



**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

## Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2016-04-22

### Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande

Magnus Nylander, vice ordförande

Bosse Parbring, fr.o.m. § 9

Lennart Duell

Hanna Alexandersson, t.o.m. § 11

Babak Khosravi, tjänstgörande för Bosse Parbring t.o.m. § 8 respektive

Hanna Alexandersson fr.o.m. § 12

### Närvarande suppleanter

Martin Hellström

Babak Khosravi, § 9-11

### Ej närvarande suppleant

Håkan Hallengren

### Övriga närvarande

Lena Andersson, vd

Marika Ogrelus, vice vd

Mi Mathiesen, ekonomichef

Joel Fingal, adjungerad personalrepresentant Saco

Helena Wingbro Ågren, vd-assistent

Jessica Segerlund, processledare platsbyggnad, § 11

Kristian Käll, processledare social hållbarhet, § 13

### Ej närvarande

Glenn Johannesson, adjungerad personalrepresentant Unionen

### Protokollförare

Helena Fagertun

## § 1 Mötets öppnande

Öppnades mötet av ordföranden.

## § 2 Fastställande av dagordning

Fastställdes utsänd föredragningslista med tillägget att punkterna 9-11 justeras omedelbart.

## Protokoll 4/2016

### § 3 Utseende av justerare

Utsågs Magnus Nylander att jämte ordföranden justera protokollet.

### § 4 Fråga om jäv

#### Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte föreligger för någon beträffande föredragningslistans punkter.

### § 5 Föregående protokoll

- årsstämma och konstituerande styrelsesammanträde 2016-03-04 i Norra Älvstranden Utveckling AB
- extra styrelsesammanträde 2016-03-21 i Norra Älvstranden Utveckling AB.

### § 6 Arbetsordning för styrelsen

Genomgick ordförande ärendet rörande Arbetsordning för styrelsen i Norra Älvstranden Utveckling AB jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 6 b inklusive Bilaga 1.

#### Beslut

- Styrelsen godkänner Arbetsordning för styrelsen i Norra Älvstranden Utveckling jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.

### § 7–8 Bokslut per 2016-02-29 respektive 2016-03-31

Genomgick Chef Ekonomi ärendet rörande bokslut för perioden januari–februari respektive januari–mars 2016 enligt underlag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 7 respektive Bilaga 1 och Bilaga 2 till Styrelsehandling 8.

#### Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna bokslut för perioden januari–februari 2016 för Älvstranden-koncernen.



## Protokoll 4/2016

- Styrelsen beslutar godkänna bokslut för perioden januari–mars 2016 för Älvstranden-koncernen.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot verkställande direktörens rapport om prognos avseende helåret 2016.
- Styrelsen ger Chef Ekonomi i uppdrag att till nästa möte komplettera med en transaktionsrapport innehållande de affärer bolaget bedömer kommer att genomföras.

Antecknades att Bosse Parbring anlände till mötet efter denna punkt.

### § 9 Försäkringsprogram 2016

Redogjorde vd för ärendet rörande Försäkringsprogram 2016 för Älvstranden-koncernen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 13 inklusive Bilaga 1 och Bilaga 2.

#### Beslut

- Styrelsen fastställer Försäkringsprogram för koncernen Älvstranden Utveckling AB för året 2016.

### § 10 Utökad budget Brasilia/Begonia

Redogjorde vd för ärendet rörande Utökad budget Brasilia/Begonia enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 14.

#### Beslut

- Styrelsen godkänner en utökad budget om 3 mnkr, totalt 61 mnkr för färdigställande av Brasilia/Begonia (Santosskolan).

### § 11 Arrendeanvisning Temporära bostäder Frihamnen

Redogjorde Jessica Segerlund för ärendet rörande Arrendeanvisning Temporära bostäder Frihamnen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 15 samt Bilaga B till detta protokoll.

