

DIARIEFÖRD
datum 3/8-2016
nr 0216/14

Nr 1/2016

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

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Magnus Nylander
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, §§ 14–15
Ulrika Palmblad Gröön, chef Fastighetsutveckling, §§ 10–15

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 Södra Älvstranden Utveckling AB.

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

Genomgick Mi Mathiesen bokslut för perioden januari–december 2015 för Södra Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 8.

Beslutade styrelsen att

- godkänna bokslut för Södra 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.

Informerade Mi Mathiesen om den dialog som pågår med Skatteverket angående avyttringen av byggrätter i Örgryte Torp och där Skatteverket har åsikter på hur vi redovisat intäkterna. Om Skatteverket får rätt i diskussionerna får Älvstranden betala ytterligare 2 mnkr plus skattetillägg.

Styrelsen beslutade att

- ge Mi Mathiesen i uppdrag att vid kommande möte återkomma med rapport rörande frågans vidare utveckling.

§ 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 Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.

§ 9 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.

§ 10 Markanvisningar 2016

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

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 11 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.

§ 12 Remissvar på motion om ändrade parkeringstal för Centrala Älvstaden och Masthuggskajen

Redovisade vd om ärendet enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 28 inklusive BILAGA 1 och BILAGA 2.

Styrelsen noterade att rutin för hanteringen av yttrande och remissvar finns vid bolaget och att rutinen följs. Annan ordning får tas upp i annan process.

Vice ordförande fogar till protokollet att remissvaret ska innehålla att frågan inte har styrelsebehandlats.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 13 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.
- *Skeppsbron:*
Vd informerade om att grundlig redovisning av projektet sker vid nästa möte.

Styrelsen godkände därefter innehållet i vd:s rapport.

§ 14 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.



§ 15 Övriga frågor

Rapportering till staden

Vd informerade om att rapportering kommer att göras 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

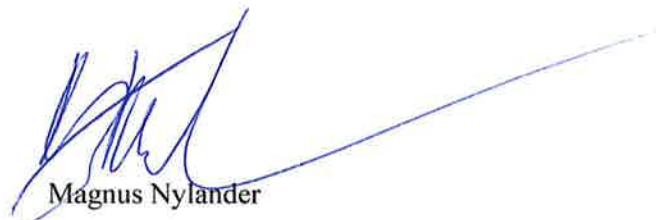


Birgitta Palmgren

Justeras:



