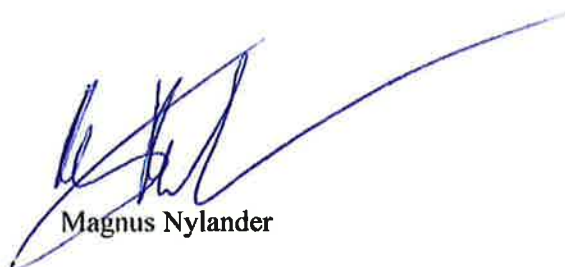


Birgitta Palmgren

Justeras:



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

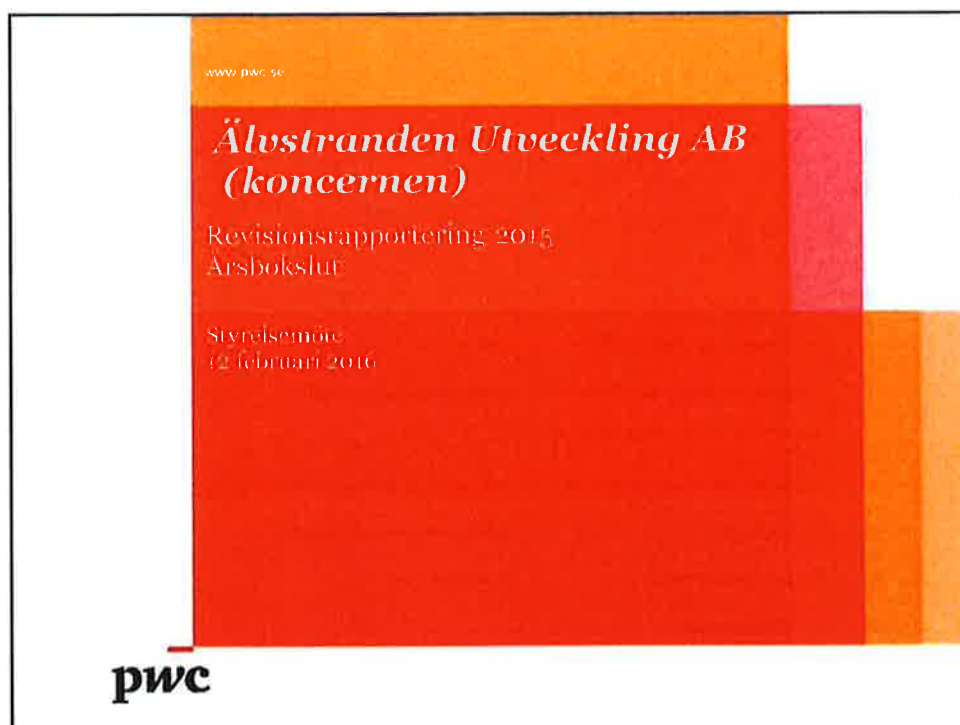
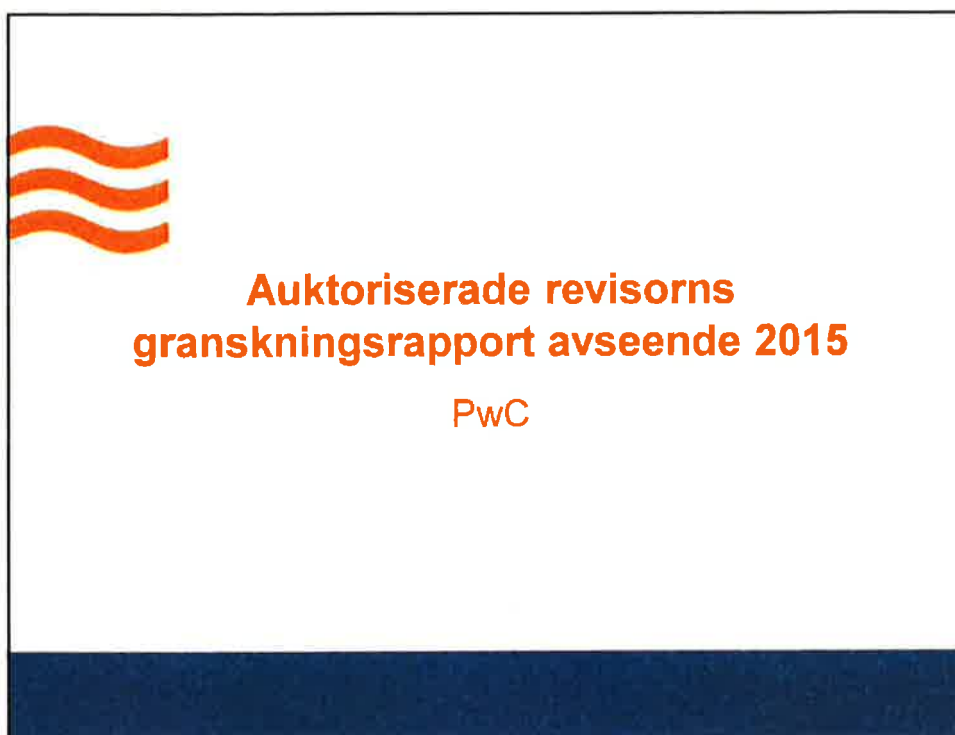
Föredragningslista

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Mötets öppnande | Ordförande |
| 2. Fastställande av dagordning | Ordförande |
| 3. Utseende av justerare att jämte ordförande justera dagens protokoll | Ordförande |
| 4. Fråga om jäv föreligger på någon av föredragningslistans punkter | Ordförande |
| 5. <i>a. Älvstranden</i>
Protokoll från styrelsemöte i Älvstranden Utveckling AB 2015-11-27
<i>b. Norra Älvstranden</i>
Protokoll från styrelsemöte i Norra Älvstranden Utveckling AB 2015-11-27
<i>c. Södra Älvstranden</i>
Protokoll från styrelsemöte Södra Älvstranden Utveckling AB 2015-11-27 | Ordförande |
| 6. <i>Beslutsärende Älvstranden</i>
Årsredovisning per 2015-12-31 för Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition | Chef Ekonomi/Finans |
| 7. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Årsredovisning per 2015-12-31 för Norra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition | Chef Ekonomi/Finans |
| 8. <i>Beslutsärende Södra Älvstranden</i>
Årsredovisning per 2015-12-31 för Södra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition | Chef Ekonomi/Finans |
| 9. <i>Beslutsärende Älvstranden</i>
Årsrapport 2015 för Älvstranden Utveckling AB | VD |
| 10. <i>Informationsärende Älvstranden</i>
Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter avseende 2015 | Revisorerna |
| 11. <i>Informationsärende Älvstranden</i>
Handlingsplan med anledning av stadsrevisionens granskningsredogörelse 2015 | Vice VD |