Vd kompletterade redogörelsen med att gensvaret på arrendeanvisningen överträffat alla förväntningar och att vi därför behöver reservera oss för att den av styrelsen beviljade investeringsramen om 70 mnkr (styrelsemöte 2015-10-23) kan behöva justeras. Detta eftersom en ökning av antalet lägenheter kan innebära ökade kostnader bland annat vad gäller infrastruktur.

Lennart Duell reserverade sig mot beslutet till förmån för eget förslag:

## Protokoll 4/2016

- Styrelsen avslår utvärderingsgruppens förslag till tilldelning av arrendeanvisning för Temporära bostäder i Frihamnen.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att styrelsen bifaller utvärderingsgruppens förslag till beslut.

### Beslut

- Styrelsen godkänner utvärderingsgruppens förslag till tilldelning av arrendeanvisning för Temporära bostäder i Frihamnen.

Lennart Duell bad om att få följande antecknat till protokollet:

*Mitt avslagsyrkande i ärendet "Arrendeanvisning Temporära bostäder Frihamnen" beror på att den föreslagna byggnationen på ett, enligt min bedömning, olyckligt sätt hindrar byggandet av bro över hamnbassängen och anslutande väg. Det i sin tur hindrar/försenar förverkligande av en tvärförbindelse i Frihamnsområdet.*

Antecknades att Hanna Alexandersson lämnade mötet efter denna punkt.

## § 12 Direktanvisning Älvstrandens andel av Lindholmshamnen

Redogjorde vd för ärendet rörande Direktanvisning av Älvstrandens andel av Lindholmshamnen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 16.

### Beslut

- Riksbyggen direktanvisas, villkorat fastighetsnämndens positiva hörande, 11 620 kvm BTA för uppförande av kooperativa hyresrätter samt 1 360 kvm BTA för lokaler i bottenvåningen.
- Fastighets AB Fribordet får i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Riksbyggen för genomförande av överlåtelsen.

## § 13 Rapportering om status på hyresnivåer i Frihamnen

Informerade Kristian Käll om ärendet rörande Status på hyresnivåer i Frihamnen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 18 a samt Bilaga C till detta protokoll.

Efter diskussion förklarade sig styrelsen nöjda med informationen.

### Beslut

- Helena Fagertun får i uppdrag att skicka ut Kristian Källs presentation till styrelsen.



## Protokoll 4/2016

### § 14 Utökad budget Citadellet

Informerade vd om ärendet rörande Utökad budget Citadellet enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 19.

Efter diskussion förklarade sig styrelsen nöjda med informationen.

### § 15 Vd-rapport

Rapporterade vd om koncernens och bolagens verksamhet, varvid hon hänförde sig till Styrelsehandling 13 inklusive Bilaga 1–5.

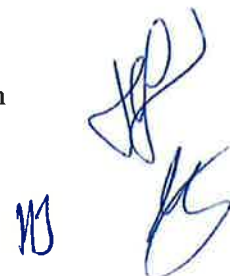
Följande antecknades:

- *Studieresa i linbaneprojektet*  
16–18 maj kommer Åsa Swan, chef för Urban Planering, att göra en studieresa med Göteborgs Stads linbaneprojekt till Bolzano i Norditalien och Koblenz i Tyskland. Syftet med studieresan är att studera trekabligna linbanor inför det fortsatta arbetet med linbana i Göteborg. Studieresan anordnas av trafikkontoret i samarbete med Västtrafik, och varje förvaltning och bolag betalar för sina respektive kostnader.
- *Twist kring odling i Kvillebäcken*  
Leverantören av ett odlingsprojekt i Kvillebäcken arbetade under 2013 en längre tid på muntligt uppdrag från personal på hög nivå inom Älvstranden Utveckling. Då upphandlingen skulle formaliseras enligt LOU och kvalitetskontroll genomföras valde bolaget att avbryta samarbetet av flera orsaker. Det finns även en uppgörelse kring begreppet ”Stadsjord” som togs fram gemensamt.  
Då leverantören investerat både i egen personal och material med grund i muntliga löften från Älvstranden Utveckling har vi funnit en uppgörelse som fungerar för båda parter.
- *Kranarna*  
Vi har fått resterande kranar på samma premisser som de tidigare.
- *Volvo Ocean Race 2018*  
Startskottet har gått för Volvo Ocean Race 2018.