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

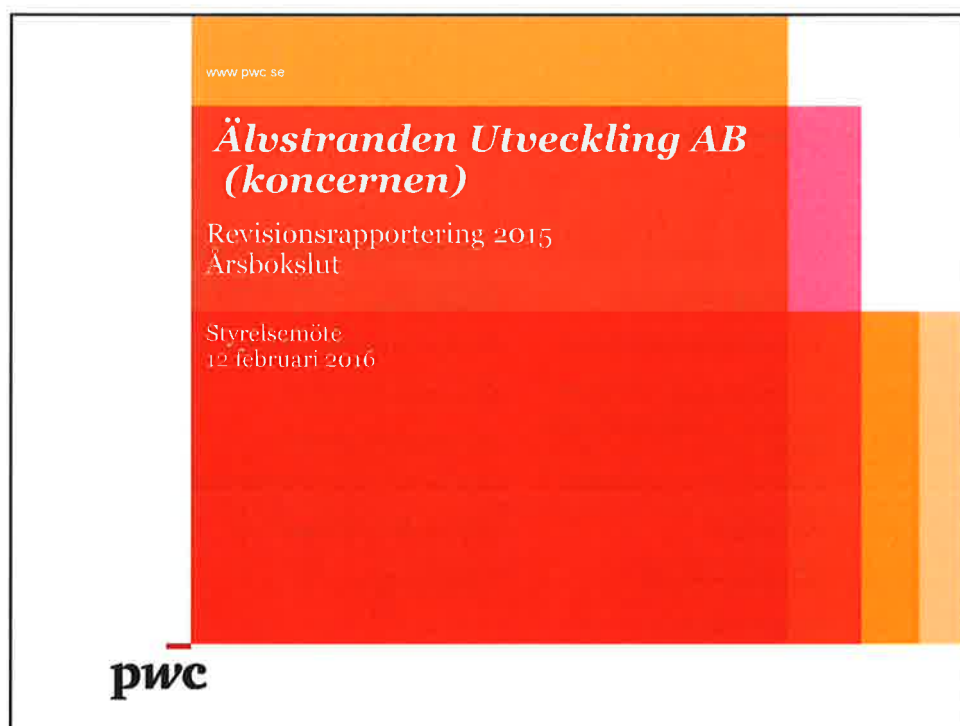
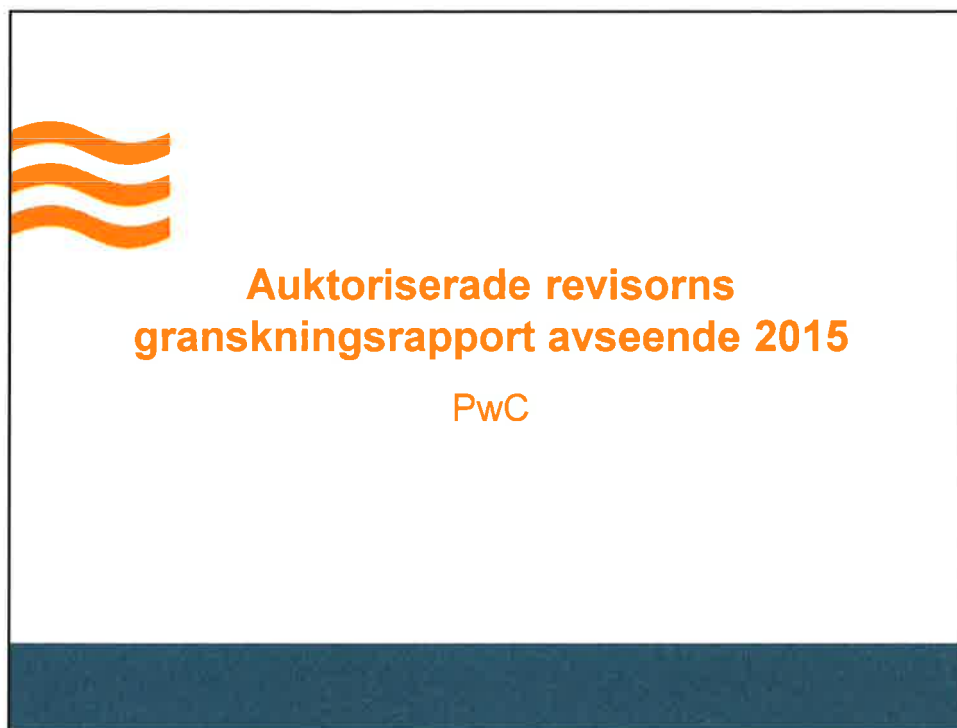
Föredragningslista

- | | |
|--|---------------------|
| 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 Lindholmstornen 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 |



Älvstranden 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 - Tertiäl 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 ägardirektiv 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, policys 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) 2015
PwC

12 februari 2016
22

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 avtalshantering 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 fel i redovisning klassificering.	Rutinen för redovisning av pågående projekt kommer att bedömas. Vidare kommer stickprov på enskilda projekt att genomföras.	Ingen väsentlig notering. Se även kommentar nedan.

PwC

12 februari 2016
23

Älvstranden Utveckling AB – koncernen

Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Fastighetsvärdering		
Koncernens mest väsentliga post i balansräkningen är materiella anläggningstillgångar. Värdet på tillgångarna i form av fastigheter, byggrätter och mark provas 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	Iakttagelser & 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 momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Ingen väsentlig notering. Bolaget har beställt en extra granskning av PwC för momshantering.

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 	Lägg in krav på att attest ska utföras vid upplägg av nya kontrakt/förändring.	Systemstöd för detta saknas. Bolaget arbetar fram en ny rutin för detta.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Behörigheter i LEB 	Lägg upp regelbundna genomgångar av IT-ansvariga så att anställda ska ha korrekt behörighet.	Frågan är vidarebefordrad till Fastighetsavdelningen som är systemägare till LEB.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kreditering av hyresfakturor 	Se över rutinerna, så att policyn efterföljs	Skriftlig rutin kommer att utfärdas. Elektroniska attester i LEB är inte möjligt
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.		
Bolaget upprättar en rutin och följer rekommendationer. (Elektronisk attest är ej möjligt).		
Älvstranden Utveckling AB (koncernen) 2015 PwC		12 februari 2016 26

Älvstranden Utveckling AB (koncernen)

Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
Projektredovisning – intern kontroll	
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.	
Vi är medvetna om koncernens målsättning att utveckla sig till Sveriges mest välsköta och effektiva kommunala bolag.	<ul style="list-style-type: none"> • Intern rutiner och redovisningsregler för aktivering av projektkostnader • Controlling av projektkostnader i förhållande till budget, aktiviteter och mål • Uppföljning och analys – företagsledning/styrelse
	Vi vill särskilt poängtera vikten av att redovisningsfunktionen är väl samordnad med projektorganisationen.
Älvstranden Utveckling AB (koncernen) 2015 PwC	12 februari 2016 27

