



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Lunchföredrag: Lindholmen Science Park

Tord Hermansson, Vd

2019-09-20



Lindholmen Science Park

Tord Hermansson
CEO

Innovative power for Sweden

- Develops the eco system (the physical area) around the science park
- Drives collaboration projects and provides a neutral node



Innovative power for Sweden

- Develops the eco system (the physical area) around the science park
- Drives collaboration projects and provides a neutral node

Ekonomi

Göteborg står emot bättre än Stockholm och Malmö i konjunktursvackan

PUBLICERAD 07:00



Lindholmen på Hisingen är en av de delar i Göteborg där näringslivet växer kraftigt. Foto: Magnus Hallgren

2000 – 2005

Establishments



2006 – 2014

Lindholmen Open Arena
Establishments



2014 – 2019

Demo & Test Arena
Lindholmen Open Arena
Establishments



2020 -

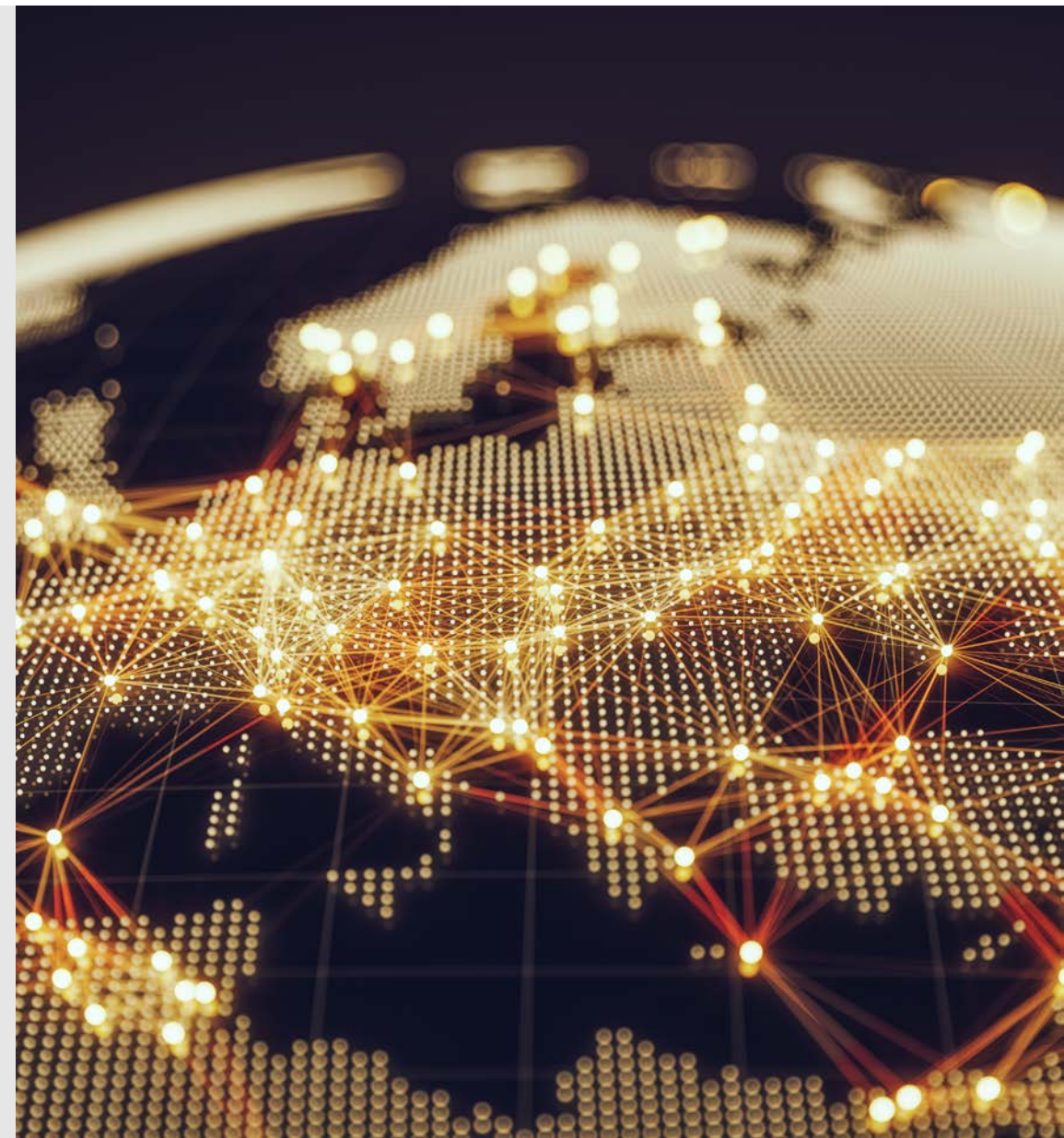
Mobility Solutions in
Complex Environments



Core Focus

**Mobility of tomorrow
for people and goods**

Additional broad knowledge base
including transport in its entirety, ICT,
media, visualization and applied AI



Neutral node



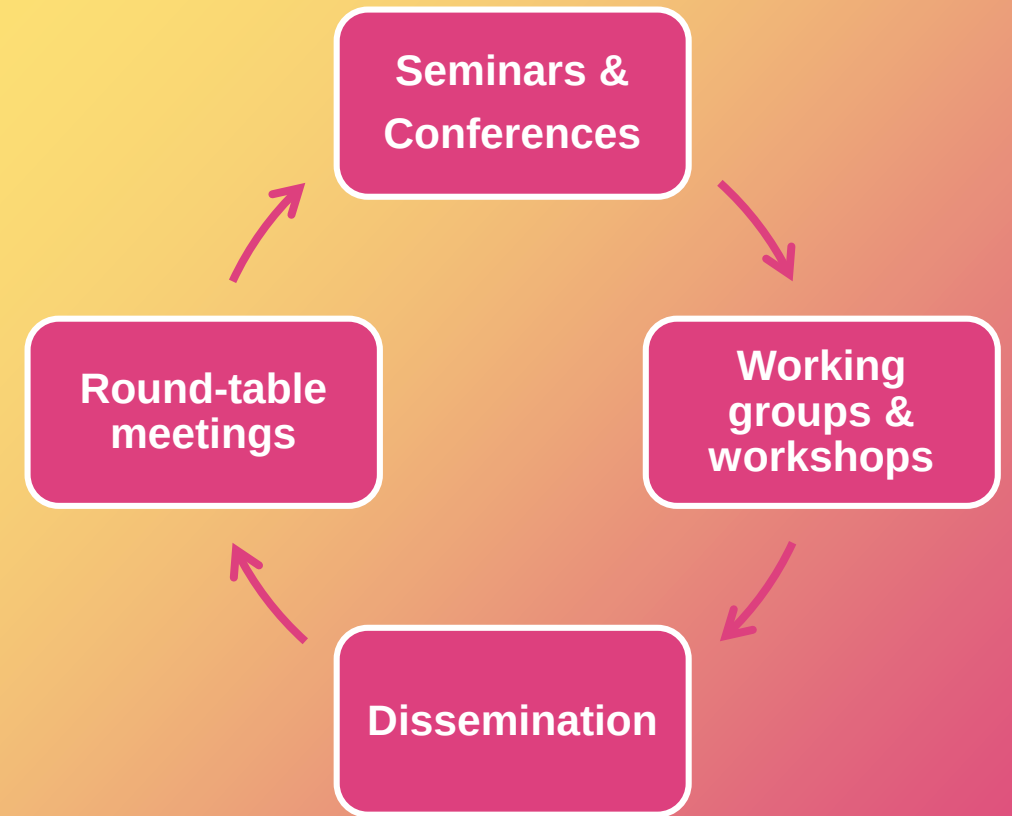
Projects



Neutral node

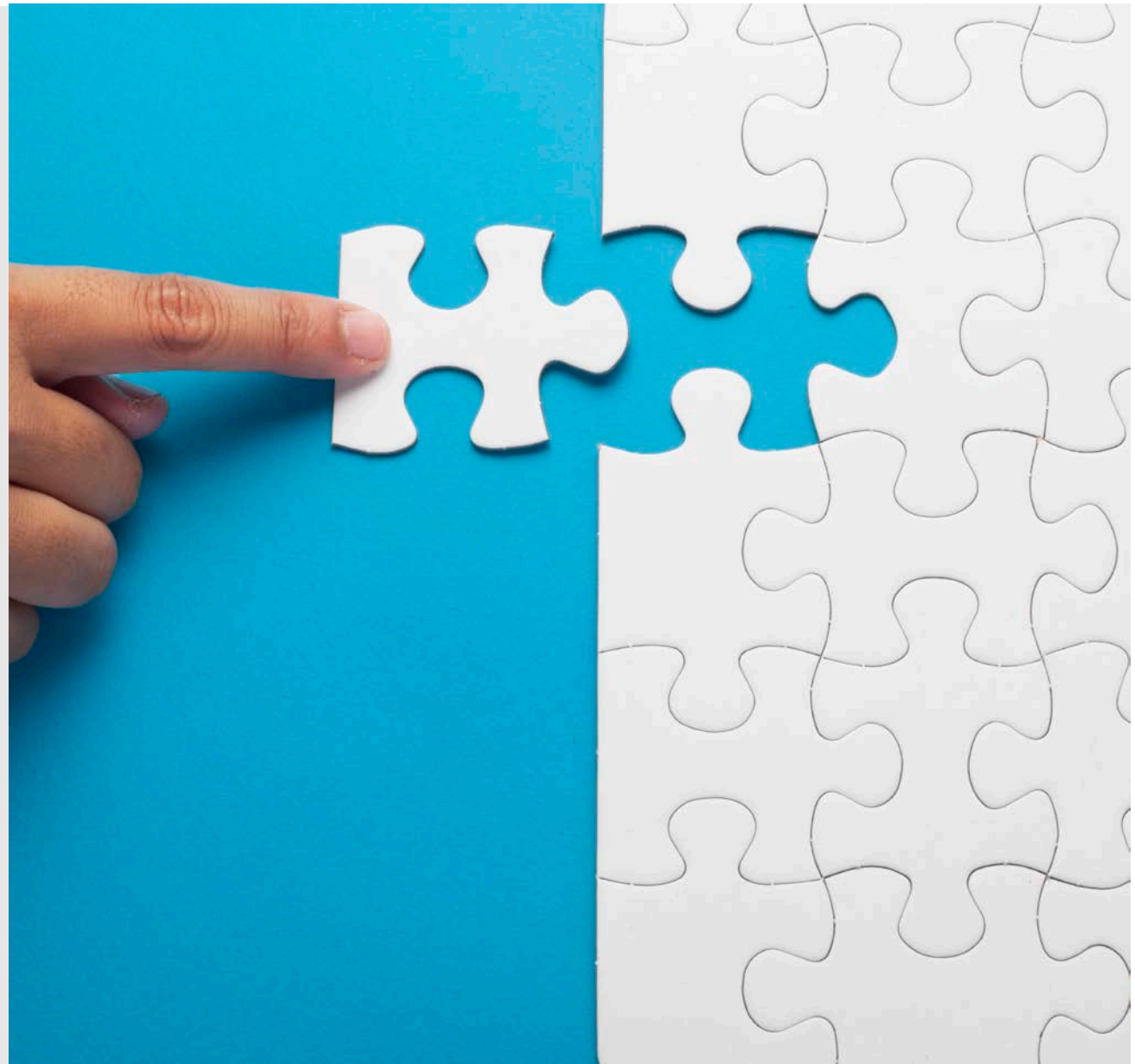
As a neutral arena we facilitate:

- Knowledge exchange
- Elicitation of needs and requirements
- International collaboration
- Strategic road mapping
- Standardization work
- Effect evaluations
- Intelligence



Why projects at us?

- Provides a context of hundreds of mobility projects
- Neutral project management
- High domain knowledge
- Impact acceleration
- State of the art administration



Project portfolios

CLOSER 

TRIPLEF
FOSSIL FREE FREIGHT

ELECTRICITY

DRIVE  SWEDEN

mobilityXlab

PICTA 

Mobility of tomorrow



FILM & TV 

AI INNOVATION of Sweden 

MEDIER&DEMOKRATI 

VISUAL ARENA 

Enabling Technologies



CLOSER 

CLOSER

- Partnerskapet består idag av ca 45 partners, vilket ökar stadigt. Efterfrågan från nya typer av aktörer märks bl a från start-ups och SME:er
- Antalet fokusområden har utökats till sex; High Capacity Transport, Urban Mobility, Energiförsörjning & Logistik, Multimodala lösningar, Uppkopplad & digitaliserad logistik samt Horisontella samarbeten.
- Ett flertal nya projekt, varav flera skalas upp inom ramen för olika EU- program. Bl a koordinerar CLOSER några stora satsningar och projekt inom Shift2Rail.
- Drivningsansvar för en stor satsning inom ramen för regeringens samverkansprogram "Effektiva, uthålliga och uppkopplade godstransportsystem" och bl a därigenom fungerat som en viktig kunskapskälla och inspiration för beslutsfattare både nationellt, regionalt och lokalt.
- Flera större projekt som genererat följdprojekt och engagerat ytterligare aktörer är Kringfartslogistik, Dencity, Geofencing-projektet, Nordic Way 2, CIVIC/MIMIC och Autolog

DRIVE : SWEDEN



Drive Sweden

- Medlemsantalet ökade 2018 med 40%, och trenden mot både fler utländska partners liksom fler startups förstärks
- Flera öppna mycket lyckade evenemang genomförda, varav bl a två välbesökta Drive Sweden Forum och ett antal demo-evenemang.
- Pilotprojekt med självkörande minibussar, i Kista och Göteborg, där totalt mer än 25,000 passagerare tog chansen att pröva på framtidens teknik. Nu pågår S3 på Lindholmen.
- Fortsatt förtroende från de finansierande myndigheterna att för ytterligare tre år, med många goda vitsord och enbart några få anmärkningar av utvärderarna
- För den kommande treårsperioden så har bl.a. Traffic Control Tower identifierats som ett nyckelområde
- Internationaliseringsarbetet med initialt sikte på Dubai och Singapore pågår.

PICTA

PICTA

- Flera ansökningar av hög kvalitet färdigställdes med 100% positivt utfall (PreSISe, PreTest och Prehospital Arena samt regional för utveckling PICTA 3)
- PICTA 3 – säkrar grundfinansiering för PICTA fram till 2021
- PreSISe – är steg 1 i ett projekt som syftar till att utvärdera möjligheten att använda AI för skattning av sepsisrisk prehospitalt – en sedan länge välkänd utmaning
- PreTest – lägger grunden till en regional fullskalig prehospital testbädd där ambulansen vid Sahlgrenska universitetssjukhuset samt VGR/FVM (Framtidens VårdinformationsMiljö) är nyckelaktörer
- Prehospital Arena är en förstudie med syfte att studera om PICTA konceptet kan utvidgas/modifieras till att formera en nationell aktör som tar ett aktivt ansvar för att utifrån ett brett prehospitalt perspektiv driva den förestående omställningen inom svensk hälso- och sjukvård med inverkan på policy nivå, vårdprocesser etc.