Styrelsen godkände därefter innehållet i vd:s rapport.

### § 16 Övriga frågor

Då inga övriga frågor förelåg förklarade ordföranden därefter mötet, som pågått klockan 13.00–16.30 avslutat.



## Protokoll 4/2016



Nästa styrelsesammanträde äger rum fredagen den 23 september 2016  
klockan 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

Vid protokollet



Helena Fagerlund

Justeras



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

## Bilaga B



# Anvisning Temporära bostäder Frihamnen

Jessica Segerlund

## Utvärderingsarbete

- 21 anbud inkom
- Åtta har värderats som "gröna", tre som "gula"
- Sex aktörer har kallats till kompletterande intervjuer
- Byggrätt 9 på Lundbykajen utgår

## Bilaga B

- Tre aktörer tilldelas
- Villkoret i styrelsebeslutet är uppfyllt, vi åstadkommer mer än 25 000 kvm BTA bostäder
- Antal lägenheter som kan åstadkommas cirka 700–900
- Arbete med vattendomsansökan är påbörjad

3

### **Brofred Bygg och Entreprenad AB** **Medföljande arkitekt DinellJohansson**



4



## Bilaga B

### Tempohousing Danmark A/S Medföljande arkitekt Arkitema



### Udvikling Danmark A/S Medföljande arkitekt BIG



## Kategorier bostäder

- Udvikling Danmark A/S:  
Studentbostäder
- Brofred bygg och entreprenad  
Student, Nyanlända, Företagsbostäder
- Tempohousing Danmark A/S  
Student, Nyanlända, Företagsbostäder

