

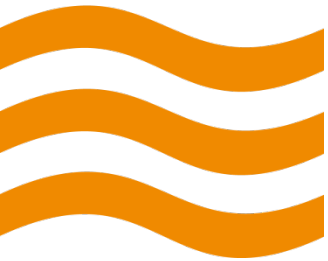


**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

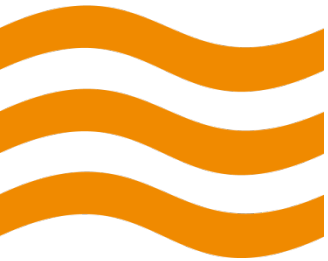
**Välkomna till
styrelsesammanträde!**

2019-02-08



**Extra välkommen
Louise Larsson
(SACO), ersättare för
Evelina Johansson
som har blivit
mamma.**





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



5. Beslutsärende:

Godkänna protokoll 2019-01-11.*

Mattias Jonsson, Ordförande.



6, 7 och 8. Beslutsärenden: Årsbokslut 2018.

Mi Mathiesen, Chef Ekonomi.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 2018
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	375,2	367,4	7,8	376,6
Driftskostnader	-75,4	-65,1	-10,3	-74,5
Underhållskostnader	-24,5	-22,0	-2,5	-22,0
Övriga fastighetskostnader	-36,7	-24,1	-12,6	-34,1
Personal- och förvaltningskostnader	-13,2	-13,4	0,2	-13,6
Summa fastighetskostnader	-149,8	-124,6	-25,2	-144,2
Driftsöverskott före avskrivningar	225,4	242,8	-17,4	232,4
Avskrivningar	-121,7	-109,0	-12,7	-122,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	103,7	133,8	-30,1	110,1

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 12 mån
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-10,5	-5,3	-5,2	-7,6
FoU hållbar stadsutveckling	-4,8	-10,1	5,3	-5,5
Levande bottenvåningar	-2,6	-5,0	2,4	-2,8
Personal- och utvecklingskostnader	-23,1	-36,8	13,7	-27,2
Summa utvecklingskostnader	-41,0	-57,2	16,2	-43,1
Intäkter fastighetsförsäljning	403,3	0,0	403,3	403,1
Kostnad sålda fastigheter	-166,4	0,0	-166,4	-163,9
Resultat fastighetsförsäljningar	236,9	0,0	236,9	239,2
Volvo Ocean Race	-2,9	-4,1	1,2	-4,1
Gem. central- och adm.kostnader	-85,7	-98,5	12,8	-88,9
Övriga rörelseintäkter	1,8	0,0	1,8	1,4
Övriga rörelsekostnader	-8,7	-6,4	-2,3	-6,2
Nedskrivning/reversering fastigheter	-7,1	0,0	-7,1	0,0
Rörelseresultat	197,0	-32,4	236,5	208,4

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 12 mån
Rörelsereultat	197,0	-32,4	236,5	208,4
Finansnetto	-40,4	-50,7	10,3	-41,0
Resultat efter finansnetto	156,6	-83,1	246,8	167,4
Lämnade koncernbidrag	-33,5	0,0	-33,5	0,0
Skatt	30,9	8,6	22,3	8,6
Redovisat resultat	154,0	-74,5	228,5	176,0

Transaktioner 2018
(Samtliga belopp i mnkr)

Område	Fastighet	Köpare	Försäljningspris	Kostnader	Nettoresultat
Diverse	Diverse	Kommande försäljningar	0,7	- 2,0	- 1,3
Kvillebäcken	Kville Saluhall	Göteborgslokaler	26,5	- 25,1	1,4
Lindholmen	Pumpgatan	Geely	324,5	- 121,2	203,3
Lindholmen	Byggrätt till Lindholmens Teknsika Gymnasium	Fastighetskontoret	42,6	- 13,4	29,2
Lindholmen	Lindholmshamnen	Tilläggsköpeskilling HSB, Peab	6,3	-	6,3
Lindholmen	Plejadgatan	SGS Studentbostäder	-	- 3,2	- 3,2
Lindholmen	Smedjan	SGS Studentbostäder	-	- 1,0	- 1,0
Sannegården/Eriksberg	Säterigatan/Celsiusgatan	Trafikverket (köp/nyttjande) Hamnbanan	2,7	- 0,5	2,2
SUMMA:			403,3	- 166,4	236,9

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning exklusive transaktioner & nedskrivningar

Mnkr	Utfall 2018	Budget 2018	Diff Utfall/ Budget	Diff Utfall/ %
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	375,2	367,4	7,8	2%
Driftskostnader	-75,4	-65,1	-10,3	14%
Underhållskostnader	-24,5	-22,0	-2,5	10%
Övriga fastighetskostnader	-36,7	-24,1	-12,6	34%
Personal- och förvaltningskostnader	-13,2	-13,4	0,2	-2%
Summa fastighetskostnader	-149,8	-124,6	-25,2	17%
Driftsöverskott före avskrivningar	225,4	242,8	-17,4	-8%
Avskrivningar	-121,7	-109,0	-12,7	10%
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	103,7	133,8	-30,1	-29%
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-10,5	-5,3	-5,2	50%
FoU hållbar stadsutveckling	-4,8	-10,1	5,3	-110%
Levande bottenvåningar	-2,6	-5,0	2,4	-92%
Personal- och utvecklingskostnader	-23,1	-36,8	13,7	-59%
Summa utvecklingskostnader	-41,0	-57,2	16,2	-40%
Volvo Ocean Race	-2,9	-4,1	1,2	-41%
Gem. central- och adm.kostnader	-85,7	-98,5	12,8	-15%
Övriga rörelseintäkter	1,8	0,0	1,8	100%
Övriga rörelsekostnader	-8,7	-6,4	-2,3	26%
Rörelsereultat	-32,8	-32,4	-0,4	1%
Finansnetto	-40,4	-50,7	10,3	-25%
Resultat efter finansnetto	-73,2	-83,1	9,9	-14%