VISUAL ARENA



Visual Arena

- Fortsatt expansivt samarbete med Göteborgs Stad, med fokus på stadsutveckling (följa Stadsbyggnadskontorets och Trafikkontorets behov och möjligheter) till samverkan. Staden respektive akademien står för ca 30% utnyttjande vardera!
- Göteborgs Stad och Visual Arena skapar tillsammans möjligheten att skapa en testbädd – Virtual Gothenburg Lab - kopplad till den virtuella staden och dess tillgängliga digitala information – som Göteborgs Stad håller på att ta fram
- Arrangemang med skräddarsydda studiebesök med VR-utställare har spelat stor roll för möjliggörandet av jobbuppdrag och deltagande i utvecklingsprojekt för olika aktörer inom näringslivet
- Architectural Visualization Days genomfördes för femte gången. Numera nordens främsta mötesplats inom området och en internationell arena för inspiration, kunskapsfördjupning och för diskussion om branschen.
- En framställan för fortsatt basfinansiering finns i budgetprocessen för Göteborg stad och ansökan till VGR är planerad till oktober. Vi räknar med besked rörande budgeten sent under året.



mobilityXlab

Together we bring future mobility closer



mobilityXlab



ZENUITY

VOLVO

Volvo Group

CEVT



ERICSSON

veoneer

AT THE HEART OF THE AUTOMOTIVE
& CONNECTIVITY CLUSTER

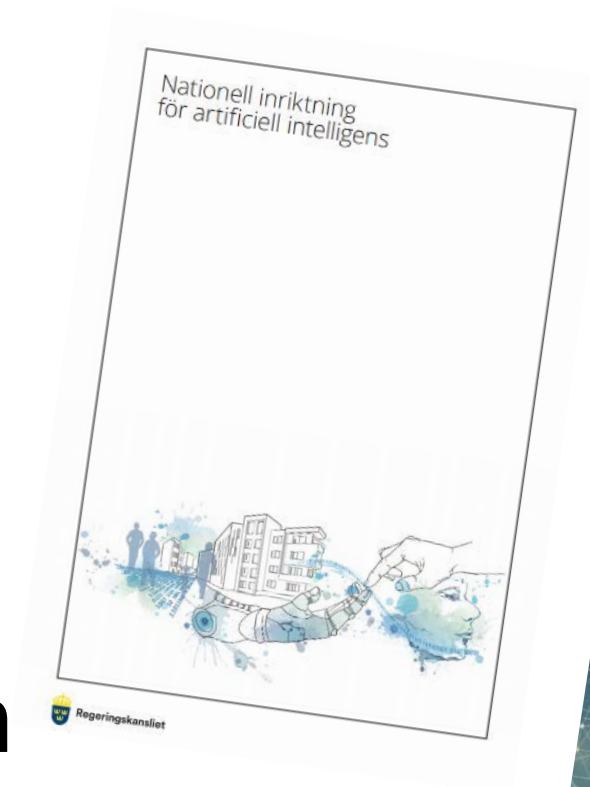
Mobility Xlab

- Över 50 pitchande startups från flera delar av världen, 14 stycken inbjudna att samverka med partners i partnerprojekt
- Utvecklat och implementerat ett ramverk på hur partnerbolagen skall arbeta med startups under året. Varje halvår har vi två parallella spår. Ett spår fokuserar på att söka nya startups och scale ups inför det stundande halvåret. Parallellt bjuder vi in startups att samverka med partners och lotsar dem genom ett halvår genom bl a en Kick-Off, Mid-term och Demo Day.
- Värdet levereras i det nätverk som MobilityXlab erbjuder både partners och startups. Fokus på nätverksbyggande aktiviteter som stärker vårt community. Ett exempel på detta är våra "community-frukostar" en gång i månaden där startups och partners bygger kontakter.

AI INNOVATION of Sweden

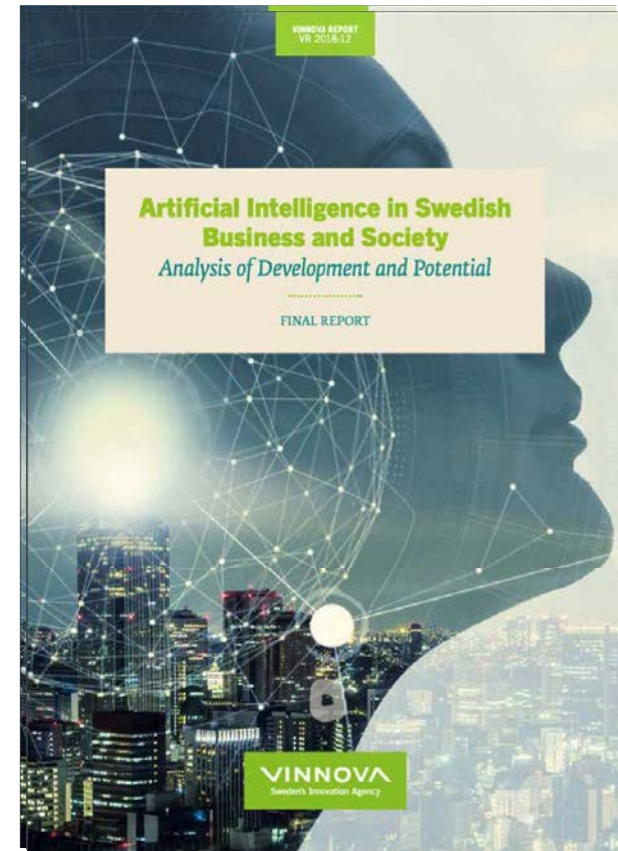
ai.se

”Sverige ska vara ledande i att ta tillvara möjligheterna som användning av AI kan ge, med syftet att stärka både den svenska välfärden och den svenska konkurrenskraften.”



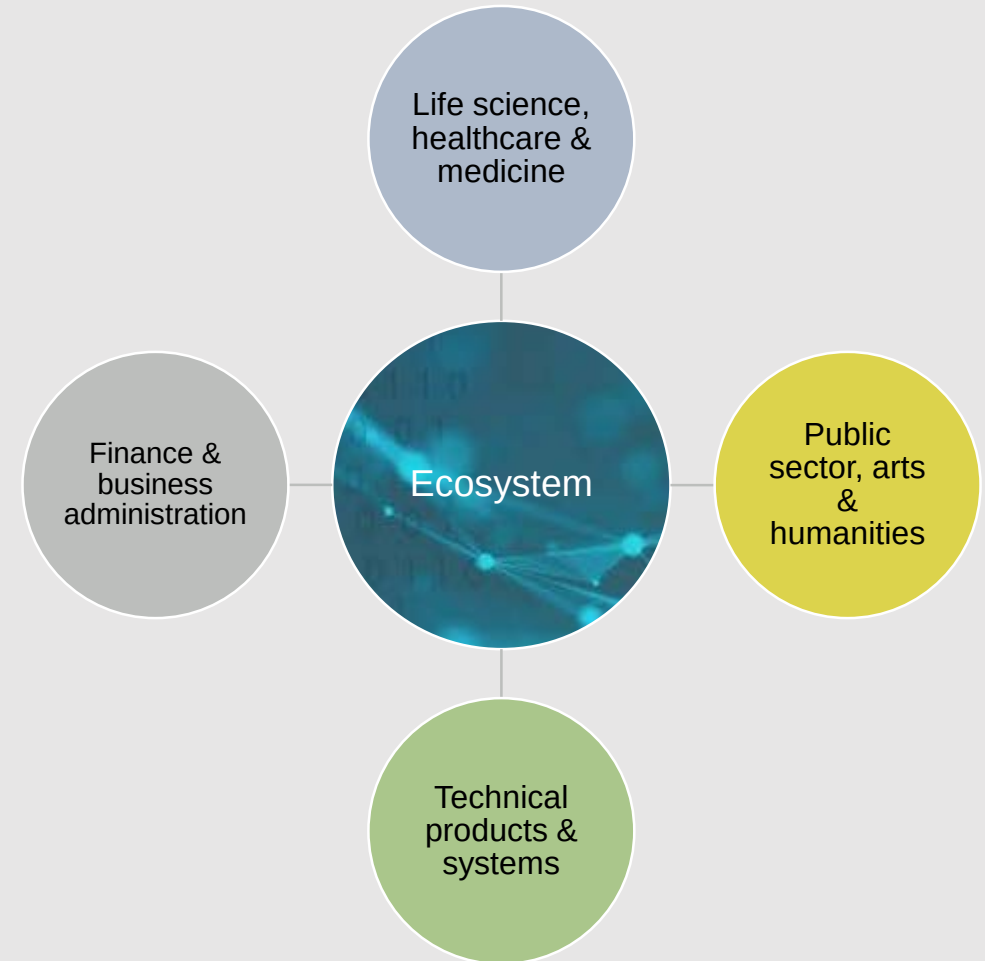
Sweden's AI capability

- Digitalisation in society
- Competence base
- AI-patent
- Industry
- ? AI-related research
- Research priorities
- Supplementary education in AI
- Public sector



Cross industry ecosystem

- A national & neutral platform to accelerate AI related research & innovation
- Horizontal resources across applications
- Focus on collaborative development across industry, academia & society
- Complement other Swedish AI Initiatives



AI INNOVATION of Sweden

Founding partners

Public funding



Corporate



Medium sized companies & Consulting



Academia & Research Institutes



UNIVERSITY OF
GOTHENBURG



Lifelong Learning



Public organizations



Approved new partners (not all contracted)

Corporate



Medium sized companies & Consulting



Academia & Research Institutes



Stockholm Resilience Centre
Sustainability Science for Biosphere Stewardship



SMEs & Startups



Public organizations



Core technology partner



National resources

Data Factory

Managed data,
processing power and
related services

Collaborative projects

of cross industrial,
academic and societal
partners

International relationships
Ethic & impact on society
Various programs
Communication

Regional nodes

Co-location

of cross industrial,
academic and societal
research & innovation
teams

Activities

Competence &
knowledge driving
events & workshops

Ecosystem activation
Regional development
Communication

Node – Gothenburg

AstraZeneca



ZENUITY



Capgemini

ACANDO

REGION
VÄSTRA GÖTALAND

FaDO
Finding anomalies on the fly



Node – Stockholm

Prestudy started in
collaboration with



Node – Malmö/Lund

Prestudy started in
collaboration with



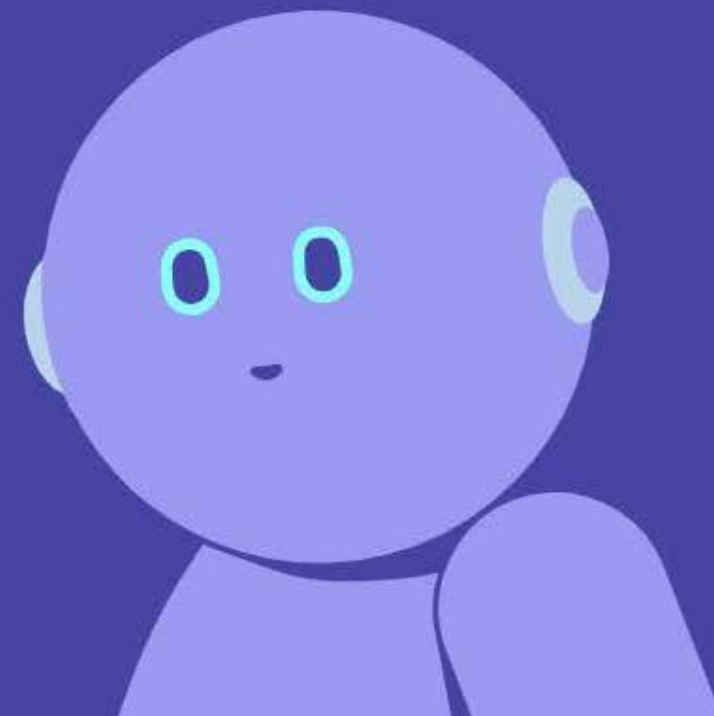
Node – Luleå

tbd...

Welcome to the Elements of Artificial Intelligence free online course

English ▼

Start the course



AI INNOVATION of Sweden



Swedish launch funded by



lindholmen.se



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Lunchföredrag: Kulturhamnen

Johan Ekman, Talesperson
Älvstranden Utveckling

2019-09-20

Det finns en förväntan

- Vision Älvstaden.
- Styrelsehandling (SH9 2014-04-25).
- 2021.
- Motion om maritimt centrum i Frihamnen (2016 Handling 101).

Vår målbild

- Vision Älvstaden och 2021.
- Kulturarv och ett aktivt föreningsliv.
- Kunskapsöverföring.
- Ett jämlikt Göteborg.
- Turista i din egen stad.
- Göteborg berättar: Sjöfart, handel och varvsnäring.
- Färdigställt Eriksberg.

Underlag

- Affärsplan.
- Omvärldsanalys – Göteborg.
- Omvärldsanalys – Norden.
- 5-årsplan.
- Strömningsskydd.
- Vågbrytare.
- Ekonomi.