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Notering	Rekommendation & slutsats
<p>Avsättningar för åtaganden i samband med fastighetsförsäljningar</p> <p>Koncernen har under tidigare år genomfört avyttringar av fastigheter och i samband därmed utfäst åtaganden om färdigställande av infrastruktur, miljösanering och andra åtaganden.</p> <p>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.</p> <p>➤ 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</p> <p>Vi har noterat att för övervärde i fastigheter i koncernredovisningen har bolaget i tidigare bokslut använt 18,19 % som uppskjuten skattesats.</p> <p>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.</p> <p>Om dagens skattesats om 22 % skulle tillämpas vid beräkning av uppskjuten skatt skulle koncernens skatteskuld vara ca 30 Mkr högre.</p> <p>Då flertalet av fastigheterna bedöms kunna avyttras via bolag är förmodligen den faktiska framtida reella skattesatsen lägre.</p> <p>Generellt prissätts uppskjuten skatt på övervärden i fastigheter på bolag med viss rabatt varför 18,19 % framstår som en försiktigt tillämpad procentsats.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>➤ Mot bakgrund av oklarheterna kring tidigare tillämpad skattesats har vi accepterat denna omdömning.</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 genomlys 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 eventuellt 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 genomförandeaftal 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. 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>Miljötagande – 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 miljötaganden.</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

HÅLLBAR STAD - ÖPPEN FÖR VÄRLDEN

STADREVISIONEN

Agenda



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

HÅLLBAR STAD - ÖPPEN FÖR VÄRLDEN

STADREVISIONEN

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 Ålvstrandens 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.*

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.*

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

Styrning och uppföljning av investeringar |

lakttagelser

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

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

Markanvisningar 2016

Delområde	Projekt	2015 Ange kvartal	2016 Ange kvartal	2017	Antal bostäder prel	Antal kvm BTA kommersiella ändamål prel	Planerad annonsering kvartal	Kommentar
Gullbergsvass	"Femte kvarteret" inom detaljplan för överdäckning E45.		Q3/Q4? (ev senare)		160	7 000	"Markanvisning" (försäljning färdig byggrätt)	Diskussioner pågår med planhandläggare och PL för Centralenområdet om planbestämmelser. Upp till totalt 23000 m2 BTA möjligt. Tidpunkt för försäljning och annonsering ej diskuterat/förankrat internt ÅUAB ännu. Olika alternativ för fördelning bostäder/verksamheter finns, här visas 70% B/ 30% V. Parkeringsfrågan (kvarter 1-4) het fråga, löses ej i kvarter 5. Ingår i förstudie Kärpegatan.
Frihamnen								
	Sjukhus		Q1			26 000	Direktanvisning	Lyfts till Styrelse och FN i feb 2016
	Kyrka mm		Q1			6 600	Direktanvisningar	Lyfts till Styrelse och FN i feb 2016
	Etapp 2		Q4		1 000	40 000	Markanvisning	Inbjudan konsortium etapp 2
	Kompletterande anvisningar etapp 1		Q4/ Q1 2017		1 300	40 000	Markanvisning	Kompletterande anvisningar i samband med antagande av plan
	Ytterligare specifika anvisningar, tex skola, huvudkontor		Q3/Q4				Direktanvisning	Ytterligare anvisningar skolor, förskolor, äldreboende mm kan tillkomma under året. Främst kommunla ändamål men kan även vara huvudkontor, kulturinstitutioner mm
Lindholmen								