MARKNADSVÄRDERING	2018-12-31	2017-12-31	Förändring
-------------------	------------	------------	------------

Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter	4 491	4 247	244
---------------------------------------	-------	-------	-----

Marknadsvärde Byggrätter	3 986	3 742	244
--------------------------	-------	-------	-----

SUMMA:	8 477	7 989	6 447
---------------	--------------	--------------	--------------

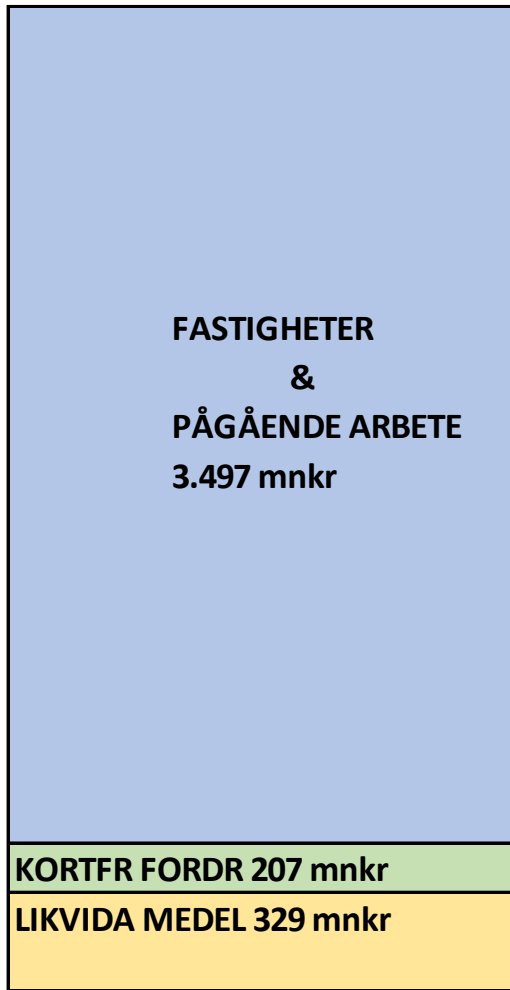
Totalt bokfört värde	3 058	3 154	- 96
----------------------	-------	-------	------

Ej realiserat övervärde	5 419	4 835	584
-------------------------	-------	-------	-----