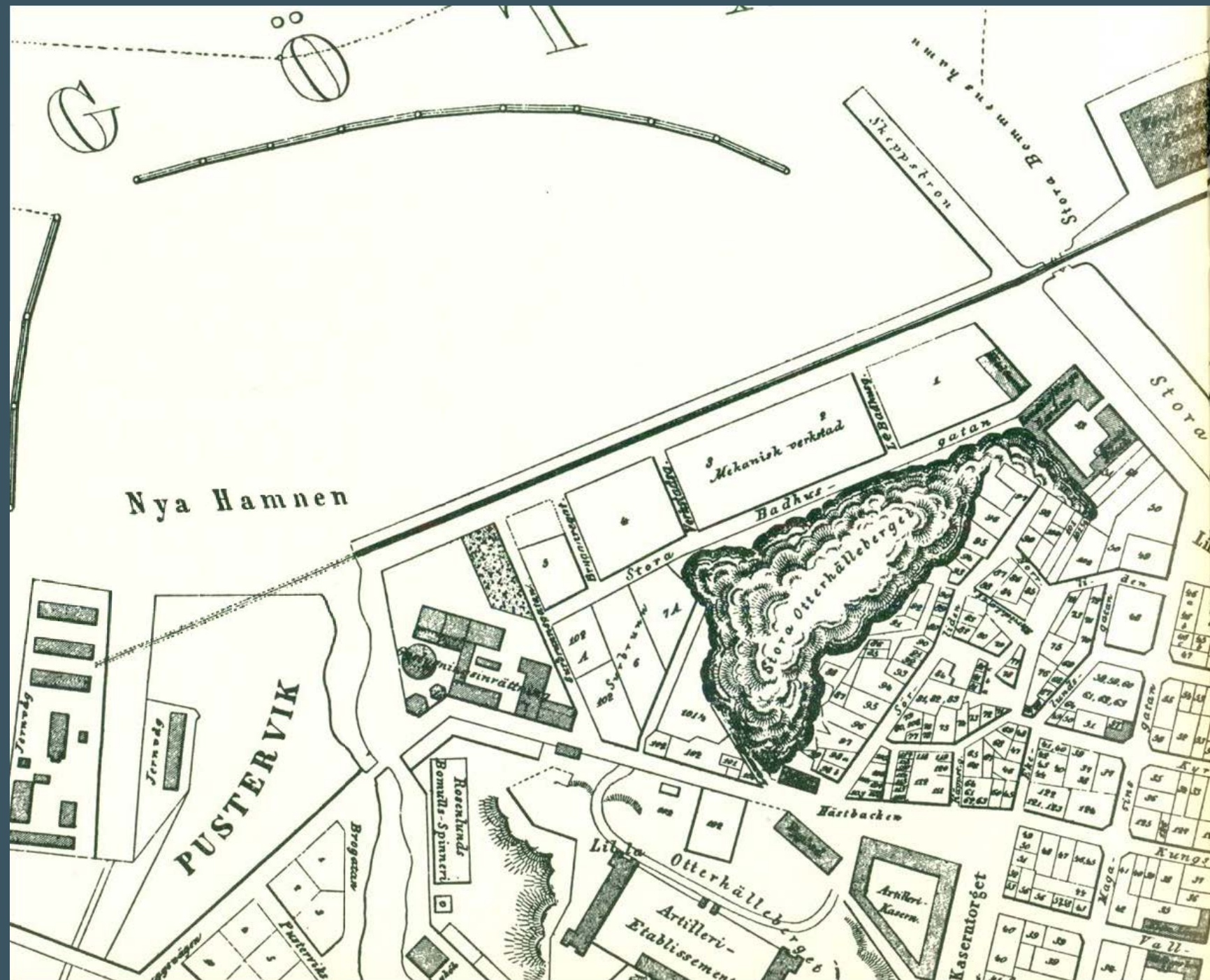
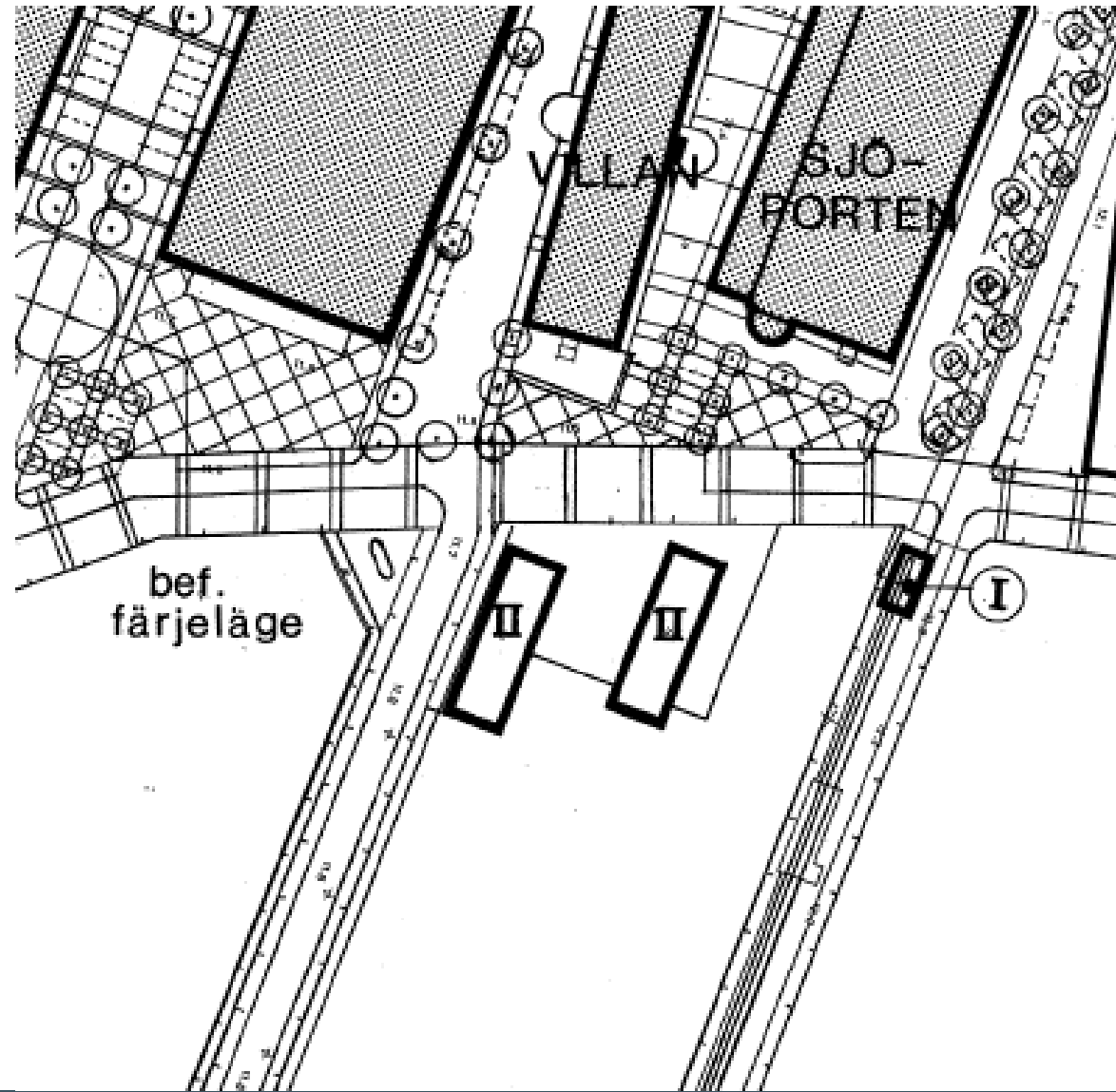






Illustration till detaljplan





SF Marina



SF Marina – Arrendeavtal

- De arrenderar vattenområdet.
- 374 000kr + moms/år.
- 20 år, godkänt av styrelsen, FK och Higab.
- Index: 2 % per år.
- De står för alla kostnader vad gäller anslutningar, markarbeten m.m.

Avkastningskalkyl

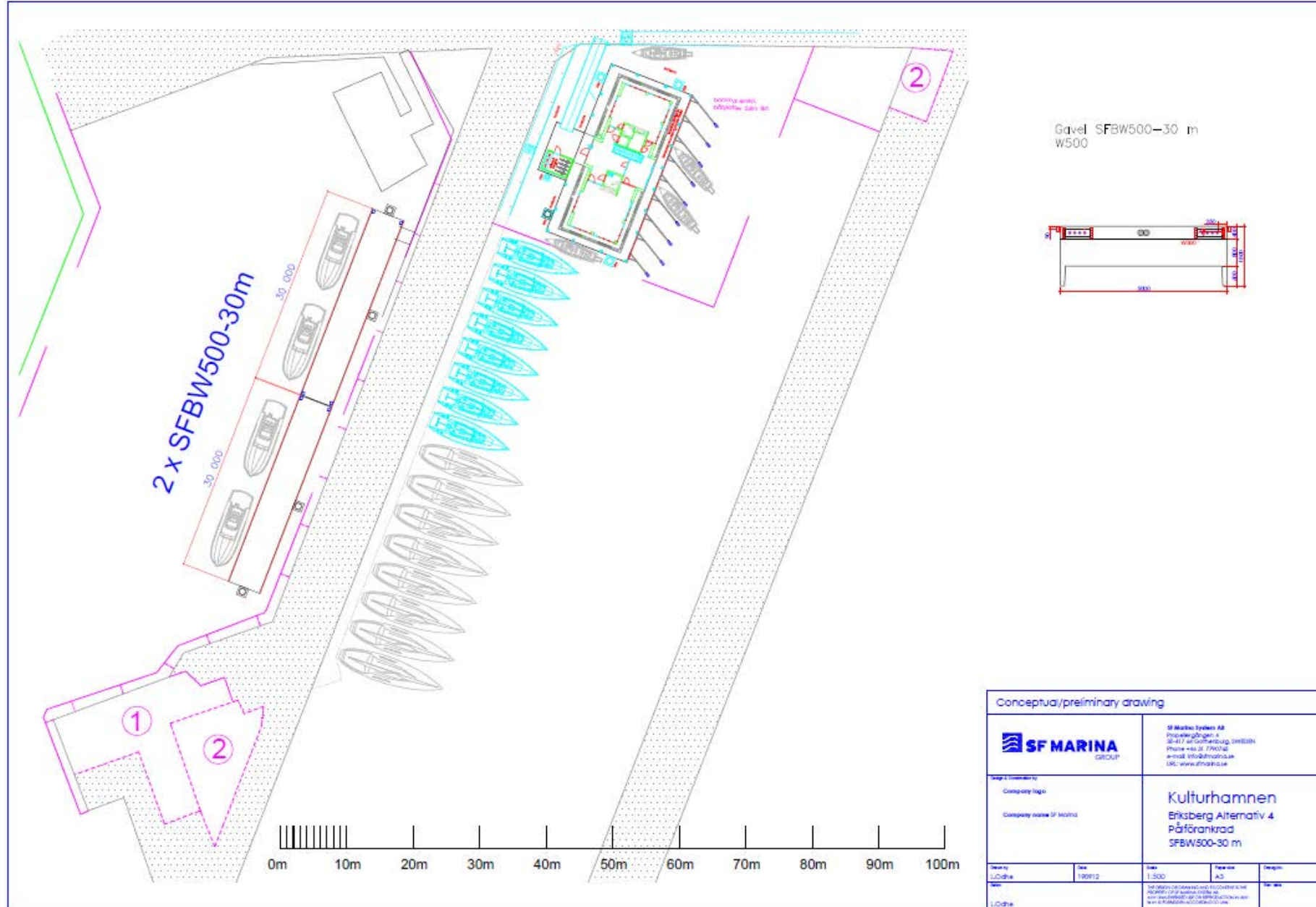
Arrendetid: 20 år

Intäkt: 374 000 kr/år + 2 % per år

Ränta: 5 %

Detta ger en investeringspotential på cirka 5 miljoner kronor.

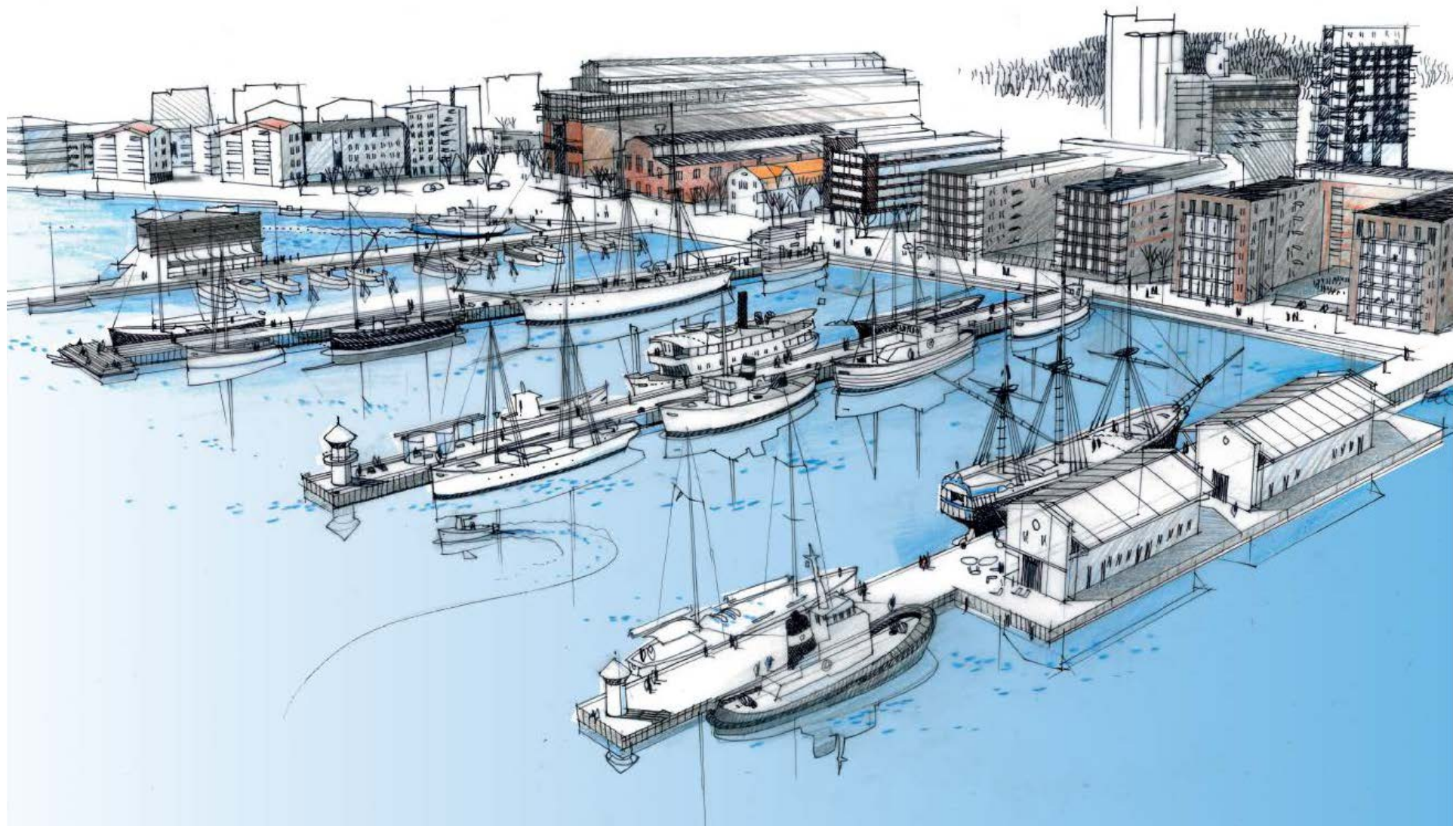






Kulturhamn Eriksberg







**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Välkommen till höstens första ordinarie styrelsesammanträde!

2019-09-20

Välkommen Pontus Andersson

– ny arbetstagarrepresentant





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



5. Beslutsärende:
Godkänna protokoll
ordinarie styrelsesammanträden
2019-06-14.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Beslutsärende:
Bokslut 2019-05-31
samt 2019-08-31.