- | | |
|--|------------------------------|
| 12. <i>Informationsärende Älvstranden</i>
Riskanalys och internkontrollplan, slutrapportering
2015 | Arkivarie |
| 13. <i>Informationsärende Älvstranden</i>
Styrkort och verksamhetsplan, slutrapportering
2015 | Vice VD |
| 14. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden och Södra
Älvstranden</i>
Utseende av ägarrepresentant till årsstämma i
dotterbolag och i intressebolag | Ordförande |
| 15. <i>Informationsärende Norra Älvstranden</i>
Direktanvisning Kyrka Frihamnen | VD |
| 16. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Investering Lindholmshamnen | Chef Stadsutveckling |
| 17. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Investering Badkultur Platsbyggnad Frihamnen | Chef
Fastighetsutveckling |
| 18. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Investering Urban Basics Platsbyggnad Frihamnen | Chef
Fastighetsutveckling |
| 19. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Direktanvisning Specialistsjukhus Frihamnen | VD |
| 20. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Direktanvisning Lotten S i Kvillebäcken | VD |
| 21. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Direktanvisning kyrka Frihamnen | VD |
| 22. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Utökning av budget för färdigställande av råytor
m.m. i Lindholmsspiren 3 | UTGÅR |
| 23. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Ombyggnation Santos | Chef Fastighet |
| 24. <i>Beslutsärende Norra Älvstranden</i>
Takomläggning Lundbystrandshallen | Chef Fastighet |
| 25. <i>Beslutsärende Älvstranden, Norra Älvstranden och
Södra Älvstranden</i>
Förslag på datum för ytterligare styrelsemöte | VD |



- | | |
|--|------------------------------|
| 26. <i>Informationsärende Norra Älvstranden och Södra Älvstranden</i>
Markanvisningar 2016 | Chef
Fastighetsutveckling |
| 27. <i>Informationsärende Älvstranden, Norra Älvstranden och Södra Älvstranden</i>
Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler | VD |
| 28. <i>Informationsärende Södra Älvstranden</i>
Remissvar på motion om att ändra parkeringstalen för Älvstaden och Masthuggskajen | VD |
| 29. <i>Informationsärende Älvstranden, Norra Älvstranden och Södra Älvstranden</i>
VD:s rapport | VD |
| 30. <i>Informationsärende Norra Älvstranden och Södra Älvstranden</i>
Aktuell status i projekten | Chef Stadsutveckling |
| 31. <i>Informationsärende Norra Älvstranden</i>
Temporära bostäder | Chef
Fastighetsutveckling |
| 32. <i>Informationsärende Norra Älvstranden</i>
Lindholmshamnen Bottenvåningar | Chef Stadsutveckling |
| 33. Övriga frågor | Ordförande |



Ålvstranden Utveckling AB

Introduktion

Innehåll

1. Revisionsprocess 2015
2. Fokusområden
3. Bokslutsfrågor – redovisning & revision
4. Sammanställning av justerade & ej justerade felaktigheter

Revisionsprocess 2015

	Aktivitetsplan	Kommentar
April	Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1	Avvikelse rapport till PwC (Higab) EY (Stadshus)
Maj	Planeringsmöte Stadsrevisionen	Syfte att säkerställa insyn och samordning verksamhetsrevision och finansiell revision
Juni	Planeringsmöte EY och Stadsrevisionen	Risakanalys och revisionsplan rapporterad till EY i maj
Sept	Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2	Avvikelse rapport till EY (koncern)
1 dec	Early Warning / Förvaltningsrevision/ Intern kontroll	Lägesrapport till företagsledning & EY
25 jan	Slutrevision / möte med företagsledning	Arbetsmöte - Avvikelse rapport till Stadsrevisionen 6 februari
4 feb	Rapportering EY	Avvikelse rapport, Revisionsrapportering
12 feb	Styrelsemöte moderbolaget	Revisionsberättelse
16 feb	Möte Revisorsgruppen	

Älvstranden Utvecklings AB – koncernen

Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Bolagsstyrning – verksamhetsövergripande riskhantering och Intern kontroll		
Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av liganddirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunala bolag. Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.	Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policyer samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.	Se sammanfattning Early Warning nedan.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen

Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Fastighetsutveckling		
Koncernen tecknar löpande avtal om försäljning och köp av fastigheter. Avtalen är ofta komplexa och svårtolkade ur ett redovisningsperspektiv. Risken för fel i redovisningen bedöms därför som hög.	Nytecknade väsentliga avtal för verksamheten granskas. Eventuella effekter på redovisningen analyseras. Rutin för avtalshandling kommer att bedömas.	Ingen väsentlig notering.
Koncernen har betydande avsättningar för åtaganden avseende genomförda fastighetsaffärer. Avsättningarna är svårbedömda.	Större avsättningar kommer att granskas i samband med granskning av bokslut.	Se kommentar nedan.
Koncernen har i fastighetsförvaltningen pågående projekt till betydande belopp. Gränsdragningen mellan investering och underhåll är svårbedömt. Risk för osäkerhet i rapportering 2015	Rutinen för redovisning av pågående projekt kommer att bedömas. Vidare kommer stickprov på enskilda projekt att genomföras.	Ingen väsentlig notering. Se även kommentar nedan.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen

Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Inkttagelser & slutsats
Fastighetsvärdering		
Koncernens mest väsentliga post i balansräkningen är materiella anläggningstillgångar. Värdet på tillgångarna i form av fastigheter, byggrätter och mark prövas i samband med årsbokslut.	Tar del av externa värderingar för att säkerställa att materiella anläggningstillgångar inte är för högt värderade. Om egna värderingar görs måste de parametrar och beräkningsmodeller som används utvärderas.	Se kommentar nedan.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen

Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Inkttagelser & slutsats
Skatter och moms		
Inkomstskatt Uppskjuten skatt i övervärden Lageraktier Omsättningsfastigheter Paketering vid försäljning	För att säkerställa en fullständig förståelse för de speciella skattefrågor som föreligger i koncernens olika verksamheter och utvärdera den interna hanteringen av dessa frågor har vi till uppdraget kopplat skattespecialist.	Se kommentar nedan.
Mervärdesskatt ➤ Momspliktig verksamhet ➤ Momsregistrering fastigheter	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner för moms hantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Ingen väsentlig notering. Bolaget har beställt en extra granskning av PwC för moms hantering.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen