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

2018-12-31

TILLGÅNGAR



SUMMA TILLGÅNGAR 4.033 MNKR

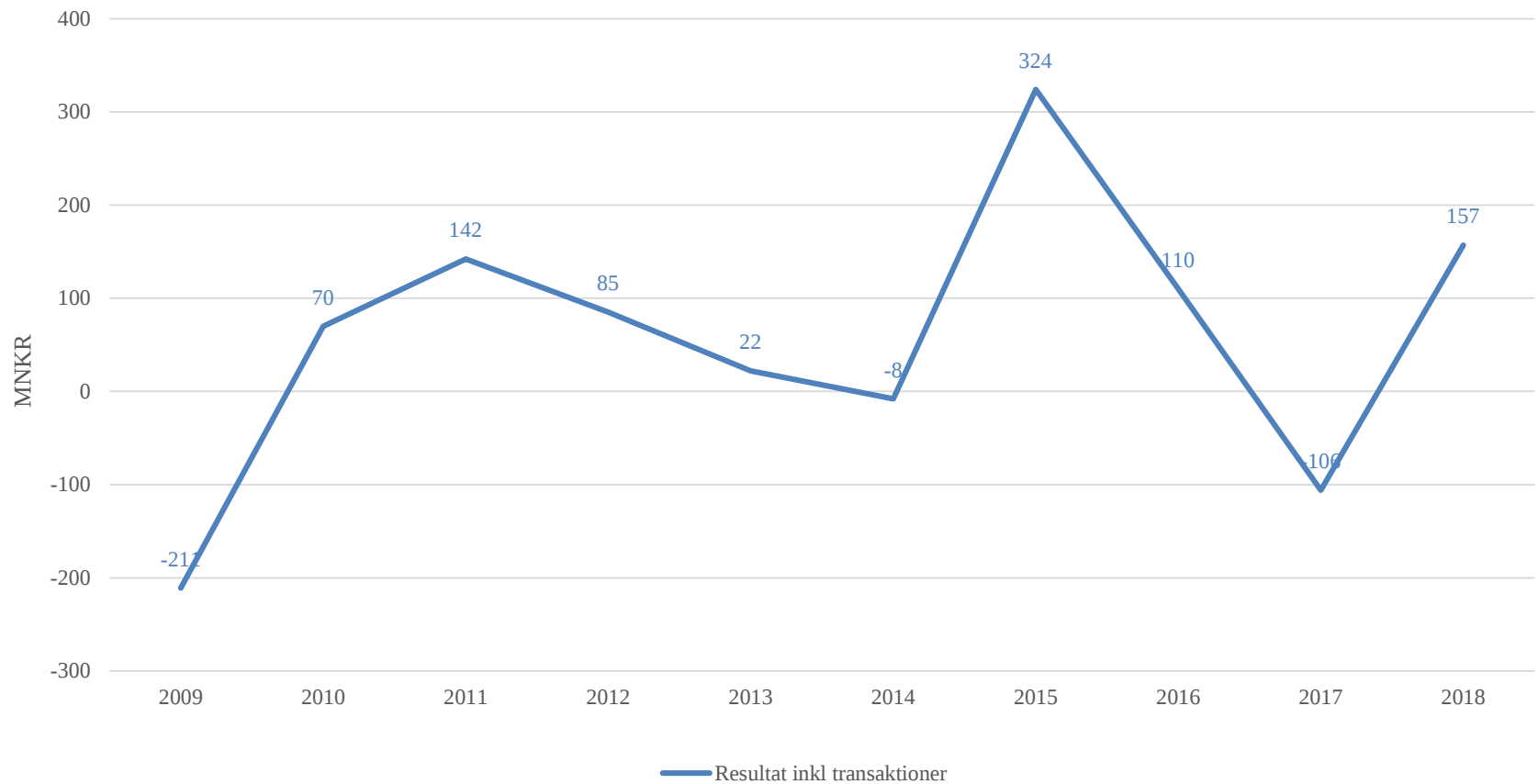
SKULDER & EGET KAPITAL



SUMMA SKULDER 4.033 MNKR

IB Eget kapital 2018-01-01	847,3
Aktieägartillskott från Higab (2018)	39,4
Lämnad utdelning till Higab (2017) -	21,6
Årets resultat	154,1
UB Eget kapital 2018-12-31	1 019,1
 Varav Fritt Eget Kapital	 519,1
<i>Jfr 2017-12-31</i>	<i>347,3</i>

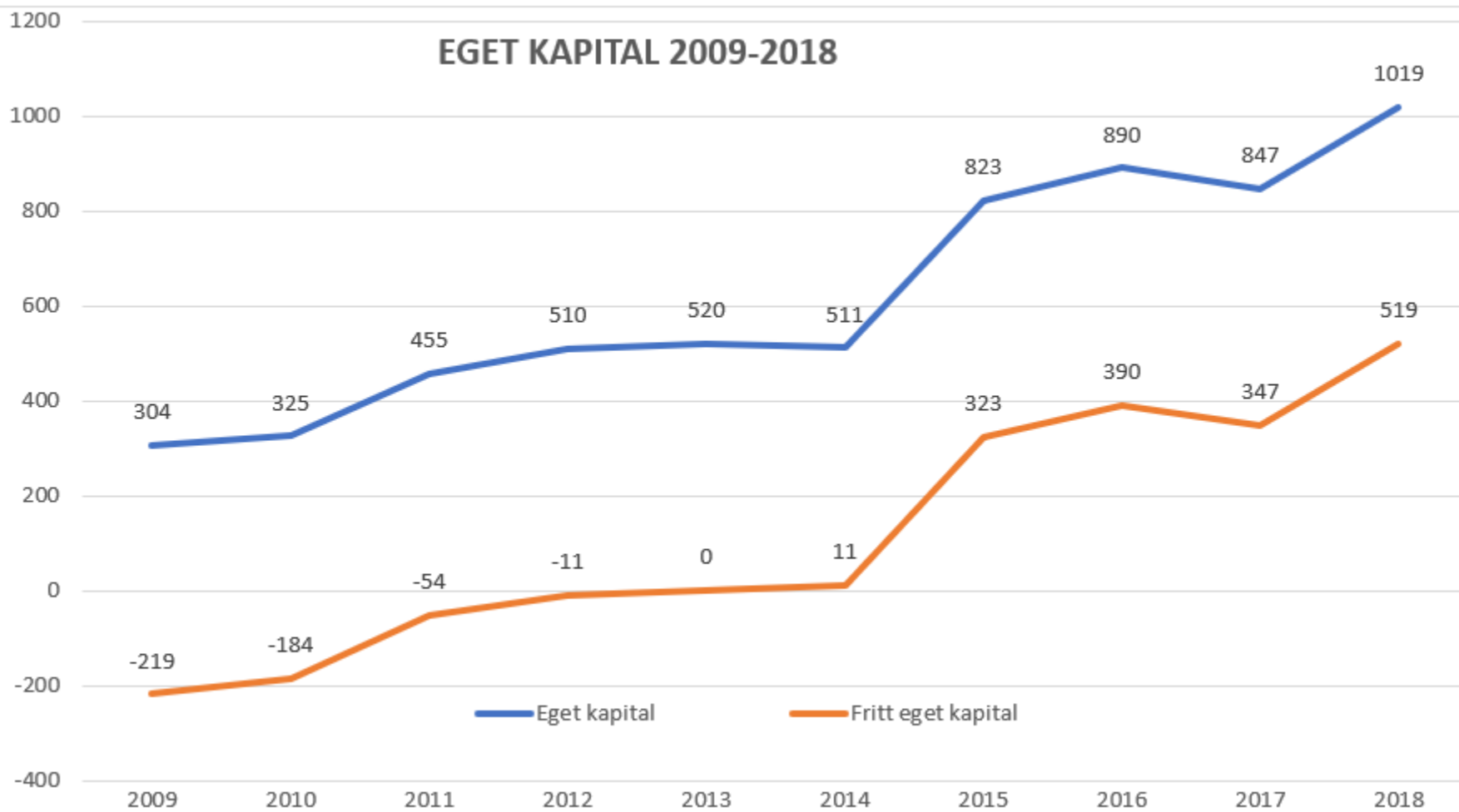
RESUTAT 2009-2018



RESUTAT 2009-2018



EGET KAPITAL 2009-2018



Förslag till beslut:

Årsredovisning 2018 för Älvstranden Utveckling

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2018.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2018 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Förslag till beslut: Årsredovisning 2018 för Norra Älvstranden Utveckling

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2018.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2018 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Förslag till beslut: Årsredovisning 2018 för Södra Älvstranden Utveckling

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2018.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2018 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



9. Informationsärende: Revisions- och Gransknings- rapporter 2018.

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

Älvstranden Utveckling AB
(koncernen)
Revision 2018
8 februari 2019

Älvstranden Utveckling AB

Introduktion

Innehållsförteckning

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

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:
Helén Olsson Svärdström

Auktoriserad revisor

helen.olsson.svaerdstroem@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 85

Granskningsledare:
Sune Edvardsson

Auktoriserad revisor

sune.edvardsson@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 64

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

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

Rapport om årsredovisning

Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

Granskning av annan information

Sidorna 1-27 i årsredovisningen samt årsrapport 2018 till ägaren (Rapport) utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och angivna sidor i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats:

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:

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

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats:

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

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

2. Revisionsprocess

Kunskaper om verksamheten

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

Bokslutsgranskning

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

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

<i>Fokus-områden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
<i>Företagsövergripande</i>	Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag.	Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.	Vi har inga väsentliga noteringar.
	Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvalitet i finansiell rapportering.	Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;	
	Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.	- hyresdebitering - löner - skatter och avgifter - projektuppföljning - löpande bokföring och avstämningar - attester - IT-säkerhet - bokslut och rapportering	
		Vi har tagit del av Stadsrevisionens granskning avseende beslutsunderlag och projektstyrning.	

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor forts.

Iakttagelser

Fastighetsvärdering

Koncernens mest väsentliga balansposter är förvaltningsfastigheter, 3 049 MSEK, samt pågående projekt, 414 MSEK

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

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

I *stort sett* samtliga fastigheter har i årets bokslut värderats externt av Newsec.

Värderingarna syftar till att

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

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

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

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

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

Uppskattats marknadsvärde på förvaltningsfastigheter, 4 491 MSEK, bedöms som rimligt i rådande marknad.

Det finns flera indikationer på att bedöma marknadsvärden för byggrätter, 3 986 MSEK, är behäftade med osäkerheter som inte fullt ut beaktats. I de uppskattade värdena har inte beaktats eventuella kostnader för sanering, infrastruktur etc som kan komma att behöva bekostas av fastighetsägaren. För vissa av byggrätterna är marknadsvärdet högt jämfört med värdepotentialen exempelvis vid lång återstående väntetid tills exploatering väntas påbörjas.

I den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt som beskriver värdering av såväl fastigheter som byggrätter. I årets 2018 års årsredovisning har det än mer förtydligats vad gäller osäkerhet kring tillkommande kostnader.

Oaktat ovan bedöms bokfört värde på förvaltningsfastigheter och projekt som rimligt redovisade. Årets redovisade nedskrivning, – 7 MSEK, bedöms som rimlig.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Realisationsresultat sålda fastigheter

Årets resultat inkluderar reavinster om netto 237 MSEK, varav Pumpgatan svarar för 203 MSEK och LTG 29 MSEK.

Avsättningar

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

I samband med avyttring beräknas och bedöms kostnader för återstående åtaganden vilka redovisas som avsättning. Avräkning sker mot resultat från fastighetsförsäljningar.

Redovisade avsättningar blir i vart periodbokslut prövat genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.

I 2018 års bokslut redovisas tillkommande kostnader om ca 5 MSEK avseende transaktioner som avräknats tidigare år.

Per 31 december 2018 redovisas avsättningar om 237 MSEK avseende åtaganden som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Vi har tagit del av avtal, beräkningar och bedömningar av återstående åtagande, beräkning av realisationsresultat och bedömer att redovisningen ger en rättvisande bild av transaktionerna.

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

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Genomförandeavtal Masthugget

Under året har Södra Älvstranden Utveckling AB ingått ett genomförande avtal med Göteborgs kommun (fastighetsnämnden) avseende exploatering inom rubricerat stadsområde. Vi har tagit del av avtalet och fått en muntlig beskrivning av projektstatus per januari 2019. Projekttiden uppskattas till ca 10 år vilket i sig innebär ökad osäkerhet vid uppskattning av projektekonomin. Projektkalkylen per januari -19 visar på underskott men inkluderar även riskreserver.

Projektet utgår från ägardirektivet.

Intentionsavtal – Skeppsbron

Vi har tidigare noterat att Älvstranden Utvecklings AB ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter. Av avtalet framgår hur prissättning skall ske vilket varit föremål för vidare analys och juridiskt expert-utlåtande varav i det sistnämnda noterades att det kan föreligga risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Projektet, som utgår från ägardirektivets intentioner, prognosticeras att tära på SUAB balanserade vinstmedel. Bolaget har ett förhållandevis begränsat fritt eget kapital, ca 10 MSEK per 31 december 2018, varmed vi rekommenderar att det utfärdas en kapitalsgaranti från moderbolaget som löpande uppdateras och täcker ev projektförluster.

Vi har rekommenderat styrelsen att pröva och dokumentera att värdeöverföringen (realisationsresultatet) ryms inom fritt eget kapital och att risken för statsstöd nogga utreds och grunderna för styrelsens bedömning tydligt dokumenteras.

Under 2018 har inget annat hänt än att parterna fått i uppdrag att se över och omarbета avtalsvillkoren för att minimera noterade risker.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Eventualförpliktelser

Tidigare noterad tvist med hyresgäst där fastighetsägaren blivit stämd på drygt 40 MSEK är avslutad. Motparten har ersatts med 10,7 MSEK (10 MSEK + ränta) vilket belastar årets resultat.