7



8

## Bilaga B



## Bilaga C

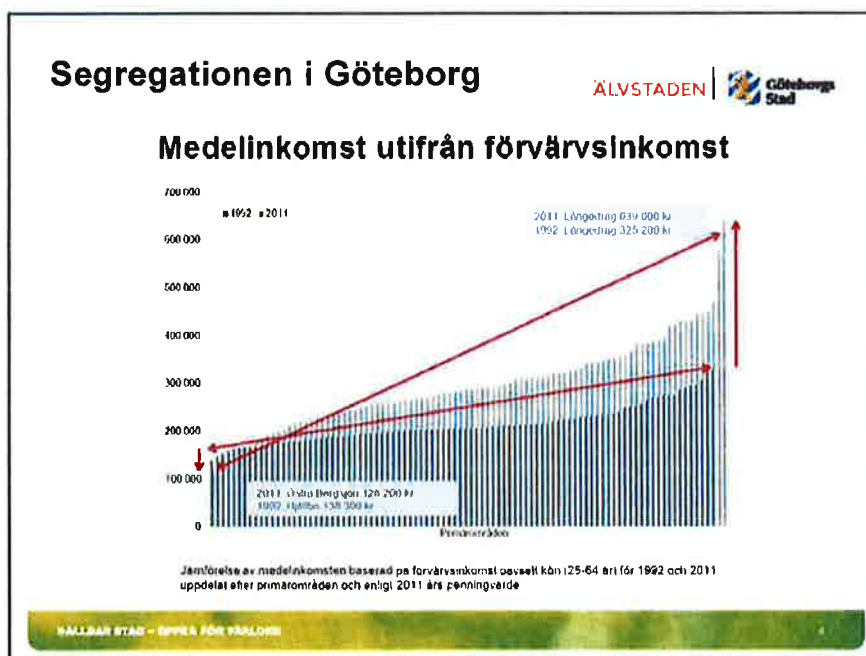


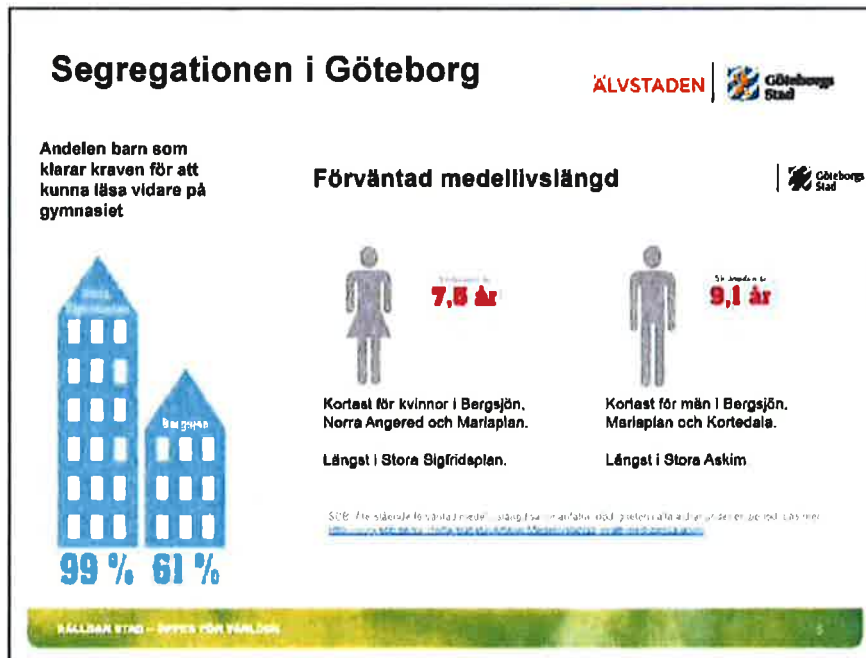
## Vision Älvstaden – Öppen för världen

*Inkluderande, grön och dynamisk*

- Hela staden
- Stärka kärnan
- Möta vattnet

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR VÄRLDEN







## Bilaga C

### Social blandning i Älvstaden påverkar roten till Göteborgs segregationsproblem



- Älvstaden kan ta rollen att avlasta stadsdelar som idag har svårt att klara det kommunala uppdraget
- En socialt blandad Älvstad är en delösningsstrategi som även kan öka den sociala sammanhållningen i staden.

" Resursstarka grupper"



" Grupper med större resursbehov"

*"Bryta innanförskapet"*

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR FRÅGOR

### Älvstaden ska minska segregationen...



- Stark urbanisering och bostadsbrist
- Dilemma: Nyproduktionen blir för dyr för stora segment av göteborgarna
- Nyproduktion riskerar att fördjupa polarisering av olika inkomstgrupper över staden ytterligare



HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR FRÅGOR


## Bilaga C

**Älvstrandens verktyg för socialt blandat boende** 

- Politisk tydlighet genom Vision Älvstaden, Fullmäktiges budget
- Alla ska ha möjlighet att bosätta sig i Älvstaden,
- Etablera en testarena för socialt blandat boende
- Detta kombineras med att staden genom Älvstranden äger och kontrollerar central, attraktiv, utbyggbar mark




HÅLLMÅK STAD – ÖPPEN FÖR FÖRLOREN



# Frihamnen

En utmaning med stora möjligheter.



ETAPP 1



## Vad kan ett hushåll betala i hyra? ALVSTADEN | Göteborgs Stad

- Vi räknade baklänges.
- Hur ser den ekonomiska situationen ut för ett antal olika "personas"?
- Vilka hyresnivåer klaras med en rimlig levnadsstandard?



**Bakläggningsräkning för ett typiskt hushåll med två vuxna och två barn**

Enligt den ekonomiska situationen för ett typiskt hushåll med två vuxna och två barn (se tabell) så skulle ett typiskt hushåll kunna betala i hyra mellan 1 000 och 1 850 kr/kvm. Detta beror på att ett typiskt hushåll har en månadslöns på 22 000 kr och en månadskostnad på 11 000 kr. Detta innebär att ett typiskt hushåll har en månadsöverskott på 11 000 kr. Detta innebär att ett typiskt hushåll kan betala i hyra mellan 1 000 och 1 850 kr/kvm.