Mi Mathiesen, Finanschef

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-08-31	Budget 2019-08-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos aug 12 mån	Budget 2019
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	250,8	254,3	-3,5	383,9	380,1
Driftskostnader	-45,9	-47,1	1,2	-75,3	-70,3
Underhållskostnader	-11,9	-14,0	2,1	-19,9	-21,0
Övriga fastighetskostnader	-20,2	-14,7	-5,5	-28,8	-22,0
Personal- och förvaltningskostnader	-9,0	-9,5	0,5	-14,3	-14,3
Driftsöverskott före avskrivningar	163,8	169,0	-5,2	245,6	252,5
Avskrivningar	-76,5	-78,7	2,2	-117,3	-118,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	87,3	90,3	-3,0	128,3	134,5

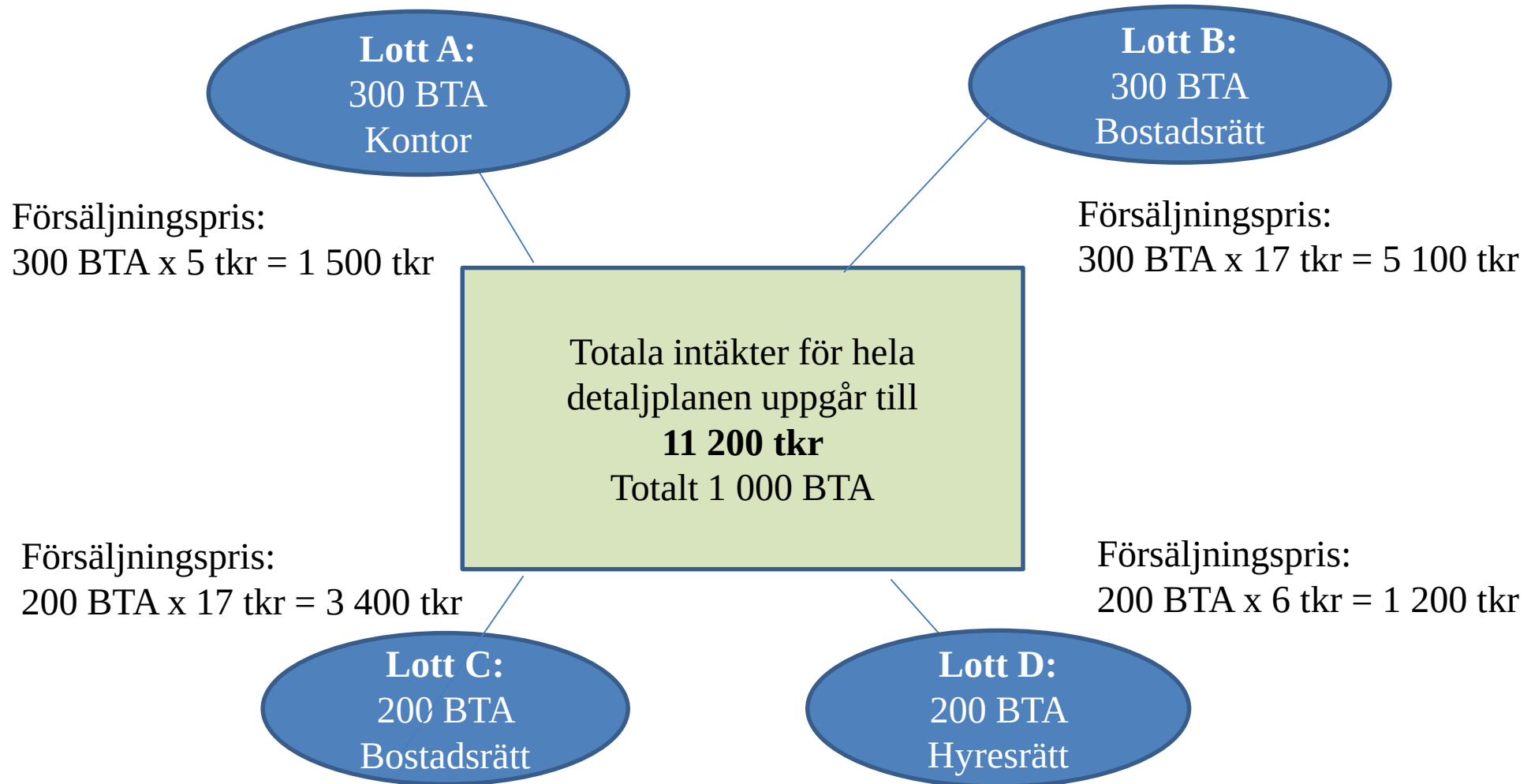
Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

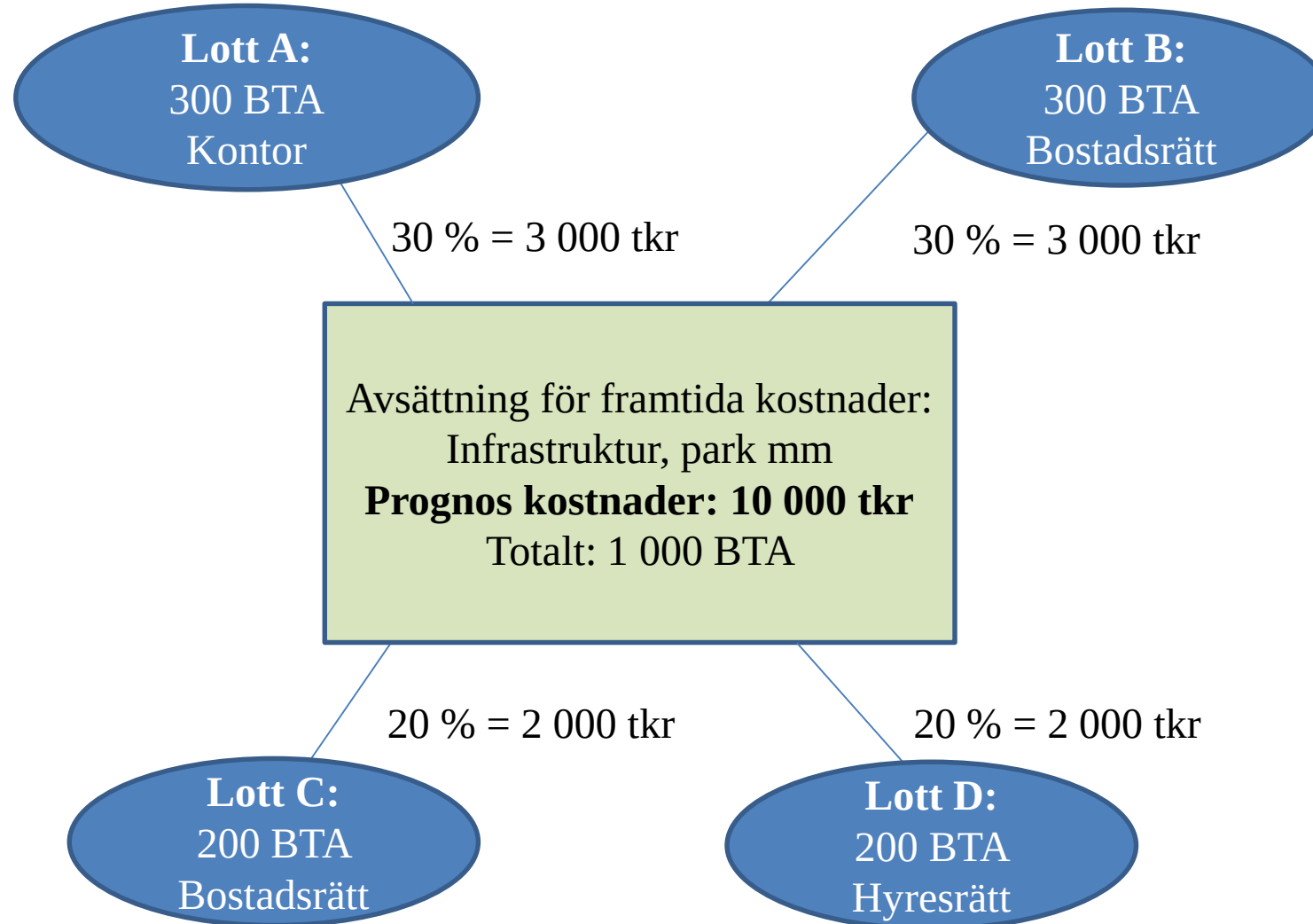
Mnkr	Utfall	Budget	Diff Utfall/	Prognos aug	Budget
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-5,7	-3,9	-1,8	-8,3	-5,9
FoU hållbar stadsutveckling	-2,4	-6,8	4,4	-7,4	-10,2
Resultatförda projektkostnader	-8,6	-3,9	-4,7	-11,6	-5,9
Personal- och utvecklingskostnader	-14,3	-25,6	11,3	-26,2	-38,4
Summa utvecklingskostnader	-31,0	-40,2	9,2	-53,5	-60,4
Intäkter fastighetsförsäljning	282,2	0,0	282,2	282,2	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-382,1	0,0	-382,1	-382,1	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-99,9	0,0	-99,9	-99,9	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-55,1	-66,3	11,2	-94,0	-99,5
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,7	-1,4	-1,3	-3,6	-2,1
Rörelseresultat	-101,0	-17,6	-83,4	-122,3	-27,5
Finansnetto	-25,9	-28,0	2,1	-38,5	-42,0
Resultat efter finansnetto	-126,9	-45,6	-81,3	-160,8	-69,5

Kommande tre bilder är endast ett exempel som visar hur beräkningen av intäkter/kostnader går till vid utförsäljning av byggrätter.

Exempel: Fördelning av intäkter lott A–D



Exempel: Fördelning av exploateringskostnader lott A–D



Exempel: resultat per år

Avser	Försäljningsår	Intäkter	Kostnader	Resultat
Lott A	2019	1 500	- 3 000	- 1 500
Lott B	2020	5 100	- 3 000	2 100
Lott C	2021	3 400	- 2 000	1 400
Lott D	2022	1 200	- 2 000	- 800
SUMMA HELA OMRÅDET:		11 200	- 10 000	1 200

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2019-08-31	2018-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 036,0	3 083,1
Pågående nyanläggningar	393,0	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	235,0	207,4
Likvida medel	468,1	328,6
Tillgångar	4 132,5	4 033,5
Eget kapital	932,2	1 019,1
<i>Soliditet</i>	22,6%	25,3%
Räntebärande skulder	2 328,8	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	92,1	147,1
Reservering fastighetsaffärer	522,4	236,9
Ej räntebärande skulder	257,0	301,5
Skulder & Eget kapital	4 132,5	4 033,5

Avsättningar 2019-08-31

(Alla belopp är i Mnkr)

Område	2019-08-31	2018-12-31	Förändring
Masthuggskajen	288	0	288
Lindholmshamnen	109	116	-7
Västra Eriksberg	36	32	4
Celsiusgatan	24	0	24
Örgryte Torp	22	28	-6
Kvillebäcken	20	25	-5
Skeppsbron	13	13	0
Diverse: LTG tomten, Plejadgatan, Dockhuset mm	10	21	-11
Summa	522	235	287

Förslag till beslut:

Bokslut 2019-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2019 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 6.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2019.

Förslag till beslut:

Bokslut 2019-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2019 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2019.



8. Informationsärende: Kapitaltäckningsgaranti.

Mi Mathiesen, Finanschef

Koncernstruktur



Resultat Södra Älvstranden Utveckling och Älvstranden Utveckling

Södra Älvstranden Utveckling AB 2019-08-31		
Aktiekapital		100 000 000
Balanserad vinst		9 556 811
Resultat 2019-08-31	-	140 082 718
Fritt eget kapital 2019-08-31	-	130 525 907
Älvstranden Utveckling AB 2019-08-31		
Aktiekapital		200 000 000
Överkursfond		300 000 000
Balanserad vinst		176 117 616
Resultat 2019-08-31	-	19 564 087
Fritt eget kapital 2019-08-31		456 553 529

Kapitaltäckningsgaranti

En kapitaltäckningsgaranti innebär att bolagets aktieägare garanterar att bolagets egna kapital alltid ska uppgå till ett visst belopp.

En kapitaltäckningsgaranti är ingen egentlig tillskottsform utan i stället ett sätt att säkerställa att tillskott kommer att ske i framtiden.

Upprättandet av kapitaltäckningsgarantin är ett skydd för bolagets styrelse.



9. Beslutsärende: Uppföljningsrapport augusti (tidigare Uppföljningsrapport 2).

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning*

Uppföljningsrapport augusti – sammanfattning

- En första del av stadens arbete med Frihamnens s.k. Femte struktur rapporterades i juni.
 - Stadengemensamt arbete med fördjupade ekonomiska kalkyler.
 - Markägare/Älvstranden Utvecklings arbete med risk- och konsekvensanalys med nyckeltalsavvägning av den Femte strukturen.
- Förvärv av fastigheten Tingstadsvassen 739:151 från Renova genomförd.
- Försäljning av Eriksbergskontoret med tillhörande bygg rätt till AF Fastigheter slutförd.
- Byggstart av 800 temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen.
 - Första spadtag 22 november.
- Genomförandet av Masthuggskajen har startat.
 - Första byggstart genomförd.
- Markanvisningsavtal med markanvisade aktörer i Frihamnen och Skeppsbron har förlängts.
- Utredning för lokalkoncernen påbörjad utifrån uppdrag i KF-budget 2019.
 - Punkten lyft till moderbolagets HIGABs uppföljningsrapport.

Förslag till beslut:

Uppföljningsrapport augusti 2019

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport augusti, 2019 för Älvstranden Utveckling AB.



7. Beslutsärende: Beslutslogg.*

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare

Förslag till beslut:

Beslutslogg

- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2018 – augusti 2019.



11. Beslutsärende: Deltagande Mipim 2020.

Lena Andersson, Vd.

Förslag till beslut: Mipim 2020

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar vid Mipim 2020 med max två personer. Om BRG fattar beslut om fortsatt deltagande omfattar beslutet också att sluta samarbetsavtal med Business Region Göteborg och därmed delta som partner i regionens gemensamma satsning. Total kostnad: 225 000 kronor exklusive moms.