Miljöåtagande – Norra Älvstranden

En flera år gammal frågeställning föreligger kring vem som skall ansvara för sanering av den förorenade botten på Götaverkens gamla varvsområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt av Älvstranden.

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

Älvstrandenkoncernen har under året beslutat att genomföra en kompletterande riskbedömning för att komma vidare i den juridiska processen.

Upplysning om frågeställningen framgår av not 28, Eventualförpliktelser.

5. Nyheter

Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler och sänkt skattesats

Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA.

Förenklingsregel i form av beloppsgräns införs vilket innebär att ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 miljoner kronor räknat för hela koncernen om det finns koncernbidragsrätt.

Skattespecialister hos Wistrand har bistått koncernen med att se över förväntade effekter men kräver samordning inom hela Stadshuskoncernen för att slutlig påverkan skall kunna bedömas.

Från och med 2019 uppgår skattesatsen till 21,4% och från och med 2021 uppgår skattesatsen till 20,6%.

Uppskjuten skatt har i bokslutet 2018 värderats till de nya skattesatserna med en positiv engångseffekt om 9,3 MSEK.

ArbetsgivardeklARATIONER på individnivå

Från och med 1 januari 2019 ska redovisning i arbetsgivardeklARATION ske på individnivå för samtliga utbetalare. För de företag som har personalliggare och fler än 16 anställda så gäller reglerna redan från 1 juli 2018.

En arbetsgivardeklARATION på individnivå ska innehålla uppgifter om bl a

- Betalningsmottagare
- Den ersättning som betalats ut till betalningsmottagaren
- Hur stort skatteavdrag som gjorts för betalningsmottagarens räkning.

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

Älvstranden Utveckling AB
(koncernen)
Revision 2018
8 februari 2019



Göteborgs
Stad

Älvstranden Utveckling AB

Bokslutsmötet den 8 februari 2019

Lekmannarevisorer: Sven R Andersson och Hans Aronsson

Sakkunnigt biträde: Magnus Gréen

Agenda

- Grundläggande granskning
- Beslutsunderlag
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Uppföljning av föregående år



Grundläggande granskning

- Synpunkter på styrning och uppföljning av ekonomi samt beslutsunderlag.
- Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget i **huvudsak** har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som omfattas av den grundläggande granskningen.

Beslutsunderlag

- Är beslutsunderlagen ändamålsenligt utformade och håller tillräckligt god kvalitet för att styrelsen ska kunna fatta sakligt underbyggda beslut?
- Metod: dokumentstudier av fem beslutsunderlag, kartläggning av beslutsprocesser, intervjuer och avstämningar.
- Revisionskriterier:
 - Koncernen Göteborgs Stadshus anvisning för ärendeberedning
 - Granskning av stora investeringar i Göteborgs Stad
 - Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll 14 § , 15 § , 16 § .
 - Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning 12 § , 13 § , 14 §

Iakttagelser

- Beredning och kvalitetssäkring
 - Vd tar fram beslutsunderlag inför styrelsesammanträden.
 - Det finns en process för kvalitetssäkringen. Enligt vd utgör presidiet en del av kvalitetssäkringen.
 - Processen för beredning och kvalitetssäkring av beslutsunderlag är inte dokumenterad. Presidiets krav på beslutsunderlag är inte heller dokumenterade.

Iakttagelser

- Ansvar
 - Styrelsen får, enligt aktiebolagslagen 8 kap. 21 § , inte fatta beslut i ett ärende om inte samtliga ledamöter har fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.
 - Eftersom ingen annan normgivare tar på sig ansvaret för att tillse att styrelsens beslutsunderlag är tillfredställande ser vi det som styrelsen uppgift.

Iakttagelser

- Kvalitet i beslutsunderlag
 - Kvaliteten i beslutsunderlagen varierar.
 - 4 av 5 beslutsunderlag kan inte läsas självständigt.
 - Ekonomiska konsekvenser är inte tillfredsställande belysta i Pumpgatan och Järnvågsgatan/Masthuggskajen.
 - Konsekvenser av samverkan med andra framgår inte tydligt exempelvis avseende överenskommelser i Älvstadens styrgrupp, BRG:s bidrag till Geelyaffären och vissa höranden med Fastighet.



Bedömning

- Lekmannarevisorernas samlade bedömning är att kvaliteten varierar och att nivån i vissa beslutsunderlag inte håller tillräckligt god kvalitet för att styrelsen ska kunna fatta sakligt underbyggda beslut.
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att dokumentera de krav som beslutsunderlag ska uppfylla för att vara tillfredsställande.*
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att ge verkställande direktören i uppdrag att dokumentera processen för beredning och kvalitetssäkring av beslutsärenden.*



Systematiskt brandskyddsarbete

- Bedriver bolaget i sin roll som fastighetsägare ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med gällande regelverk?

Regelverket

- Säkerhetspolicy för Göteborgs Stad
- Riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete
- Riktlinje för hantering av säkerhetsrisker
- Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3)



Uppföljning SBA

- Riktlinjen för SBA anger att varje bolag ansvarar för att riktlinjerna efterlevs och för att en gång om året rapportera status på SBA till sin styrelse. Vidare hänvisar riktlinjen till stadens säkerhetspolicy som säger att bolagsledningen minst en gång per år ska följa upp att säkerhetsnivån är acceptabel med återrapporering till styrelsen.
 - Bolaget har inte definierat acceptabel säkerhetsnivå.
 - Därför rapporterar bolaget inte till styrelsen minst en gång per år om säkerhetsnivån är acceptabel (eller inte).
 - Bolaget rapporterar inte statusen på sitt SBA till styrelsen.