Personer	Hyra/kvm	Bekostning/år	Hyresnivå/år	Årlig överskott
1 vuxna + 1 barn	1 000	11 000	11 000	0
2 vuxna + 2 barn	1 400	15 400	15 400	-4 400
2 vuxna + 1 barn	1 850	20 850	20 850	-9 850
3 vuxna + 1 barn	2 000	22 000	22 000	-11 000


Enligt den ekonomiska situationen för ett typiskt hushåll med två vuxna och två barn (se tabell) så skulle ett typiskt hushåll kunna betala i hyra mellan 1 000 och 1 850 kr/kvm. Detta beror på att ett typiskt hushåll har en månadslöns på 22 000 kr och en månadskostnad på 11 000 kr. Detta innebär att ett typiskt hushåll har en månadsöverskott på 11 000 kr. Detta innebär att ett typiskt hushåll kan betala i hyra mellan 1 000 och 1 850 kr/kvm.

Personer	Hyra/kvm	Bekostning/år	Hyresnivå/år	Årlig överskott
1 vuxna + 1 barn	1 000	11 000	11 000	0
2 vuxna + 2 barn	1 400	15 400	15 400	-4 400
2 vuxna + 1 barn	1 850	20 850	20 850	-9 850
3 vuxna + 1 barn	2 000	22 000	22 000	-11 000

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR FRÅGOR

## Fördelning markanvisning ALVSTADEN | Göteborgs Stad

### Bostäder



**50%** bostadsrätter

**50%** hyresrätter


Målbild hyresnivåer:

- 25% – 1000 kr/kvm
- 25% – 1400 kr/kvm
- 25% – 1850 kr/kvm
- 25% – X

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR FRÅGOR

## Exempel hyresnivåer

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad



The diagram illustrates rental levels for two types of housing. On the left, a house icon is divided into a 3x3 grid of colored squares (orange, blue, red, orange, red, green). To its right are three colored boxes with rental values: a blue box for 'Kvadratmeter: 1950 kr', a red box for 'Kvadratmeter: 1400 kr', and a green box for 'Kvadratmeter: 1000 kr'. Below the house icon is a black square with '70 kvm' in white. To its right are three colored boxes with monthly rental values: a blue box for 'Månadshyra = 10800kr', a red box for 'Månadshyra = 8200 kr', and a green box for 'Månadshyra = 5800 kr'.

1000kr/kvm/ år speglar den genomsnittliga hyresnivån i allmännyttans befintliga bestånd. Den nivån är ekonomiskt tillgänglig för stora segment av Göteborgarna

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR NYLLING

## Bostadsproducenter i Konsortiet

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad



A collage of four photographs showcasing housing projects. The top-left photo shows a group of people at an outdoor event, labeled 'Frånbyen'. The top-right photo shows a modern building with a wooden walkway, labeled 'Botrygg AB'. The bottom-left photo shows people walking and a bicycle on a paved path, labeled 'Månbyns Bostad AB'. The bottom-right photo shows a group of people in a meeting or presentation, labeled 'Rökshem'.

HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR NYLLING

## Bilaga C

### Olika affärsmodeller för att klara målbilden – verktyg i kalkylen

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Korssubvention mellan bostadsrätt och hyresrätt
- Gemensam upphandling/inköp
- Stora volymer, effektivisering
- Lägre avkastningskrav hos bostadsbyggarna