Early Warning – intern kontroll

Notering	Rekommendation	Bolagets kommentar
Early Warning – Lägesrapport – Intern kontroll		
Intäktsrutin/Hyresavisering		
Vid genomgång av rutinen för intäkterna/hyresaviseringar har noteringar gjorts avseende;		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Upplägg av nya hyreskontrakt ➤ Behörigheter i LEB ➤ Kreditering av hyresfakturer 	<p>Lägg in krav på att attest ska utföras vid upplägg av nya kontrakt/förändring.</p> <p>Lägg upp regelbundna genomgångar av IT-ansvariga så att anställda ska ha korrekt behörighet.</p> <p>Se över rutinerna, så att policyn efterföljs</p>	<p>Systemstöd för detta saknas. Bolaget arbetar fram en ny rutin för detta.</p> <p>Frågan är vidarebefordrad till Fastighetsavdelningen som är systemägare till LEB.</p> <p>Skriftlig rutin kommer att utfärdas. Elektroniska attester i LEB är inte möjligt</p>
Inköpsprocess		
Hantering av behörigheter (attestregler) i Palett utförs av en anställd och skall ske utifrån attestordning.		
Rutinen idag är uppbyggd så att ingen annan person kontrollerar de ändringar som görs avseende behörigheter		
Inför en rutin där det krävs attest av en annan person än den som registrerar behörigheten.		
Ta ut en logglista över behörigheter som attesteras av överordnad chef.		
<p>Älvstranden Utveckling AB (koncernen) 2015 PwC</p> <p style="text-align: right;">12 februari 2016 26</p>		

Älvstranden Utveckling AB (koncernen)

Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Projektredevisning – intern kontroll</p> <p>Koncernens verksamhet och organisation bygger till hög grad på olika projektaktiviteter. Verksamheten befinner sig i en tillväxtfas och under 2014 och 2015 har ett stort antal medarbetare rekryterats.</p> <p>Vi är medvetna om koncernens målsättning att utveckla sig till Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag.</p>	<p>Inför 2016 med fortsatt expansion och ökat antal projekt vill vi påpeka vikten av att fortsatt ha hög uppmärksamhet kring kontrollmiljö liksom utveckling av system och rutiner för intern kontroll avseende;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interna rutiner och redovisningsregler för aktivering av projektkostnader • Controlling av projektkostnader i förhållande till budget, aktiviteter och mål • Uppföljning och analys – företagsledning/styrelse <p>Vi vill särskilt poängtera vikten av att redovisningsfunktionen är väl samordnad med projektorganisationen.</p>
<p>Älvstranden Utveckling AB (koncernen) 2015 PwC</p> <p style="text-align: right;">12 februari 2016 27</p>	

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Avsättningar för åtaganden i samband med fastighetsförsäljningar Koncernen har under tidigare år genomfört avyttringar av fastigheter och i samband därmed utfäst åtaganden om färdigställande av infrastruktur, miljösanering och andra åtaganden. I samband med avyttringarna gjordes en beräkning av dessa kostnader, vilka reserverades som avsättning och avräknades från resultat vid fastighetsförsäljningarna.</p>	<p>Vi har i vår lägesrapport rekommenderat bolaget att säkerställa följande per 31 december 2015;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uppdaterade dokumenterade avstämningar av bokföring mot projektsammanställningar, som redovisar förbrukad avsättning, ny prognos för kvarstående kostnader samt upplösning av ej nyttjad reserv. • Uppdaterad enhetlig projektkalkylmodell för beräkning, sammanställning och uppföljning av avsättningar, ursprunglig och uppdateringar. • Nedbrytning av sammanställningar i de delprojekt som varje avsättning omfattar. <p>➤ Vi noterar att något fall är den historiska dokumentationen inte helt fullständig vilket påverkar kvaliteten i bokslutsdokumentationen av denna avsättning. ➤ I övrigt har bolaget följt vår rekommendationer.</p>

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Skattesats i beräkning av uppskjuten skatt Vi har noterat att för övervärde i fastigheter i koncernredovisningen har bolaget i tidigare bokslut använt 18,19 % som uppskjuten skattesats. Hur denna procentsats framkommit tycks inte återfinnas i bolagets tidigare bokslutsdokumentation, men vi uppfattar det som en sammanvägd skattesats utifrån ett antal olika skattesituationer vid historiska förvärv. Om dagens skattesats om 22 % skulle tillämpas vid beräkning av uppskjuten skatt skulle koncernens skatteskuld vara ca 30 Mkr högre. Då flertalet av fastigheterna bedöms kunna avyttras via bolag är förmodligen den faktiska framtida reella skattesatsen lägre. Generellt prissätts uppskjuten skatt på övervärden i fastigheter på bolag med viss rabatt varför 18,19 % framstår som en försiktigt tillämpad procentsats. Samtidigt skall beaktas att den skattemässiga statusen på moderbolagets aktier i dotterbolag varierar (kapitaltillgång/lagertillgång) vilket innebär en förhöjd skatterisk.</p>	<p>Vi har rekommenderat bolaget att i kommande årsredovisning utöver att upplysa om den faktiska skattesatsen också lämna kommentar till tillämpad procentsats.</p> <p>➤ Bolaget har i bokslut 2015 gjort en ny bedömning avseende uppskjuten skatteskuld till att utgöra 22 procent av skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden, innebärande en engångsskattekostnad om ca 30 Mkr. ➤ Mot bakgrund av oklarheterna kring tidigare tillämpad skattesats har vi accepterat denna ombedömning.</p>

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Legal struktur – skattemässig status dotterbolag Älvstranden koncernen omfattar ca 30 bolag varav merparten fastighetsförvaltande. Flera av koncerns bolag har en lång historik med olika verksamhetsinriktningar. Bolagens skiftande verksamhetsbakgrund och koncernens legala struktur medför en komplicerad skattemässig situation avseende dotterbolagens skattemässiga status (kapitaltillgång/lagertillgång). Detta påverkar i sin tur beskattningskonsekvenser vid avyttring av aktier, koncernbidrag och utdelningar.</p> <p>Bolaget har årligen låtit skatteexpertis genomlysna och uppdatera dotterbolagens skattemässiga status.</p>	<p>Mot bakgrund av förväntade fortsatta avyttringar och eventuella utdelningar av vinster, är det väsentligt att dotterbolagens skattemässiga status ges fortsatt uppmärksamhet. Vi har informerats om att en ny översyn kommer att genomföras under våren 2016.</p>