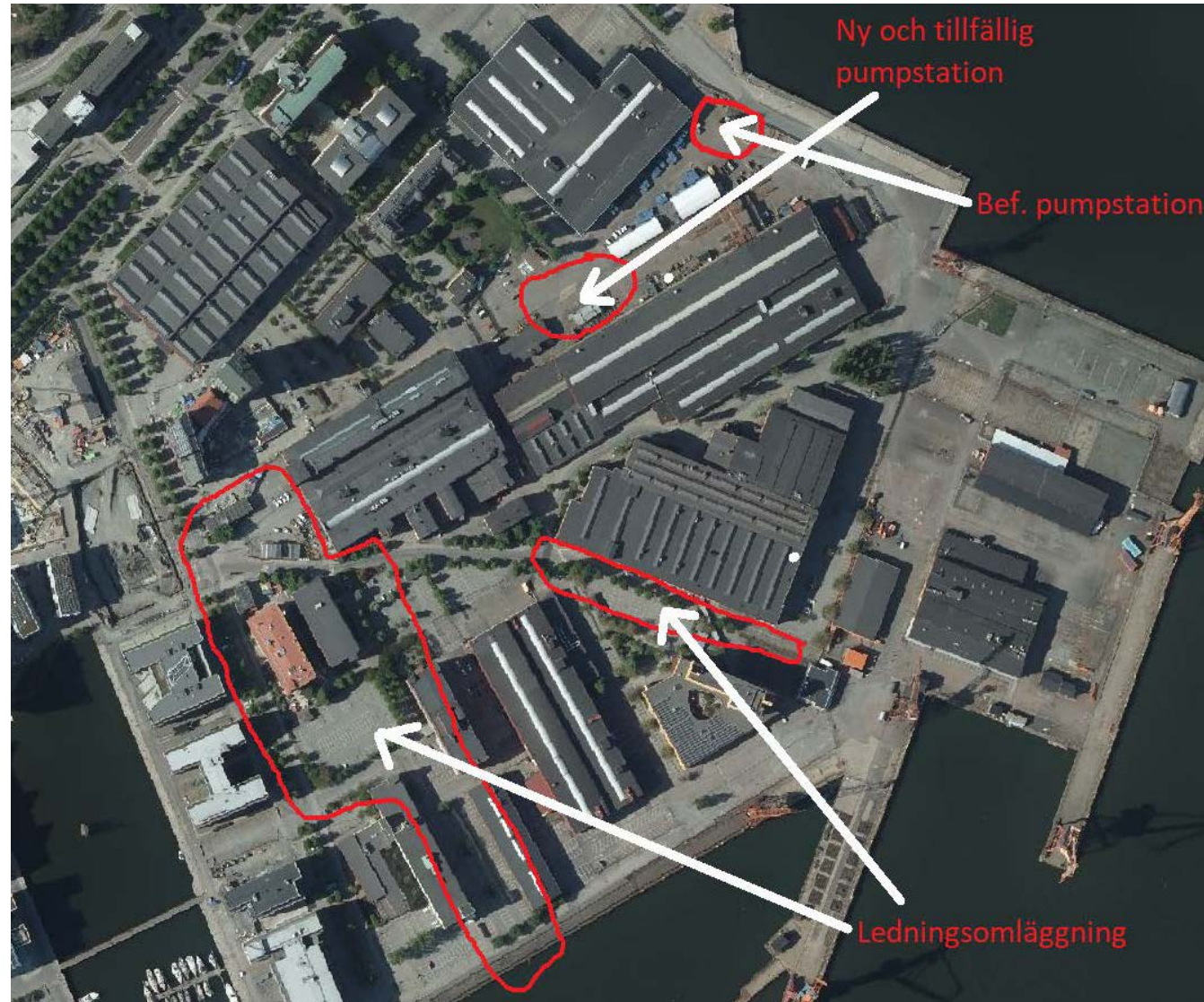


12. Beslutsärende: Ledningsomläggning och ny pumpstation Lindholmen.

Stefan Pirhonen, Projektledare.

Göteborg

Lundbyvassen 4:6



Kort bakgrund

- Delprojekt till detaljplanen för Pumpgatan Etapp 2 på Lindholmen.
- Den befintliga pumpstationen behöver bytas ut, samtidigt som den hindrar pågående byggnation.
- För att inte hindra pågående exploatering i området behöver en ny, tillfällig pumpstation uppföras fram till dess att den permanenta pumpstationen kan byggas.
- Syftet med ledningsomläggningen är att separera kombinerade ledningar till separata dag- och spillvattenledningar, där dagvattnet leds ut i älven och spillvattnet leds via den nya pumpstationen till Ryaverket.

Investeringen

Budgeten om 34 miljoner kronor (exklusive moms) fördelas enligt följande:

Ledningsomläggning (byggnation och projektering)	17 072 000 kr
Ny pumpstation (byggnation och projektering)	4 500 000 kr
Byggherrekostnader	2 157 200 kr
Hyra av tillfällig pumpstation i 1 år	4 000 000 kr
Summa	27 729 200 kr
Summa inklusive osäkerhet 20 %	33 275 040 kr
Slutlig summa avrundad uppåt	34 000 000 kr

Förslag till beslut:

Ledningsomläggning och ny pumpstation Lindholmen

- Styrelsen beviljar en budget om 34 miljoner kronor (exklusive moms) för att utföra ledningsomläggningar, bygga en ny pumpstation samt att använda en tillfällig pumpstation inom fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 på Lindholmen.

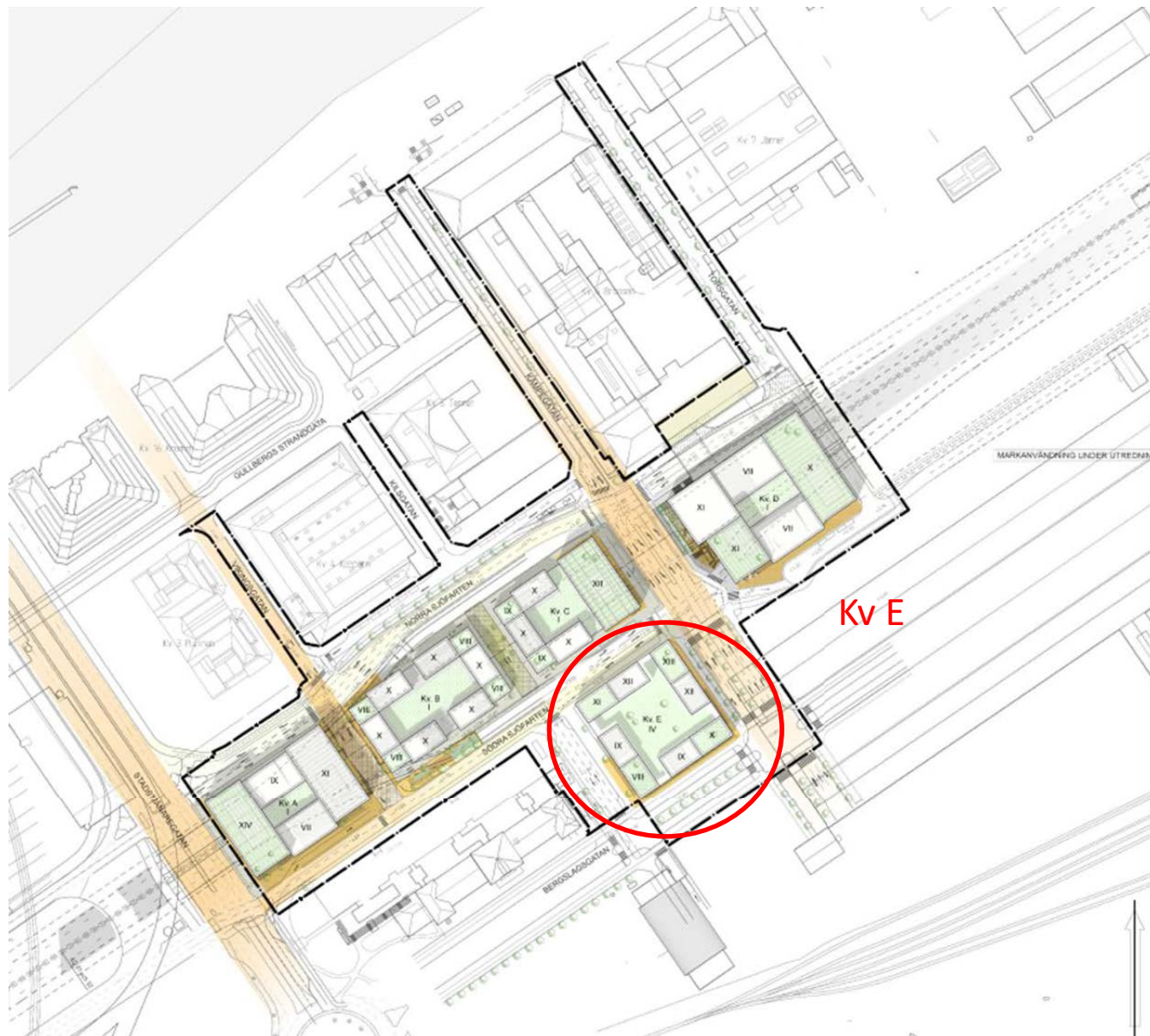


13. Beslutsärende: Försäljning kvarteret E, Gullbergsvass till Fastighetsnämnden.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.



Den aktuella detaljplanens område



Om försäljningen: Älvstranden Utveckling vs Fastighetskontoret

- Älvstranden Utveckling säljer kv E till Fastighetskontoret, inklusive mark som ska utgöra allmän plats i form av Kämpegatan.
- Principöverenskommelse om försäljning samt markanvisning är tecknad 2017-04-25.
- Fastighetskontoret har markanvisat marken till fyra byggherrar med syfte att uppföra kvarter för bostadsändamål (30 % HR samt 70 % BR), förskola, handel, verksamhet samt parkering.
- Detaljplanen har varit på granskning.
- Detaljplanen förväntas antas under Q1, 2020.

Tidplan kring försäljningen

- Fastighetskontoret vill teckna överlåtelseavtal under 2019 för att möjliggöra att Kämpegatan färdigställs inför utbyggnad av området.
- Köparen har fattat beslut om förvärv i Fastighetsnämnden juni 2019, samt i KS/KF under hösten 2019.
- Avsikten är att teckna överlåtelsehandlingar under 2019.
- Inför tillträde behöver del av Terminalbyggnaden rivas, preliminärt tidplan är 2 år.
- Avsikten är att tillträde sker efter att rivningsentreprenaden är genomförd.

Upplägg och ekonomi

- Älvstranden Utveckling säljer byggklar mark till Fastighetskontoret.
- Justering av köpeskilling sker för exploateringsersättning, sanering markmiljö och utredningskostnader.
- Ersättning för rivning samt hyresförlust adderas till köpeskillingen.
- Slutlig köpeskilling bedöms till runt kronor.

Förslag till beslut:

Försäljning kvarteret E, Gullbergsvass till Fastighetsnämnden

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Fastighets AB Raila avyttrar del av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Fastighetsnämnden för en köpeskilling kronor.
- Fastighetsnämndens förvärv av del av Göteborg Gullbergsvass 703:17 är villkorat av beslut i Kommunfullmäktige.

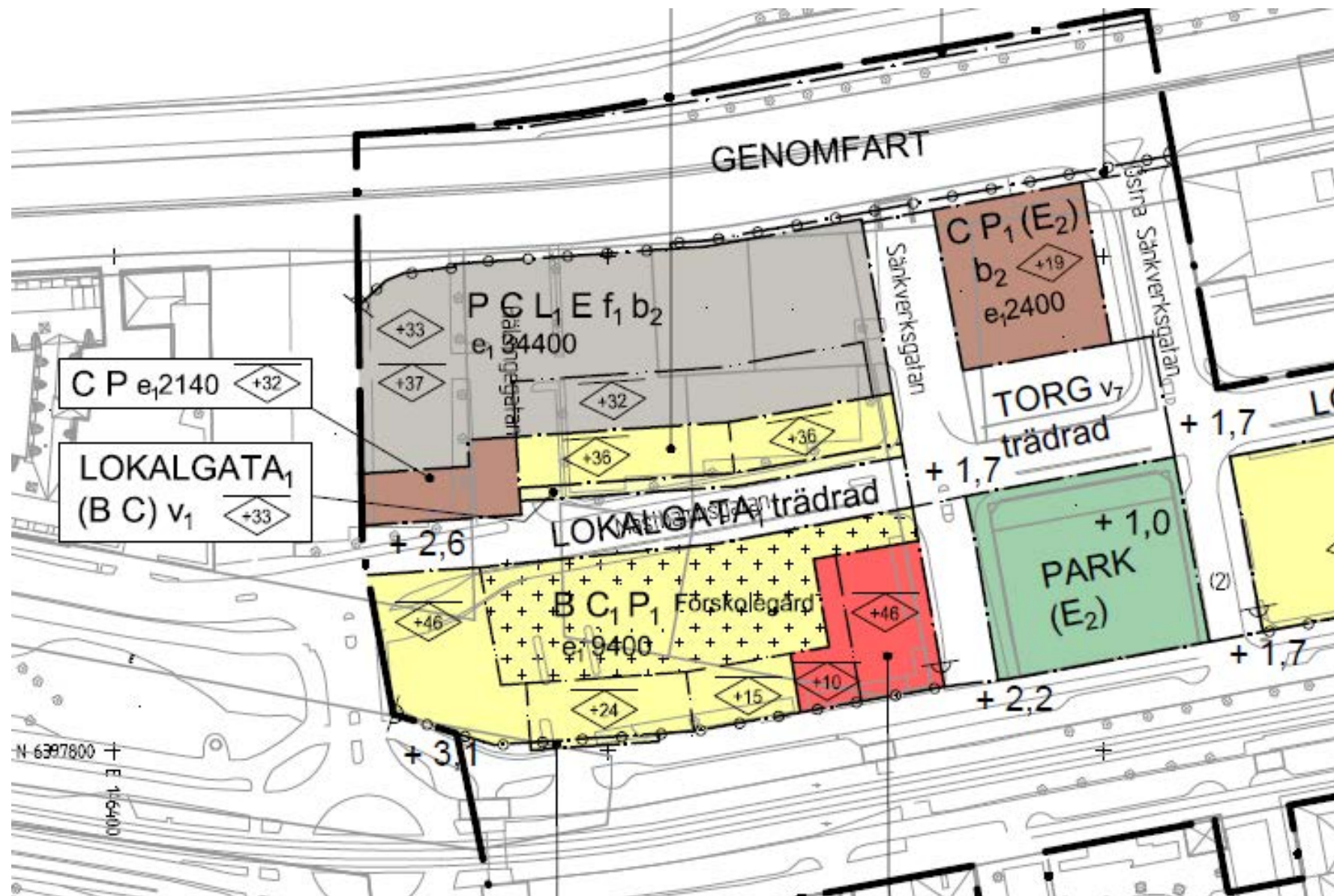


14. Informationsärende: Försäljning G-lotten, Masthuggskajen till Parkeringsbolaget.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.



Detaljplanen för det aktuella området



Överlåtelsen

- Enligt Genomförandeavtalet ska Älvstranden Utveckling i första hand teckna avtal med P-bolaget om överlåtelse av bygggrätt för parkeringsändamål.
- Samverkansavtalet mellan Älvstranden Utveckling och P-bolaget fastslår att överlåtelsen ska ske på samma villkor som för vårt förvärv från Fastighetskontoret.

Värdering, villkor, köpeskilling, m.m.

- Marknadsvärdet är framtaget med hjälp av tre oberoende värderingar.
- Justering görs för förorenad mark, hinder i mark samt arkeologi.
- Överlåtelse avser 34 400 kvm byggrätt för parkeringsändamål och 2 140 kvm byggrätt för kontor.
- P-bolaget ska uppföra 700 p-platser inom byggrätten.
- Förutom parkering avser P-bolaget att uppföra kontor, lokaler för handel, idrottshall och mattak.
- Kommunfullmäktige tar beslut om idrottshall och mattak 21 november, 2019.
- Slutlig köpeskilling för de båda lotterna är cirka .