HÅLLBAR STAD – ÖPPEN FÖR NYA IDÉER

10

### Affärsmodeller –två spår

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

11

## Bilaga C

### Ekonomiskt tillgängliga lgh – ca 900 lgh 1000-1400kr/kvm/år

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

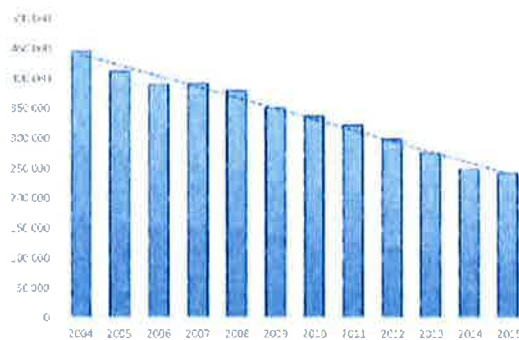
- För hela etapp 1 (Första detaljplanen) beräknas det bli totalt ca 3 700 lägenheter.
- Av dessa kommer 50 % vara hyresrätter och av dessa i sin tur, kommer 25 % ha en snitthyra på 1000 kr/kvm o år och 25% 1400 kr/kvm o år. Så cirka 460 st lägenheter av vardera kategori med lägre hyra.



HÄLLAR STAD – ÖPPEN FÖR MÅNLIKA

### Vem står först i bostadskön?

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad



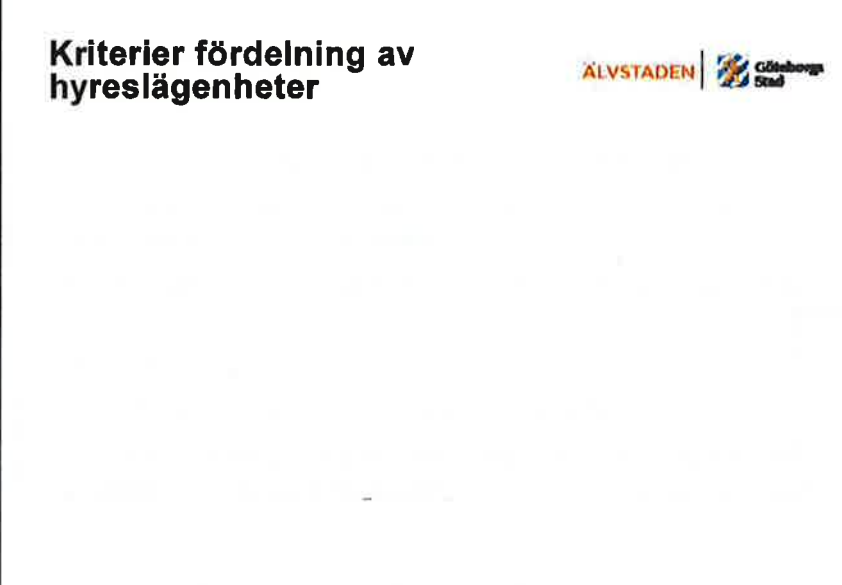
Figur 1. Medelinkomster för olika Boplats-datum (grupperat per år) inkl. linjär trend.

HÄLLAR STAD – ÖPPEN FÖR MÅNLIKA

## Bilaga C

### Kriterier fördelning av hyreslägenheter

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad




HÅLLBAR STAD – SVENSK FÖR VÄRLDEN 19

### Hyresnivåer över tid?

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Omvänd presumtionshyra per lgh avtalas med hyresgästföreningen under en 15 års period
- Paketering av fastigheter i bolag möjliggör till exempel krav på vite/återköp om hyresnivåer ej hålls under 15 år
- Vite/återköp om ombildning till bostadsrätt sker.
- Uppföljnings intervall?



HÅLLBAR STAD – SVENSK FÖR VÄRLDEN 20

## Knäckfrågor/utmaningar

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Kriterier: hur lika mot kund behöver kriterierna vara inom ramen för Frihamnsprojektet?
- Räkna upp hyra efter stigande inkomst eller inte?
- Inkomsttak vid byte?
- Nivå på inkomsttaket?
- Gemensam uthyrespolicy för samverkande aktörer?
- Kommunikation?



HÅLLBAR STAD - ÖPPET FÖR FÄRDEN 21

## HUR GÅR VI VIDARE?

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Verksamheter och handel som stödjer en social blandning?
- Vad behövs mer för att en stad ska bli socialt blandad?



HÅLLBAR STAD - ÖPPET FÖR FÄRDEN 22



## Bilaga C