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Fastighetsvärdering Älvstranden låter inför årsbokslut genomföra värdering av samtliga fastigheter av extern värderingsfirma – NewSec. Koncernens fastighetsbestånd är komplext och inbegriper ofta utvecklingsprojekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad. Då årsredovisningar upprättas enligt K3 och baseras på anskaffningsvärden är värderingarnas syfte att (a) Ge indikation på eventuell nedskrivningsbehov (b) Underlag till upplysning om verkliga värden i not</p> <p>Vi har tagit del av NewSec värderingar och funnit att sedvanliga värderingsmetoder används avseende metodik och modell. Vi har dock noterat att vid värdering av Byggrätter har NewSec inte beaktat samtliga kostnader för att färdigutveckla byggrätten.</p>	<p>Vi är medvetna om att värdering av byggrätter innehåller stora osäkerhetsfaktorer vad avser såväl tidsaspekter som slutliga exploateringskostnader. Vi har också förstått att NewSec anser sin värderingsmetod vara den gällande i branschen.</p> <p>➢ Vi rekommenderar att i upplysningar om verkligt värde tydligt ange värderingsmetod för byggrätter och hur stor del av koncernens verkliga värde på fastighetsinnehav som utgörs av byggrätter.</p> <p>➢ Vi konstaterar att i den framtagna årsredovisningen det finns ett genomarbetat avsnitt om värdering av Byggrätter med angivande av bedömt värde (ca 2 Mdr).</p>

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Utvecklingsprojekt – Skeppsbron Vi har noterat att Södra Älvstranden Utvecklings AB har ingått två genomförandavtal med Göteborgs kommun/Fastighetsnämnden avseende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spårväg Skeppsbron (2011-11-24) (Etapp 1) • Skeppsbron mm (2013-05-23) (Etapp 2) <p>Avtalen har sitt ursprung i ramavtal från 2008-08-25.</p> <p>Avtal "Skeppsbron mm" (Etapp 2) ersätter betalningsvillkor i avtal för Etapp 1 och anger omfattning av betalningar från bolaget till Gbg Stad avseende Skeppsbron.</p>	<p>Vi har förstått att Trafikkontoret i Göteborgs Stad har framställt krav på ca 19 Mkr under 2015. Underlag som påvisar vad ersättningen avser, hur den är beräknad och till vilket avtal den relaterar har inte presenterats. Älvstranden har därmed bortsett från detta krav i bokslut 2015.</p> <p>Vi har ingen annan uppfattning.</p> <p>Vi rekommenderar parterna att under 2016 klargöra de frågeställningar som vi ser i nuvarande avtalsförhållande.</p>

Älvstranden Utvecklings AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Miljöåtagande – Norra Älvstranden Frågeställning kring ansvar för historiska föroreningar på fastighet och vattenområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden.</p> <p>Vi har uppfattat att tidigare verksamhetsutövare (Damen m.fl.) har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden.</p> <p>Ovanstående har bekräftats av juridisk expertis.</p>	<p>Vi rekommenderar bolaget att fortsatt följa ansvarsfrågan.</p>



Lekmannarevisorernas uppdrag



"Lekmannarevisorn skall granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen skall vara så ingående och omfattande som god sed vid detta slag av granskning kräver."

Aktiebolagslagen 10:3

Utgångspunkter för granskningen



- Aktiebolagslagen (ABL)
- Kommunallagen (KL)
- Kommunfullmäktiges budget
- Ägardirektiv
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag (uppdaterad 26 februari 2015)
- Övriga av kommunfullmäktiges gällande policydokument, regler och riktlinjer, exempelvis:
 - *Riktlinjer för intern kontroll*
 - *Regler för budget och uppföljning*
- COSO-ramverket - ett stöd i värderingen och förbättrandet av det interna styr- och kontrollsystemet i strävan att nå uppsatta mål.

• Övriga tillämpliga lagar och regelverk

STADSRÄKISBYUREAU

Agenda



- Uppföljning föregående år
- Grundläggande granskning
- Specifik granskning
- Yttrande

WELLESER 2000 - ÖPPEN FÖR VÄRLDEN

STADSRÄKISBYUREAU

Uppföljning av föregående år



- *Rekommendation:*

Representation

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att stärka den interna styrningen och kontrollen avseende attest av kostnader för representation.*

Bedömning: Kvarstår, vidtagits åtgärder, men finns fortfarande brister.

Uppföljning av föregående år



- *Rekommendationer:*

Upphandling och inköp

- *Bolaget rekommenderas att förstärka sina rutiner för att säkerställa ramavtalstrohet.*
- *Bolaget rekommenderas att förstärka sina rutiner avseende dokumentation av egna upphandlingar för att säkerställa en god intern kontroll.*
- *Bolaget rekommenderas att införa kontrollaktiviteter för att följa upp efterlevnad av både stadens och bolagets egna interna regelverk för inköp och upphandling.*

Uppföljning av föregående år



- *Bedömning: Stadsrevisionen har gett KPMG i uppdrag att granska Älvstrandens upphandling och inköpsrutiner. Finns förbättringsområden och de tidigare nämnda rekommendationerna ersätts med följande två nya rekommendationer:*
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att gå igenom bolagets anvisning för inköp samt rutin för direktupphandling och tillse att informationen i dessa dokument överensstämmer med varandra och med förväntat agerande vid direktupphandlingar.*
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utreda förutsättningarna för hur upphandling och inköp skall hanteras i samarbetsprojekt med externa aktörer. Resultatet av denna utredning bör därefter införas i bolagets befintliga riktlinjer för inköp och upphandling.*

2016-02-16 - OFFER FÖR KVALITET

STADSRÄD/STADEN

Uppföljning av föregående år



- *Rekommendationer:*

Dokumenthantering och arkivbildning

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar bolaget att snarast fullfölja det påbörjade arbetet med att ta fram godkänd arkivbeskrivning, arkivförteckning och dokumenthanteringsplan för att följa gällande lag och gällande arkivreglemente i Göteborgs stad.*

Bedömning: Arkivbeskrivning och dokumenthanteringsplan är färdigställda och godkända. Arbetet med arkivförteckningen är ännu inte klart. Därför lämnas följande rekommendation:

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar bolaget att snarast fullfölja det påbörjade arbetet med att ta fram en godkänd arkivförteckning för att följa gällande lag och gällande arkivreglemente i Göteborgs stad.*

2016-02-16 - OFFER FÖR KVALITET

STADSRÄD/STADEN

Uppföljning av föregående år



- *Rekommendationer:*

Dokumenthantering och arkivbildning

lakttagelser

Då det i årets uppföljning framkom att det inte finns någon godkänd arkivlokal lämnas följande rekommendation:

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att fullfölja arbetet med att färdigställa en godkänd arkivlokal.*

Grundläggande granskning



- Bolagets följsamhet mot: a) Ägardirektiv och riktlinjer och direktiv för Göteborg Stads bolag. b) KF:s budget. c) KF:s regler för budget och uppföljning. d) KF:s riktlinjer för intern kontroll.
- Bolagets styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, beslutsunderlag, hantering av särskilda uppdrag från KS och KF.
- Registrering av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i aktiebolagsregistret.