15. Informationsärende: Statusrapport Masthuggskajen inklusive halvön.

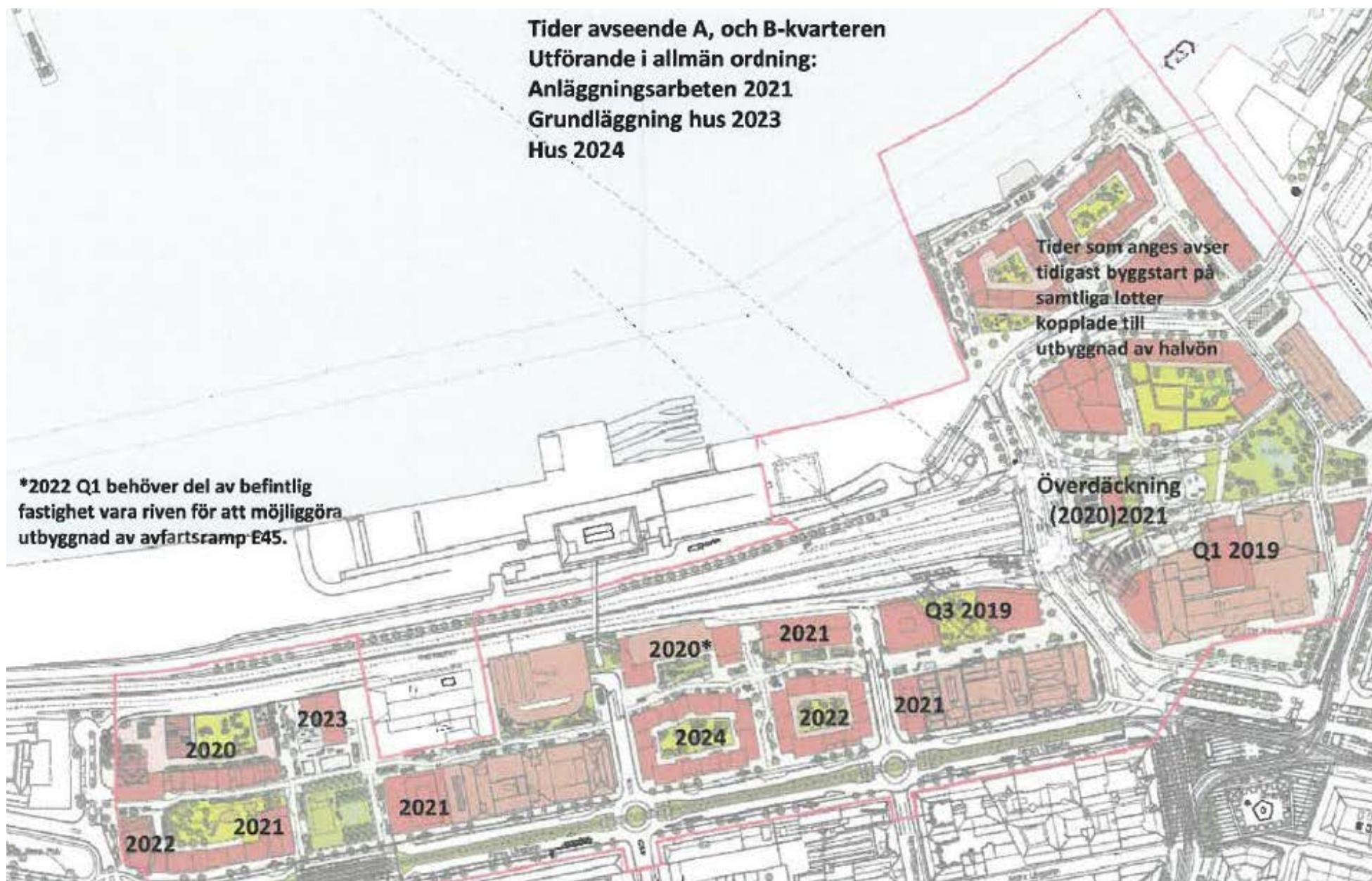
*Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning
samt Pedro Batista, Projektledare.*

Byggstart! Balders och NCCs etablering





Tidplan, EMA



Status

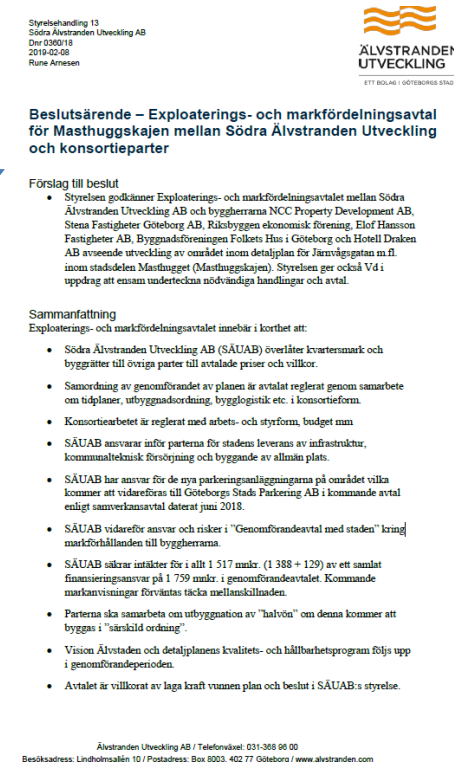
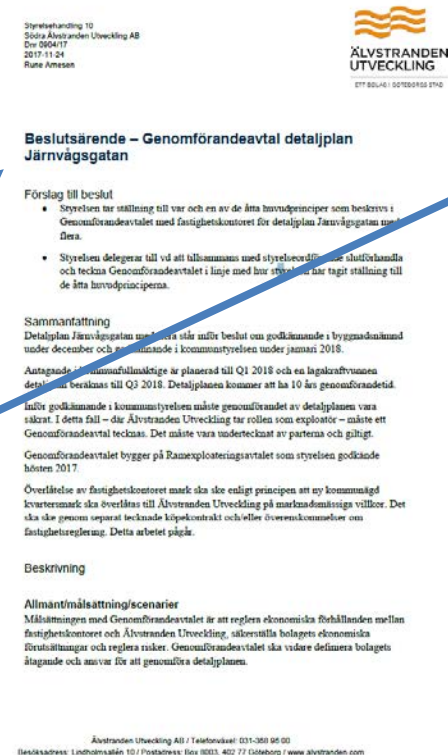
- Uppdatering av tidplanen (G2, E5, E2) pågår.
- Byggsamordnare och bygglogistiker har startat sitt arbete.
- Miljökontroller (geoteknik, buller, vibrationer, luft, markmiljö) pågår.
- Avtalsarbete med P-bolaget (G2) och Framtiden (G1 och G6) pågår.
- Arbete med upphandling av konsortiesmordnare pågår.
- Kommersens fortlevande under byggnationens olika faser utreds.
- Kulturkvarter. Upphandling av konsult för att leda processen för konsortiets räkning pågår. Syftet är att lokalisera intressenter och finansiärer, samt konkretisera konceptet kulturkvarter: storlek på lokaler, åtkomst för transporter och tänkbara hyresnivåer.
- FoU samlastning: Vi har beslutat att medverka i ansökan kring ett FoU-projekt om samlastning. IVL ansvarar, medel söks hos Energimyndigheten.



Halvön.

Bakgrund

- Styrelsebeslut 2017-11-24:
Godkänna Genomförandeavtalet med staden för hela Masthuggskajen inklusive att ÄUAB kan ta över ansvaret för utbyggnad allmän plats i särskild ordning.
- Styrelsebeslut 2019-02-08:
Godkänna Exploaterings- och markfördelningsavtal, med ambition att arbeta för utbyggnad allmän plats i särskild ordning.



Särskild ordning, Byggherreroollen

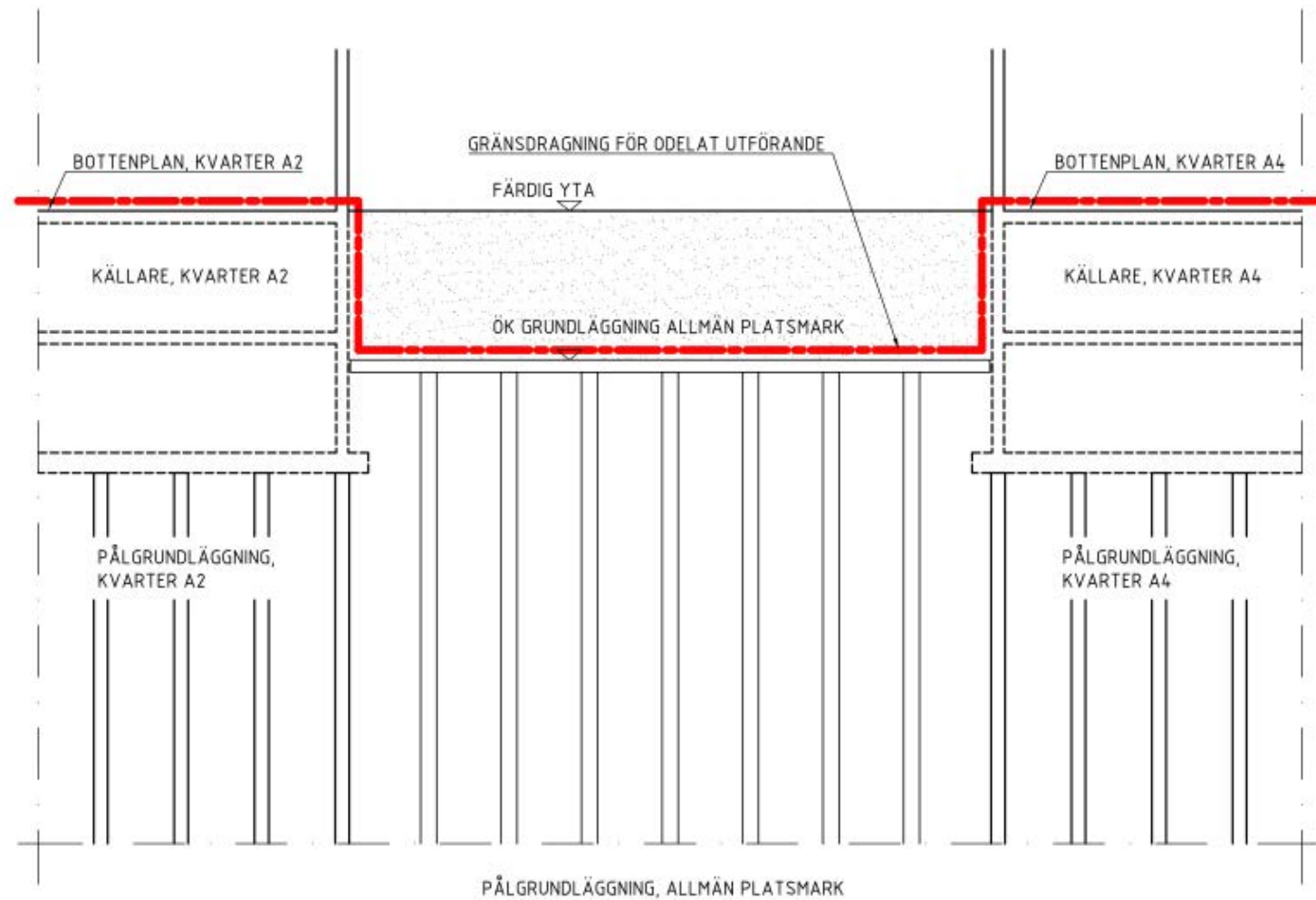
- Älvstranden Utveckling tar byggherreansvar för byggnation av allmän plats (kaj, gator och torg) för staden.
- I samma entreprenad utförs nödvändigt arbete med grundläggning etc. på kvartersmark som bekostas av de privata byggherrarna.
- Optimeringsvinster med reducerad risk, lägre kostnad, och bättre säkerhet i genomförandet. Tidsvinst 2–3 år.



Särskild ordning, preliminär omfattning av yta



Särskild ordning, preliminär omfattning av gränssnitt

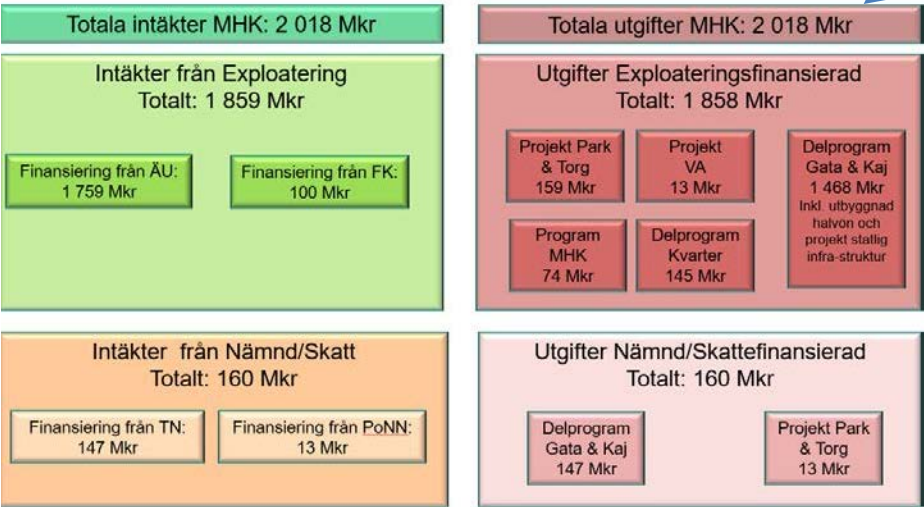


Principiell utformning för konstruktioner för diskussion av gränsdragning Kvarter A4, Allmänplatsmark och Kvarter A2

Särskild ordning, preliminär ekonomi

- Total beslutad och godkänd exploateringskalkyl är 2 018 mnkr.
- Vår del av Halvön efter successivkalkylering och föreslagen fördelning mellan Trafikkontoret och ÄUAB av allmän plats är 696 683 190 kr -> cirka 697 miljoner kr