Risikanalyser

- Enligt riktlinjen ska omfattningen av SBA delas in i följande tre nivåer:
 - *Grundläggande nivå* Byggnader eller verksamheter med öppna ytor som går att överblicka, med låg riskbild. Lokalerna ska enkelt och snabbt kunna utrymmas vid fara.
 - *Mellannivå* Byggnader eller verksamheter med lokaler och ytor som kan vara svåra att överblicka och utrymma. Verksamheten eller byggnadens brandskydd kräver speciellt underhåll. Personer som vistas i lokalerna kan ha dålig lokalkännedom och kan därför behöva hjälpa att hitta vid en snabb utrymning.
 - *Hög nivå* Här ingår större och mer komplexa byggnader och verksamheter som omfattar många personer. Verksamheter med personer som sover och/eller har besökare med dålig lokalkännedom hamnar i denna nivå. Personerna som vistas i lokalerna kan behöva hjälp att utrymma.
- Bolaget har gjort en kategorisering som med vissa kompletteringar kan användas för att dela in byggnaderna i grundläggande, mellan och hög nivå.



Dokumentation och ritningar

- Enligt stadens riktlinje för SBA ska varje byggnad ha uppdaterade ritningar där brandcellsgränser och övrigt brandskydd är dokumenterat. Vid förändringar i byggnadens konstruktion eller utformning ska ritningar uppdateras och det ska säkerställas att brandcellgränser är intakta.
- För en av tre granskade byggnader saknas brandskyddsdokumentation och uppdaterade ritningar.
- Bolaget uppger att det beror på att bolaget hyr ut till en stiftelse som i sin tur hyr ut till nyttjanderättsinnehavaren/verksamheten.
- Detta avviker från stadens riktlinje för SBA.

Fastighetsägare och nyttjanderättsinnehavare

- Stadens riktlinje för SBA säger att fastighetsägaren och lokalhyresgästen ska ha en kontinuerlig samverkan kring brandskyddet.
 - I en bilaga till hyresavtalen med lokahyresgästen finns regelmässigt en samverkansklausul och gränsdragningslista som fördelar ansvar mellan hyresgäst och fastighetsägare.
 - Om lokalhyresgästen tar initiativ till att göra en gemensam utrymningsövning då ställer fastighetsägaren upp och samordnar övningen.
 - Brandskyddsledarna följer inte upp att hyresgästerna gör sina egenkontroller och efterlever de krav som samverkansklausulen innehåller. Det sker inga dokumenterade brukarmöten med hyresgästerna om SBA. Därför vet bolaget inte om hyresgästen gör sin del av brandskyddsarbetet.



Bedömning

- Vi gör bedömningen att bolagets systematiska brandskyddsarbete kan utvecklas.
- Bolaget behöver utveckla arbetsformerna för att ha en löpande dialog avseende SBA med nyttjanderättsinnehavarna. Vi bedömer att kontinuerlig samverkan kan ske mer på fastighetsägarens initiativ.
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att se till att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.*

Uppföljning av föregående år

- Leverantörs och avtalsuppföljning – 1 rekommendation kvarstår
- Rutiner för projektstyrning – 1 rekommendation kvarstår
Den del av rekommendationen som avsåg styrningen och uppföljningen av verksamheten i projekten är omhändertagen.

Styrelsens yttrande

- Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av den rekommendation som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen.
- Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.
- Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 20 juni 2019.



10. Beslutsärende: Årsrapport 2018.*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut:

Årsrapport 2018

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2018 för Älvstranden Utveckling AB.



11. Beslutsärende:

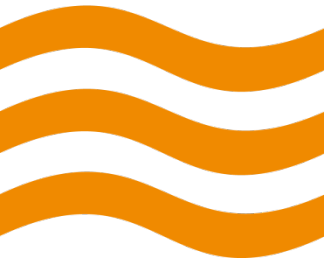
Utse ägarrepresentant till årsstämma i
dotter- och dotterdotterbolag.*

Mattias Jonsson, Ordförande.

Förslag till beslut:

Utse ägarrepresentanter dotter-, dotterdotterbolag.

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



Ärendet bordlagt till
nästa ordinarie
styrelsesammanträde

12. Informationsärende: Statusrapport Frihamnen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.



13. Beslutsärende: Exploaterings- och marköverlåtelseavtal Masthuggskajen.

*Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef
Älvstranden Utveckling.*

Masthuggskajen

- Arbetet har pågått sedan 2009
- Parallella uppdrag 2014
- Samråd 2015
- Granskning 2017
- Antagande 2018
- Byggstart kvarter 2019
- Byggstart allmän plats 2020
- Samlade investeringar 12 miljarder

- 1300 bostäder
- 5 000–6 000 arb.platser
- 900 nya parkeringsplatser
- Kulturkvarter
- 2 förskolor, idrottshall
- Park
- Linbana – jubileumsprojekt 2021
- Hotell och konferens
- Global Business Gate

Vårt beslut i dag

Styrelsen godkänner Exploaterings- och markfördelningsavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och byggherrarna NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg och Hotell Draken AB avseende utveckling av området inom detaljplan för Järn-vågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Masthuggs-kajen). Styrelsen ger också Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Kort bakgrund

Styrelsen informerad vid flera tillfällen under 2018 samt extra styrelsesammanträde 2019-01-11.