Grundläggande granskning noteringar |

- Registrering av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i aktiebolagsregistret
- Bolagets handlingar på stadens hemsida
- Styrelseprotokoll

ÖPPEN FÖR ALLA - ÖPPEN FÖR VÄRDEN

STADSRÄDDET

Styrning och uppföljning av investeringar



lakttagelser

- De rutiner bolaget arbetar efter är ännu inte dokumenterade och fastställda.
- Bolaget tillämpar inte GBP fullt ut ännu.

ÖPPEN FÖR ALLA - ÖPPEN FÖR VÄRDEN

STADSRÄDDET

Styrning och uppföljning av investeringar



Bedömning

Bolaget tillämpar ännu inte GBP fullt ut, vilket inte är i linje med kommunfullmäktiges riktlinjer. För att kunna göra en bedömning av arbetssätt måste det finnas rutinbeskrivningar att granska emot. Lekmannarevisorerna lämnar därför följande rekommendationer:

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att tillämpa Gemensam byggprocess (GBP) fullt ut enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.*
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att dokumentera och fastställa sina rutiner för projektstyrning och projektredovisning.*

Rutiner för efterlevnad av stadens policy och regler för markanvisning



Iakttagelser

- Granskningen har innefattat två markanvisningar, en avseende Brotomten och en avseende Frihamnen etapp 1.
- Det inkom 6 ansökningar avseende Brotomten, varav 1 inkom försent.
- Totalt inkom 64 ansökningar avseende Frihamnen etapp 1, av dessa gick 49 vidare.
- Markanvisningspolicyn anger sju kriterier som ska gälla vid anvisning av mark för ny bebyggelse.

Rutiner för efterlevnad av stadens policy och regler för markanvisning



Bedömning

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget följer markanvisningspolicyns inriktningar och regler, men att det finns förbättringsmöjligheter i bolagets arbete avseende anvisning av mark. Det som kan förbättras är

- följsamheten mot annons
- förtydligande i urvalsprocessen vid indelning i kategorier
- följsamhet mot instruktion för urvalsprocessen
- dokumentation av olika steg i urvalsprocessen för att processen i efterhand ska vara transparent och uppföljningsbar.

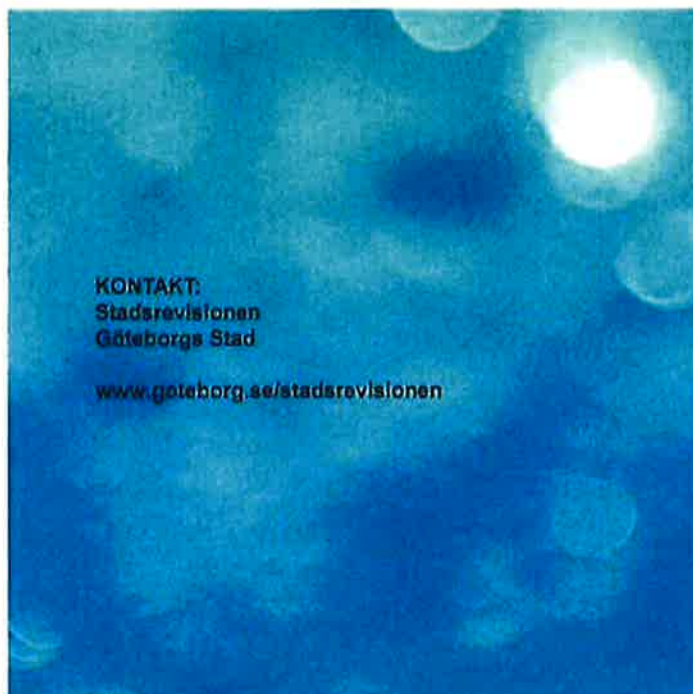
Yttrande



- Styrelsen ska inkomma med yttrande till stadsrevisionen senast den 23 juni
- Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder styrelsen har vidtagit och/eller planerar vidta med anledning av lämnad rekommendation

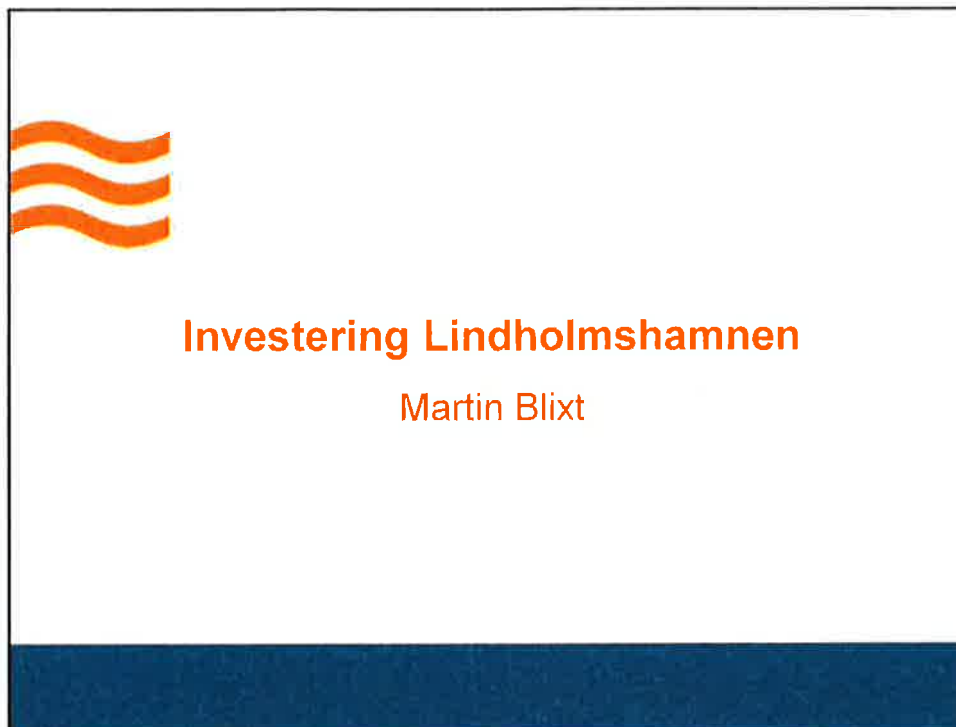


Göteborgs
Stad




KONTAKT:
Stadsrevisionen
Göteborgs Stad

www.goteborg.se/stadsrevisionen




Detaljplanen

- 450 lägenheter i flerfamiljshus ca 25/75
- förskola 4–6 avdelningar
- 3 000–4 000 m², centrumändamål, handel/verksamhet
- Friliggande restaurangbyggnad
- ca 8 000 m² för kontor.