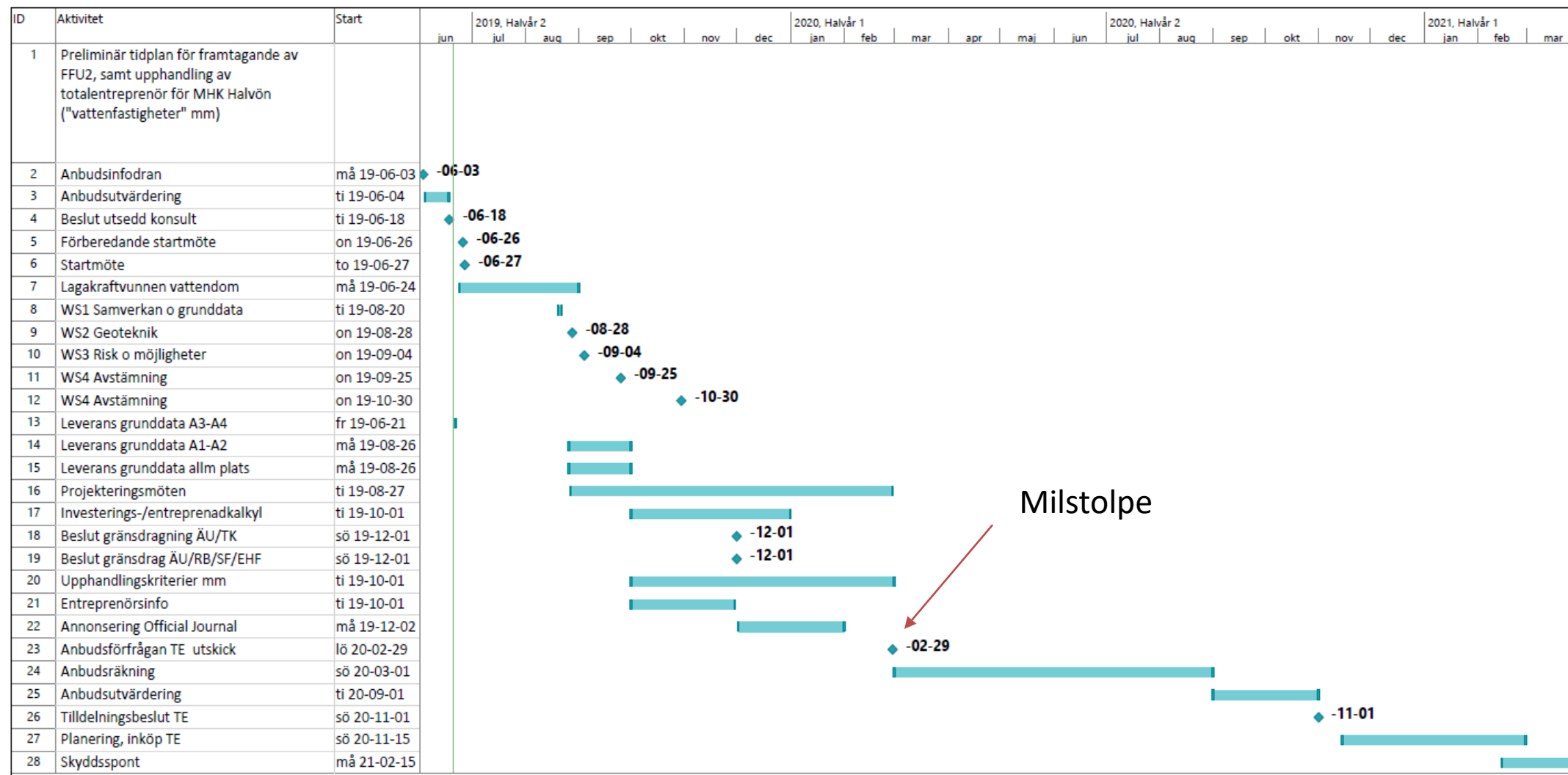
Stadens totala ekonomi enligt genomförandeavtalet



Fördelningstabell med tillhörande kommentar

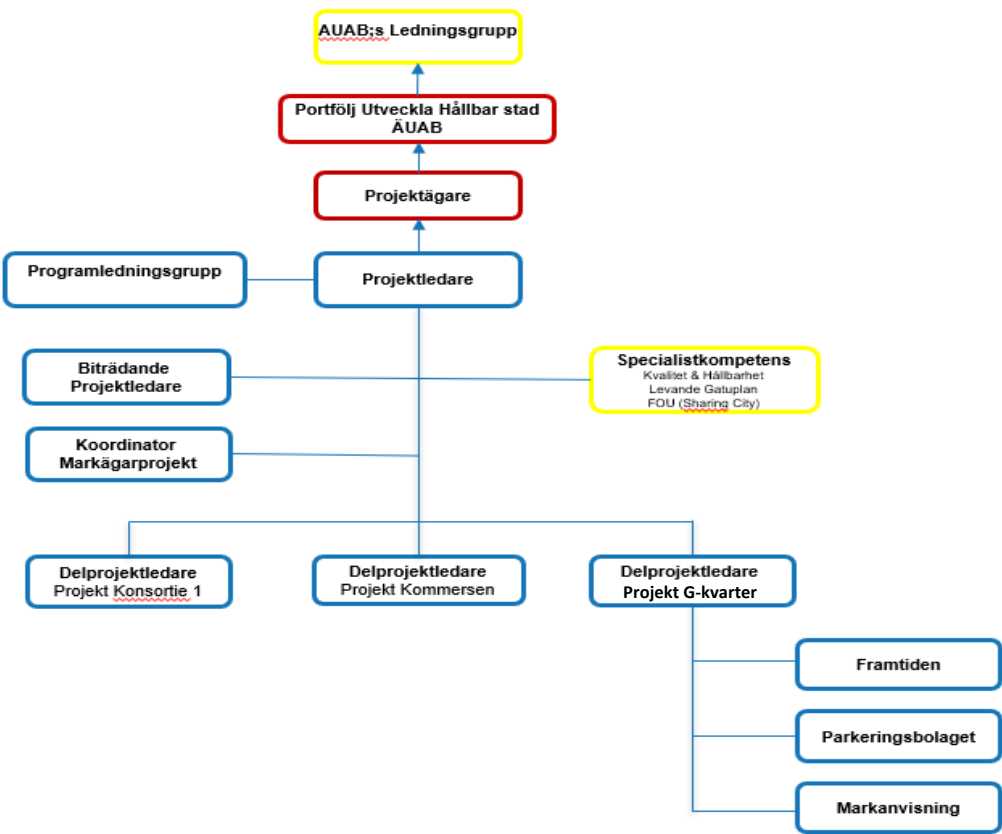
Kostandspost i Exploateringskalkylen	Total summa i exploateringskalkyl	Förslag på summan som ingår i halvöbyggnationen	Kommentar
Grundläggning och fyllning	199 600 000	199 600 000	Antas att 100% ingår i halvöbyggnationen
Kajkonstruktion	196 100 000	196 100 000	Antas att 100% ingår i halvöbyggnationen
Uppfyllnad allmän plats till +2,8	3 040 000	3 040 000	Antar att höjning av gator till +2,8 sker bara på halvön. 100% ingår i
Ny tilläggsplats för oljebält på Skeppsbropiren	30 000 000	30 000 000	Antar att allt dessa arbeten samordnas och utförs av den parten som har ansvar för utbyggnad av halvön. 100% ingår i halvöbyggnationen
Sanering allmän platsmark	20 000 000	4 000 000	Antas att 20% av sanering förknippad till allmänplats ingår i den sanering arbeten som kommer att behöva göras inom halvöbyggnationen, t.ex. saneringsarbeten relaterade till rivning av befintliga kajer, broar, konstruktioner m.m.
Muddring för oljeförslagsplats	450 000	450 000	Antar att all arbeten avseende oljeförslagsplats sker inom ramen för "halvö"
Muddring övrig ålvbotten utanför spontkaj och ny ålvhållsplats	600 000	600 000	Antas att allt arbeten, 100% ingår i halvöbyggnationen. OBS: 90% av dessa kostnader kommer från skattefinansierade B-investeringar
Slutundersökning Arkeologi	9 500 000		Inget arbeten kopplat till arkeologisk slutundersökning förväntas/ antas att göras i samband med halvöbyggnationen.
Rivning befintlig GC-bro	1 000 000	1 000 000	Antas att 100% ingår i halvöbyggnationen
Rivning befintliga kajer	16 000 000	16 000 000	Antas att 100% ingår i halvöbyggnationen
Rivning av befintlig VA-Allmän platsmark	5 000 000	5 000 000	Antas att 100% ingår i halvöbyggnationen
Flytt ledningar (Emigrantvägen + Övrigt)	23 000 000		Arbeten förknippad till omläggning av nya ledningar i Emigrantvägen sker utanför
GC-bro (flytt av gamla Masthamnsbron)	30 000 000	4 500 000	Antas att 15% av allt arbeten kopplat till byggande av den nya bron är grundläggningsarbeten för stöden av broändarna på båda sidor av kanalen.
Ny bro till Rosenlundsgatan Skeppsbron	50 000 000		Denna post ingår, eftersom bron ingår i program Skeppsbron.
Provisorier (Endast i samband med allmän plats)	20 000 000	10 000 000	Antas att 50% av provisoriska arbeten ingår i halvöbyggnationen. Detta antagande görs med hänsyn till halvöbyggnationens komplexitet och geografisk placering.
Kostnader för övriga trafikomläggningar	20 000 000	4 000 000	Antas att 20% av kostnader för trafikomläggningar ingår i halvöbyggnationen.
Projektering		47 429 000	Projekteringskostnader antas 10% av kostnaderna ovan. OBS: samma princip som den ursprungliga exploateringskalkylen tillämpas även här.
Oförutsett	257 314 782	128 657 391	Antas att 50% av provisoriska arbeten ingår i halvöbyggnationen. Detta antagande görs med hänsyn till halvöbyggnationens komplexitet och geografisk placering.
Byggherreadmin 3%		19 511 292	Byggherreadministrationskostnader antas 3% av kostnaderna ovan. OBS: samma princip som den ursprungliga exploateringskalkylen tillämpas även här.
Myndighetsavgifter 4%		26 795 507	Kostnader kopplad till myndighetsavgifter antas 4% av kostnaderna ovan. OBS: samma princip som den ursprungliga exploateringskalkylen tillämpas även här.
Summa		696 683 190	

Preliminär tidplan, projektering

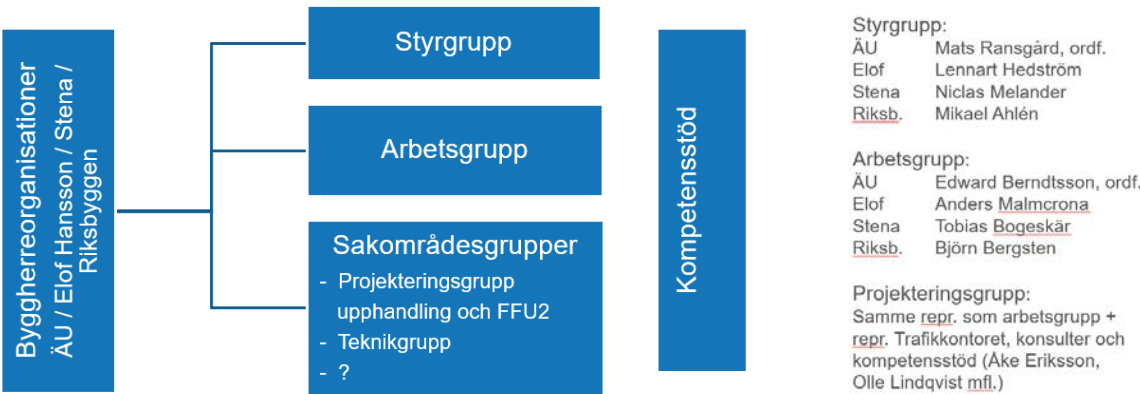


Organisation

Masthuggskajen huvudprogrammet



Masthuggskajen Halvön



Status i dag för Halvön

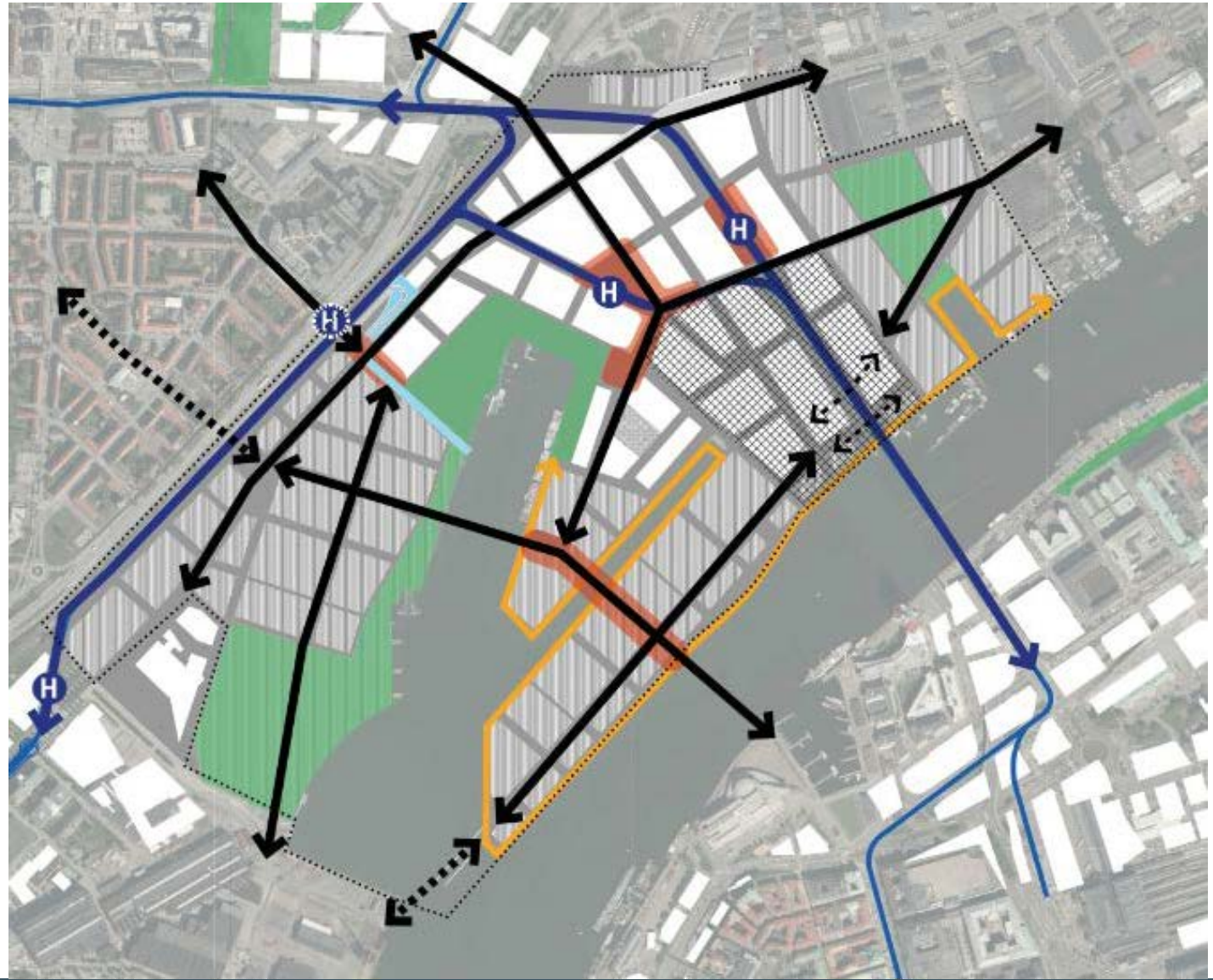
- Vattendom vunnit laga kraft 2019-09-05.
- Arbete pågår med projektering för upphandling entreprenad, Cowi upphandlad.
- Arbete pågår med Samverkansavtal 1 Halvön med exploatörerna.
- Gränsdragningsdiskussioner ÄU/TK allmän plats pågår.
- Arbete pågår med att få beställning av staden – målbild beslut KF 2019-12-10.
- Organisationsstruktur inom programmet utreds.