- Avtalet är signerat av samtliga parter 2019-01-29 villkorat av styrelsens godkännande och lagakraftvunnen plan.
- Beslut från Mark- och Miljödomstolen om lagakraftvunnen plan förväntas under februari 2019. Beslut kan överklagas.
- Överlåtelseavtal för fastigheterna med byggherrarna är framtagna och förhandlade klara. Kommer att tecknas på olika tidpunkt avhängig av projektets framdrift och utbyggnadsordning.
- Markregleringsavtal tecknades med Fastighetskontoret 2019-01-28.

Sammanfattning av avtalet

- SÄUAB överlåter merparten av all kvartersmark inom detaljplanen till byggherrarna till avtalade priser och villkor.
- Avtalet säkerställer intäkter för i allt 1 517 mnkr av ett samlat finansieringsansvar på 1 759 mnkr i genomförandeavtalet med staden. Kommande markanvisningar förväntas täcka mellanskillnaden.
- SÄUAB vidareför ansvar och risker i "Genomförandeavtal med staden" kring markförhållanden till byggherrarna.
- Avtalet säkrar ett samordnat genomförande i konsortieform under Älvstrandens ledning.
- SÄUAB ansvarar inför parterna för stadens leverans av infrastruktur, kommunal teknisk försörjning och byggande av allmän plats.
- Ingen ändring gentemot övriga stadens ekonomi.

Risker och handlingsplaner

Risker	Handlingsplan	
Halvön: Tekniska/ekonomiska och juridiska risker. Moms-och skatteproblematik.	Utredning med tekniska experter genomfört under 2018. Rapport klar. Juridiska frågor kring upphandling moms och skatt pågår.	
ÄU ansvarig för stadens leverans gentemot exploatörerna	ÄU bemannar stadens gemensamma programorganisation för att säkra leveransen	
Små reserver inför genomförandet av ett stort projekt över lång tid	Noggrann kostnadskontroll och aktivt arbete med att hitta andra och bättre lösningar i genomförandet	
Resursbrist, kompetenser	Omedelbart starta rekrytering och upphandling för att bemanna projektorganisationen.	

Risker och handlingsplaner, forts

Möjligheter		Handlingsplan	
Halvön: bygga kompetens och erfarenheter vattennära konstruktioner / ny genomförandemodell		Bemanna beställer / byggherre-organisation med egna resurser	
Halvön: Ekonomi – potential att hämta in tappade reserver		Optimera plan för genomförande med hänsyn till tekniska lösningar, tid och ekonomi.	
Bolaget befäster sin roll i staden och position som aktör i stadsutvecklingen.		Välorganiserad, robust och kompetent projektorganisation skall exemplifiera hur stadsutvecklingsprojekt styrs och leds	
????			

Projektets ekonomi (mnkr)

Totale intäkter: 1 603 bygg rätt + 129	1 732
Totala "externa" kostnader/finansieringsansvar	<u>1 759</u>
Resultat	-27
Egna kostnader genomförande 2019–2028 (50 intern + 35 konsortie +15 reserv)	<u>-100</u>
Projektets påverkan på bolagets resultat	-127

- Reserver i kalkyl (marksanering) 41
- Bygggrättsförsäljning till konsortiet:
1 388 i avtalet (+215 till andra parter)
- Antal kvm vi säljer till konsortiet: 187 650
- Positiv likviditet under genomförandet

Tidplanen för Projektets genomförande MASTHUGGSKAJEN

Starttider inom resp lott/delområde



Bilaga 3.3ii, 2018-12-18
Exploaterings- och markfördelningsavtal, Järnvägsgatan m.fl.

Tider avseende A, och B-kvarteren
Utförande i vanlig ordning:
Anläggningsarbeten 2021
Grundläggning hus 2023
Hus 2024

Tider som anges avser
tidigast byggstart på
samtliga lotter
kopplade till
utbyggnad av halvön

Överdäckning
(2020)2021

Q1 2019

Q3 2019

2020
(2022*)

2020

Tillträde 2022
Byggstart 2022
Tillträde 2022
Byggstart 2024

2021

2023

2020

2021

2021

2022

*2022 Q1 är krav avseende rivning av
del av befintlig byggnad för att
möjliggöra utbyggnad av allmän plats

Förslag till beslut: Exploaterings- och marköverlåtelseavtal Masthuggskajen

- Styrelsen godkänner Exploaterings- och markfördelningsavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och byggherrarna NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg och Hotell Draken AB avseende utveckling av området inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Masthuggskajen). Styrelsen ger också Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



14. Beslutsärende: Kompletteringsäskande detaljplaneskede Masthuggskajen.

*Rune Arnesen, Programchef och
Stadsutvecklingschef ÄUAB.*

Förslag till beslut: Kompletteringsäskande detaljplaneskede Masthuggskajen

- Styrelsen godkänner ett kompletteringsäskande om 7 mnkr för fortsatt arbete med genomförandeplanering och avtalsarbete för Masthuggskajen.



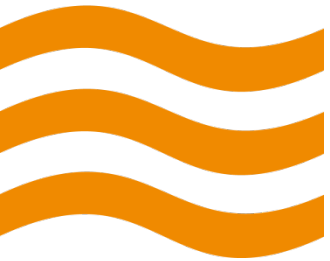
15. Beslutsärende:
Kompletteringsäskande program
Skeppsbron.

*Rune Arnesen, Programchef och
Stadsutvecklingschef ÄUAB.*

Förslag till beslut:

Kompletteringsäskande program Skeppsbron

- Styrelsen godkänner ett kompletteringsäskande om 15 mnkr för fortsatt arbete med Program Skeppsbron.