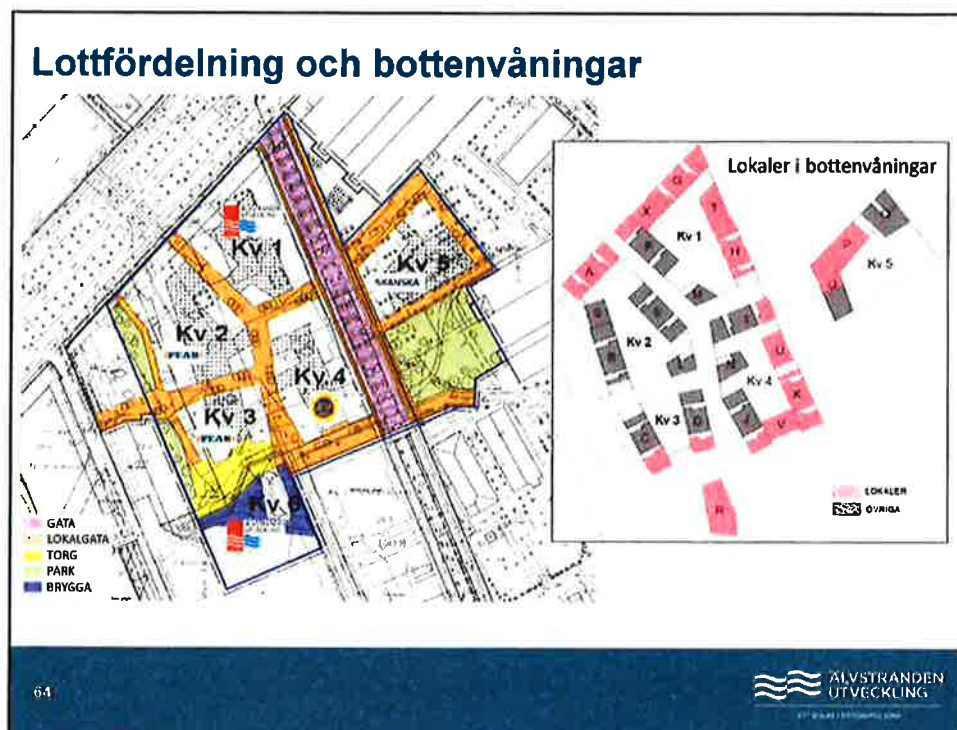
61

 ALVSTRANDEN
UTVECKLING

Omtag hösten 2015, pga underskott

- Huvudanledningarna:
 - krav om Älvkantsskydd,
 - har definierats, fördelas.
 - kraftigt ökade markmiljökostnader,
 - kompletterats, saneringsavdrag.
 - oklarheter i utbyggnad av allmän plats.
 - Produktionskalkylen allmän plats helt omarbetad
- Ökad BTA & levande bottenvåningar:
 - Ökad exploateringsgrad, priset har justerats upp.
 - Gemensamt konsortiearbete - levande bottenvåningar skapar ökade ytor för handel med målsättning om en sammanhållande kommersiell handelsaktör som förvaltare.

Ekonomi



Försäljning och markanvisning

- **Kvarter 2-5** avyttras enligt principerna i ingångna avtal med konsortieparterna. Byggrättsvärde om ca
- **Kvarter 6**, restaurangen, avyttras (markanvisas, ev. direktanvisas) till blivande kommersiell förvaltningsaktör för att skapa sammanhållen handel. Byggrättsvärde om ca ;
- Anvisning av **Kvarter 1** hanteras i separat beslutsärende på nästa styrelsemöte. Byggrättsvärdet är minst
- **Summerat byggrättsvärde: ca**

Konsortiet arbetar aktivt för en levande stadsdel med utåtriktad verksamhet i bottenvåningarna. Separat informationspunkt.

65

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

Risker & möjligheter

- Risk - avtalsförhandlingarna om exploaterings- och markfördelningsavtalet inte ger önskat resultat.
 - Principiella förändringarna är accepterade.
- Risk att Älvkantsskyddets kostnader överskrider konsortiefördelningen om
 - påslag i exploateringskalkylen med Kompletterande genomförandeavtal ska tecknas, Älvstranden ingår i stadens arbetsgrupp som utreder framtida finansieringsmodell för Älvkantsskydd. Slutlig finansieringslösning kan ge kickback till konsortiet.
- Risk & möjlighet - markmiljöutredning, fas 2.
 - Ökat/minskat saneringsbidrag, risken hanterad ekonomiskt,
- Risk att rådande konjunktur ger kraftigt ökade entreprenadpriser som inte täcks av nuvarande riskpåslag.
- Pågående kvartersprojektering indikerar ytterligare ytor som bedöms ge en positiv effekt om
-

66

Investering Lindholmshamnen



67



Masthugget - aktuellt



Masthugget - aktuellt

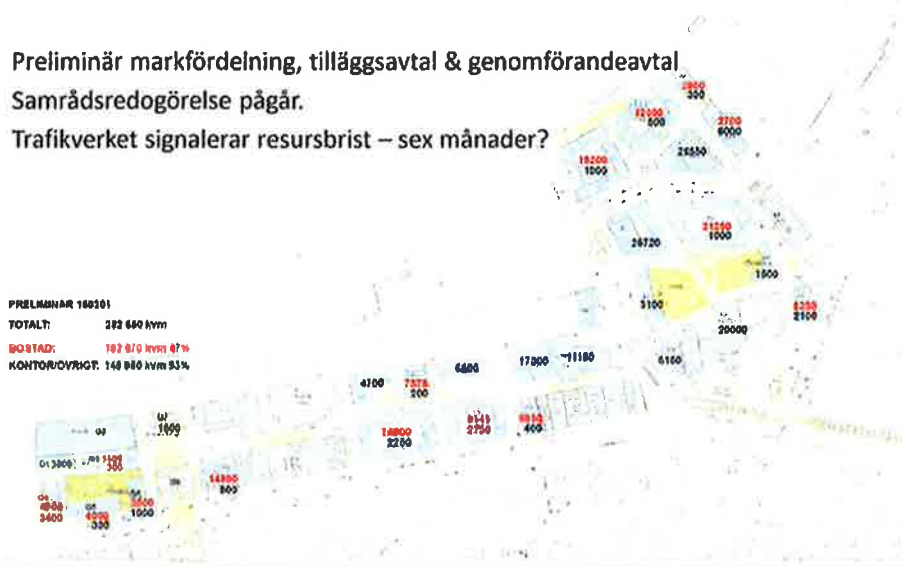
- Preliminär markfördelning, tilläggsavtal & genomförandeavtal
- Samrådsredogörelse pågår.
- Trafikverket signalerar resursbrist – sex månader?