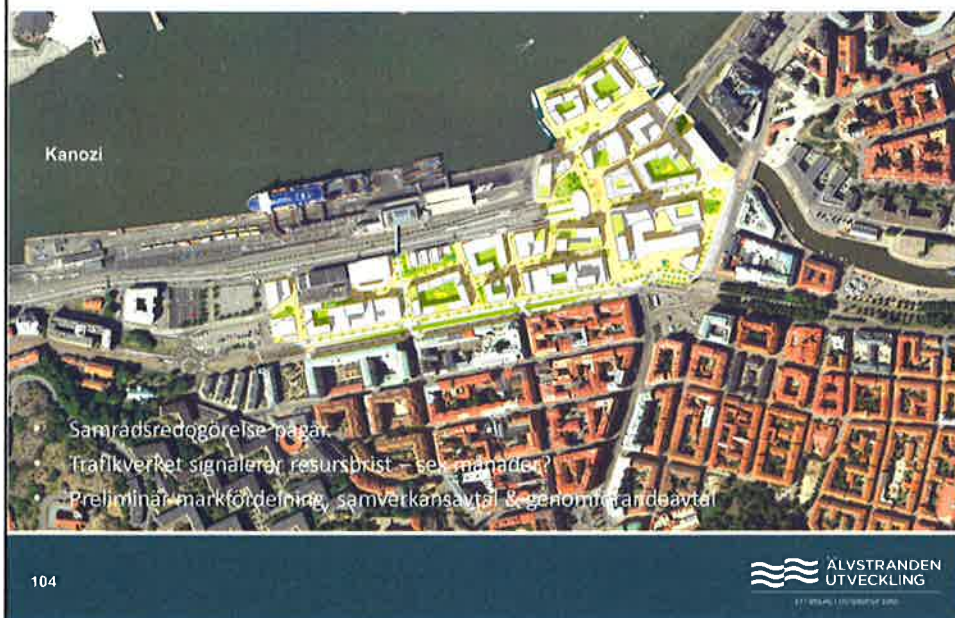
Bilaga 1

Södra Älvstranden	Skeppsbron		Q2			300	4 000	Markanvisning	Osäkert om kommersiella areal (bottenvåningar) kommer att tas med
	Skeppsbron		Q3				15 000	Direktanvisning	Kajgaraget till P-bolaget. 2 våningar under mark
	Masthuggskajen kompletterande anvisningar		Q4			150	4 000	Markanvisning / direktanvisning	Västra delen
"Norra Älvstranden"	Celsiusgatan				Q4	150	1850	Markanvisning	Vid E-kontoret. Lägenheter samt 1200 kvm förskola och 650 kcm lokaler
	Säterigatan				Q4	160		Markanvisning	
SUMMA						3 220			

Bilaga E



Masthugget - aktuellt



Masthugget - aktuellt

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

PRELIMINÄR 160201

TOTALT: 282 680 kvm

BOSTAD: 132 670 kvm 47%

KONTOR/ÖVR:GT: 149 980 kvm 53%



105

ÅLVSTRANDEN
UTVECKLING

477 804 11 000 000 000 000 000

Masthugget växer ner till mot älven



Risker och knäckfrågor

- Luftmiljö, buller, skyfall & anrika bebyggelse
- Mobilitet ex linbanan

106

ÅLVSTRANDEN
UTVECKLING

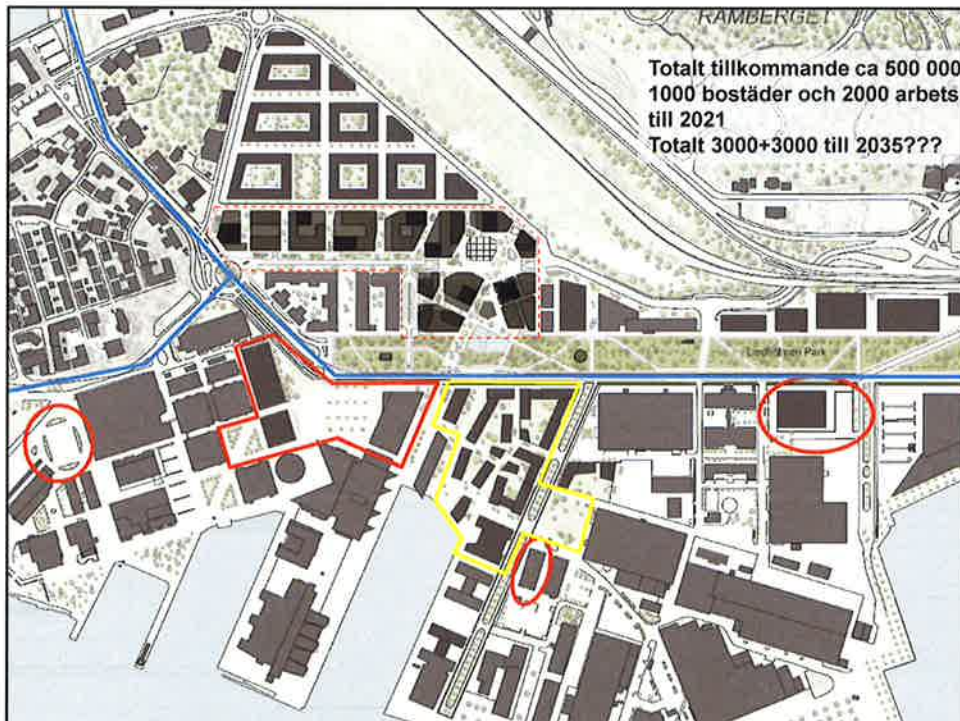
477 804 11 000 000 000 000 000

Skeppsbron - aktuellt



107

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
STI RÖJAL & SÖDERSTRÖM 1995



Lindholmen omvandlas från kunskapskluster till tät stad