16. Informationsärende:

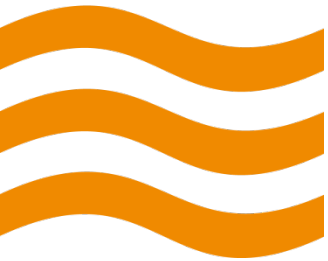
Slutrapport 2018: Risk- och åtgärdsplan*.

Ninni Tossavainen, Chef verksamhetsstöd.



17. Informationsärende: **Slutrapport 2018: Verksamhetsplan*.**

*Sara Anderberg,
Chef strategisk verksamhetsstyrning.*

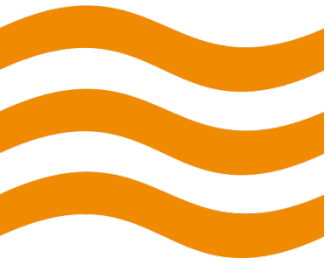


18. Informationsärendet: Analys nya mål och uppdrag*.

*Sara Anderberg,
Chef strategisk verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att revidera Inriktningsdokument, Affärs- och Verksamhetsplan utifrån analysen till nästa ordinarie styrelsesammanträde 2019-04-26.



20. Beslutsärende: Studieresor och studiebesök utanför Sverige*.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Förslag till beslut 1, studieresor

- Styrelsen beviljar att Jessica Segerlund, Anna Tidefelt och Malin Unger genomför en studieresa till Århus, Danmark 1–3 april 2019.

Förslag till beslut 2, studieresor

- Styrelsen beviljar att medarbetare vid två tillfällen 2019 bereds möjlighet att resa till Yale University, USA. Medarbetarna är Åsa Swan, Urban Designchef, samt Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare, båda från arbetsgruppen för projektet Fusion Point. Resa beviljas även för hållbarhetsstrateg, projekt/ program/portföljägare och/eller fastighetsutvecklare/jurist. Antal medarbetare från Älvstranden per resa uppskattas till mellan tre och fyra, där samverkansparter från staden erbjuds delta på egen bekostnad.

Förslag till beslut 3, studieresor

- Styrelsen beviljar en studieresa till Köpenhamn, Danmark för Stig Santa den 21–22 februari 2019 i syfte att ta del av hur Köpenhamn hanterar stadens utmaningar att tillgodose behovet av förskolor, skolor samt idrottshallar.

Förslag till beslut 4, studieresor

- Styrelsen beviljar att sex medarbetare från Älvstranden Utveckling, program Skeppsbron genomför ett studiebesök till Köpenhamn april 2019.



21. Beslutsärende: Bolagets plats inom Stadshus AB.

Lena Andersson, Vd.

Förslag till beslut:

Bolagets nya plats inom Stadshus AB

- Styrelsen ger Vd i uppdrag att med Göteborgs Stadshus AB och Stadsledningskontoret fortsätta diskutera möjligheten till en annan placering av Älvstranden Utveckling i Stadshuskoncernen samt löpande rapportera ärendet i styrelsen.



22. Beslutsärende: Deltagande Almedalen 2019.

Lena Andersson, Vd.

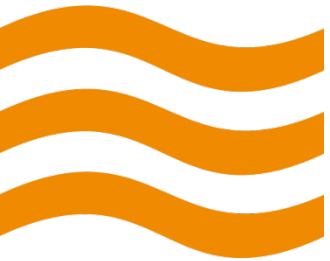
Bakgrund

- Förra året: Ett eget seminarie som drog en stor publik.
- I år: KS-beslut 30 januari: delta som part i Västsvenska arenan.
- Total kostnad för Älvstranden Utvecklings medverkan uppgår till max 190 000 kronor. Kostnaden omfattar resekostnader, boendekostnader, diverse omkostnader samt deltagaravgiften i Västsvenska Arenan för staden.
- Deltagaravgiften 580 000 kronor fördelas på de förvaltningar och bolag som är med och arrangerar och deltar i seminarierna. Cirka 6 personer från ÄU åker med.

Förslag till beslut:

Deltagande Almedalen 2019

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen 2019. Staden deltar som part i Västsvenska Arenan, enligt beslut i Kommunstyrelsen 2019-01-30.



21. Informationsärendet: Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



22. Övriga frågor.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Övriga frågor

- Nuvarande styrelsen får inbjudan till årsstämmor (med lunch och paneldiskussion).
- Lämna tillbaks plattor och telefoner.
- Korrigering av fel text i protokoll NÄUAB 2018-10-23.

Korrekt text:

§ 9 Planarbete Detaljplan etapp 2 Frihamnen

Åsa Swan, Chef Urban Planering, anlände till styrelsesammanträdet. Anna-Lena Isacson, Projektchef Frihamnen, och Åsa Swan redogjorde för planarbete Detaljplan etapp 2 Frihamnen enligt styrelsehandling 11 samt presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

Styrelsen godkänner att Marika Ogrelus Engström och Mi Mathiesen i egenskap av firmatecknare för Göteborgs Frihamns AB tecknar Planavtal för Detaljplan etapp 2 inom Frihamnen, till en kostnad om 15,0 mnkr.

Anna-Lena och Åsa lämnade därefter styrelsesammanträdet.

- Korrekt protokoll signeras, publiceras och arkiveras.



18. Informationsärende: Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd.

Mattias Jonsson, Ordförande.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Ett stort tack för styrelse-
arbetet under den gångna
mandatperioden från oss alla
på Älvstranden Utveckling!**