PRELIMINÄR 180201

TOTALT: 282 640 kvm

BOSTAD: 182 810 kvm 67%

KONTOROVYRGT: 148 950 kvm 53%



106

ALVSTRANDEN
UTVECKLING

Masthugget växer ner till mot älven

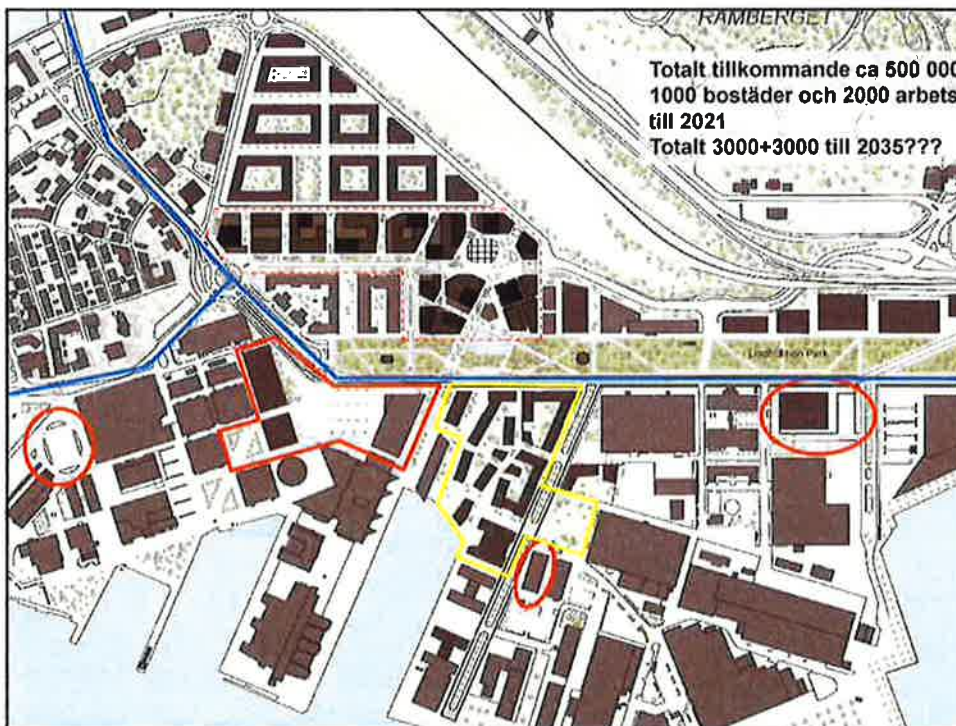
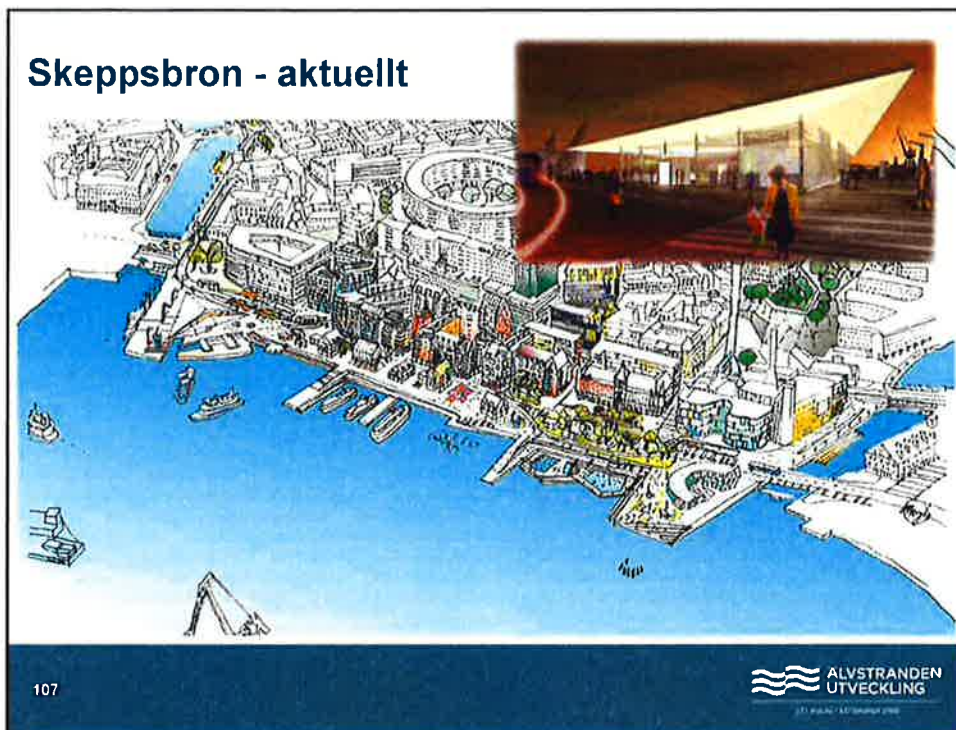


Risker och konsekvenser

- Luftmiljö, buller, skydd av naturmiljö
- Mobilitet ex linstranan

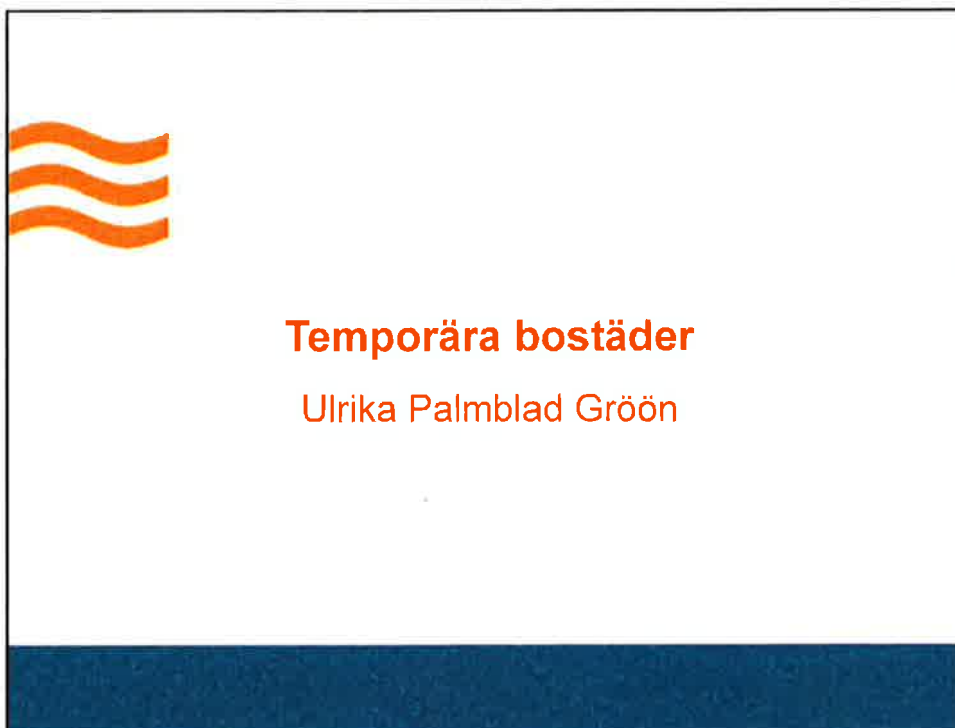
106

ALVSTRANDEN
UTVECKLING




Lindholmen omvandlas från kunskapskluster till tät stad





Arrendeanvisning - Frihamnen



Nio byggrätter – sex på Kvillepiren, två i Lundbyhamnen samt en på Lundbykajen. Marken arrenderas under 15 år.


Ca 650 bostäder

För att skapa en social blandning i området byggs bostäder för tre olika kategorier;

- 1/3 Studentbostäder
- 1/3 Nyanlända (genomgångsbostäder för barnfamiljer och mindre boenden för ensamkommande flyktingbarn)
- 1/3 Företagsbostäder

samt ett antal mindre verksamhetslokaler i bottenvåningar

117


 ÄLVSTRANDEN
 UTVECKLING 11
ETTERBILAGA 10/2016

Infrastruktur och "allmän plats"



Swan House / Common Kitchen Community Center



Anläggs av Älvstranden Utveckling och förvaltas av en "samfällighet" där de blivande aktörerna ingår.

Exempel på åtgärder;

- Försörjningssystem (VA, fjärrvärme, el)
- Gata, gång- och cykelväg
- Belysning
- Rekreativområde och gemensamhetsbyggnad
- Pontonbrygga mellan Kvillepiren och Kajskjul 122

112

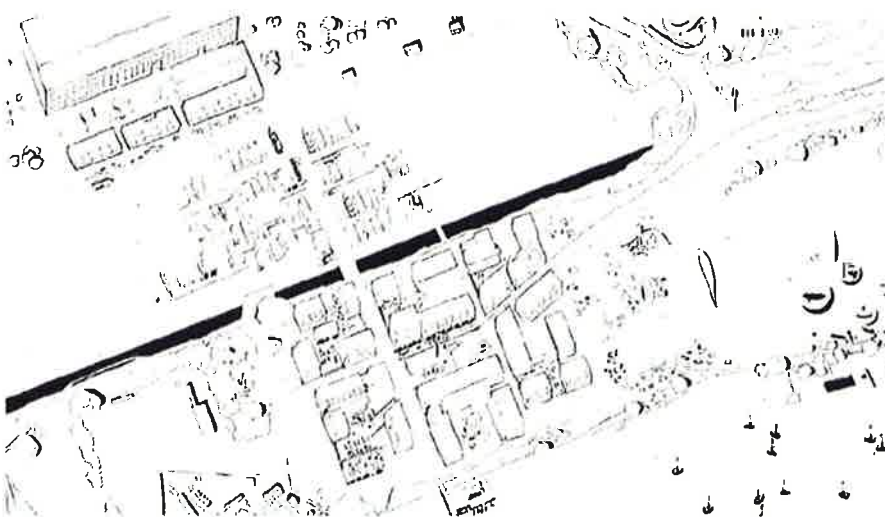
Fördelar – placering i Frihamnen



- Utförda investeringar i bussdragning, badkultur, lekskulptur optimeras och skapar kvaliteter
- Park som gemensam mötesplats utvecklas vidare ut på Kvillepiren genom den tillfälliga bebyggelsen
- Underlag för offentlig service, stadsliv och affärsverksamheter inom Frihamnens första etapp stärks genom ökat lokalt underlag

113

Visionsskiss RaumlaborBerlin



114

Tidplan



- "Arrendeanvisning" lades ut på FK:s hemsida 28 januari. Sista svarsdag 17 mars
- Inkomna svar utvärderas i månadsskiftet mars/april. Tilldelning av lotter till aktörer sker 22 april.
- Projektering av infrastruktur och "allmän plats" påbörjas inom kort. Dessa arbeten planeras att påbörjas i april.
- Första etableringen av bostäder, under 2016.

115

Installerad kameraövervakning

Beskrivning

Stadsrevisionen har inlett en förstudie om kameraövervakning. Kameraövervakning regleras i kameraövervakningslagen och stadens policy och riktlinje.

I stadens riktlinje (kommunfullmäktige 2014-02-06 § 20) anges i punkt 6 följande:

”Det ankommer på varje nämnd, styrelse, stiftelse eller förening att upprätta en särskild förteckning över installerad kameraövervakning. Förteckningen ska omfatta samtliga övervakningsutrustningar, d v s även de som inte kräver tillstånd från länsstyrelsen. Av förteckningen ska framgå hur övervakningen anordnats, övervakningens ändamål, vilken utrustning som används samt det område som ska övervakas.”

Inom ramen för förstudien önskar stadsrevisionen nu ta del av bolagets förteckning enligt ovan. Förteckningen ska även omfatta eventuella dotterbolag. Om förstudien leder till en granskning kommer vi att bli informerade när en sådan granskning inleds.

Bifogade förteckning översändes till stadsrevisionen 2016-02-11.

Bilagor

Bilaga 1. Förteckning över installerad kameraövervakning

2016-02-10

Dnr: 0138/16

Handläggare: Patrik Lindberg

Förteckning över installerad kameraövervakning.

Bolaget gör bedömningen att förteckningen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Förteckningen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.