16. Informationsärende: Statusrapport kvalitetssäkring och analys Femte strukturen Frihamnen.

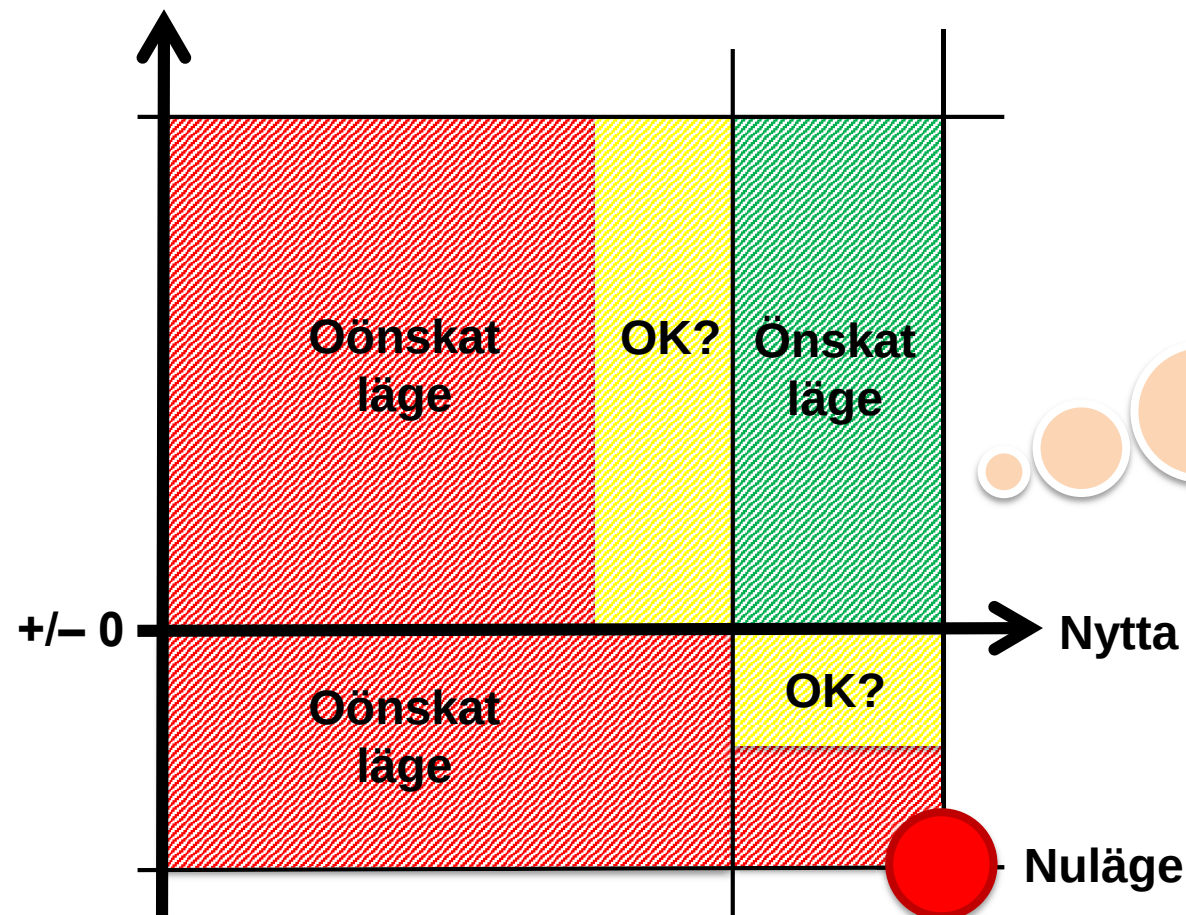
*Lina Gudmundsson, Projektledare
och Annette Vejen Tellevi, Arkitekt.*

Strukturförslag för Frihamnen framtaget under 2019



Vilken grad av måluppfyllelse är möjlig ekonomiskt?

Ekonomiskt
Resultat
(A + del av B)



Vision Älvstaden

*"Frihamnen ska **hela staden fysiskt och socialt** – genom stadsmässiga stråk och kopplingar ska en tät blandad innerstad växa fram med ett varierat utbud, mötesplatser och bostäder för alla."*

Uppdragets syfte

- En kvalitetssäkring och analys av Femte strukturen för ekonomi, kvalitet och risk.
- Arbetet görs utifrån ett markägar-/byggherreperspektiv. Syftet är att säkra genomförbarheten ekonomiskt.
- Arbetet kan resultera i konkreta förslag på justeringar av förslaget att ta med in i processen framöver.

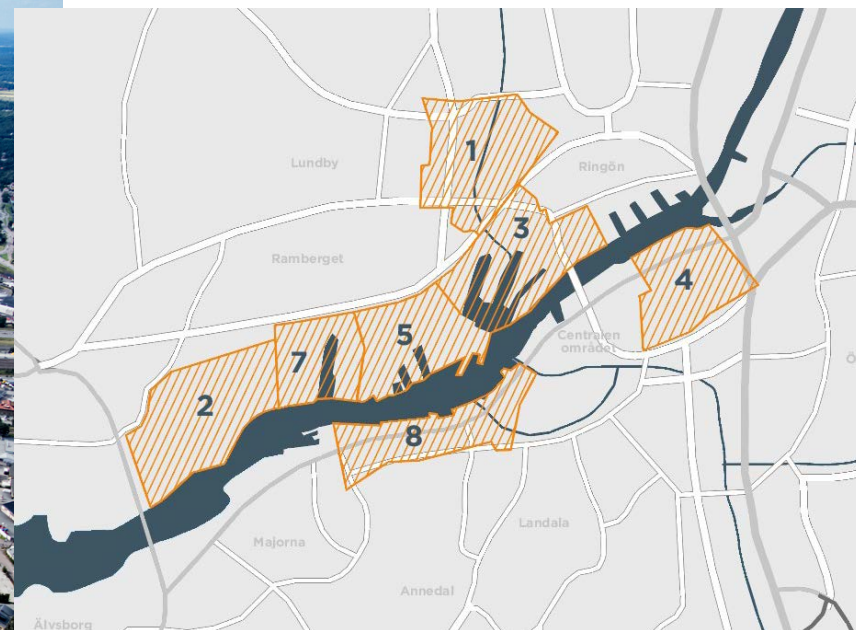
Start: Augusti

Klart: December

Förväntat resultat av arbetet

- Jämförelser med andra projekt (komplexitet och nyckeltal).
- Kvaliteter som är prioriterade utifrån ett markägarperspektiv på värde.
- Konsekvens av ingångsvärden och alternativa val.
- Helhetsbild av ekonomi utifrån nyckeltal.
- Vår riskbild och hur vi kan hantera riskerna.
- Vår syn på framdriften, dvs de strategiska dragen, detaljplanerna (indelning/omfattning), kopplat till bolagets ekonomi.
- Förslag till utbyggnadsordning.

Vad är speciellt med Frihamnen?



Frihamnen – som en mindre tätort

Fullt utbyggt innehåller Frihamnen 10 000 bostäder.

Bor det två personer i snitt i varje bostad så har Frihamnen 20 000 invånare 2045.

Att jämföra med:

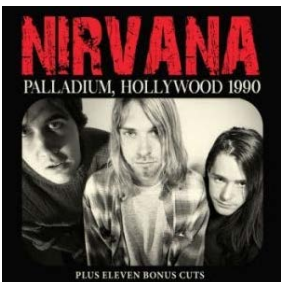
- Eslövs tätort: 19 573 invånare.
- Ystads tätort: 19 498 invånare.

Tidsaspekten – 30 år är en lång tid

1985

2015

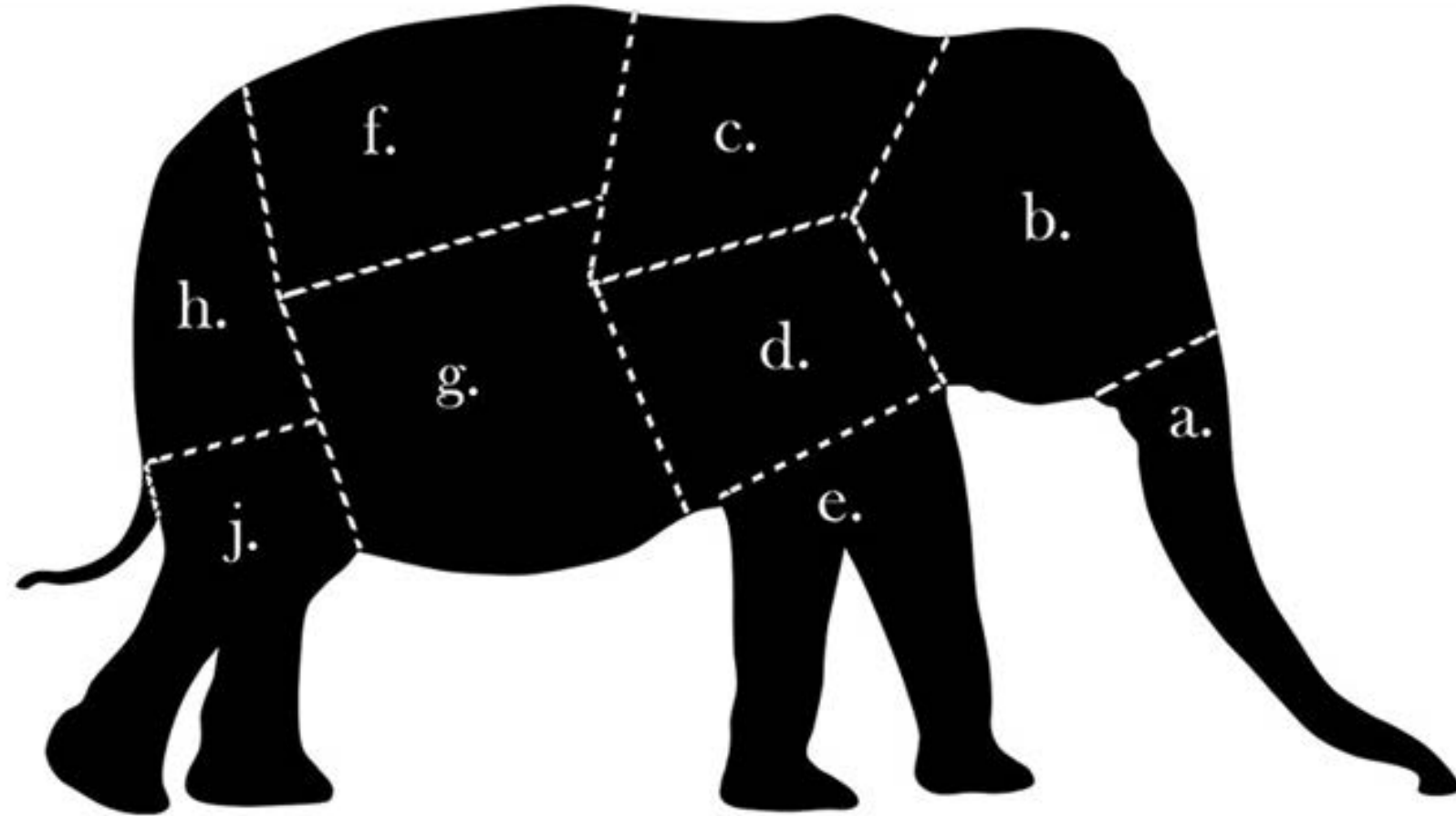
2045



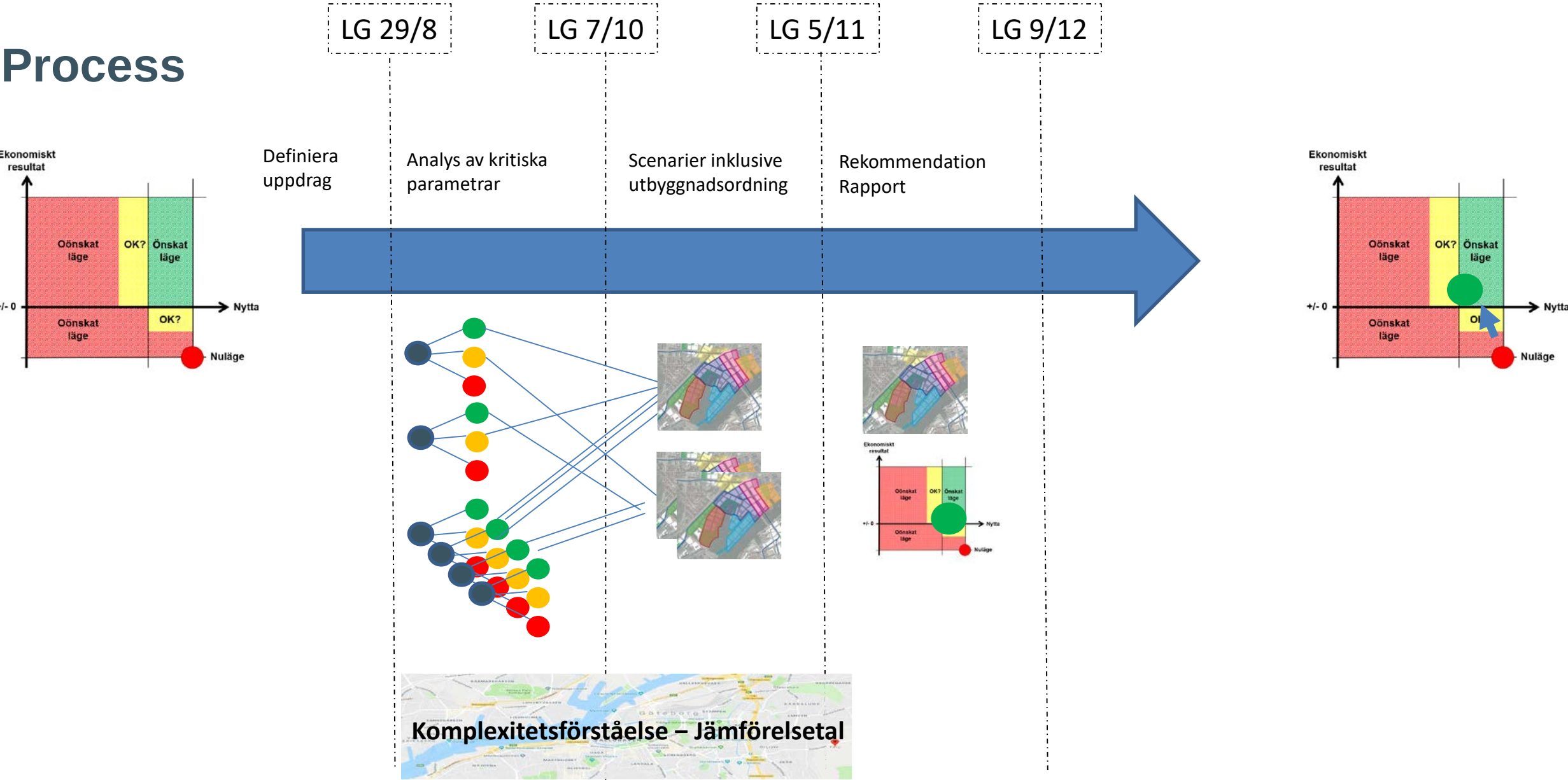
???

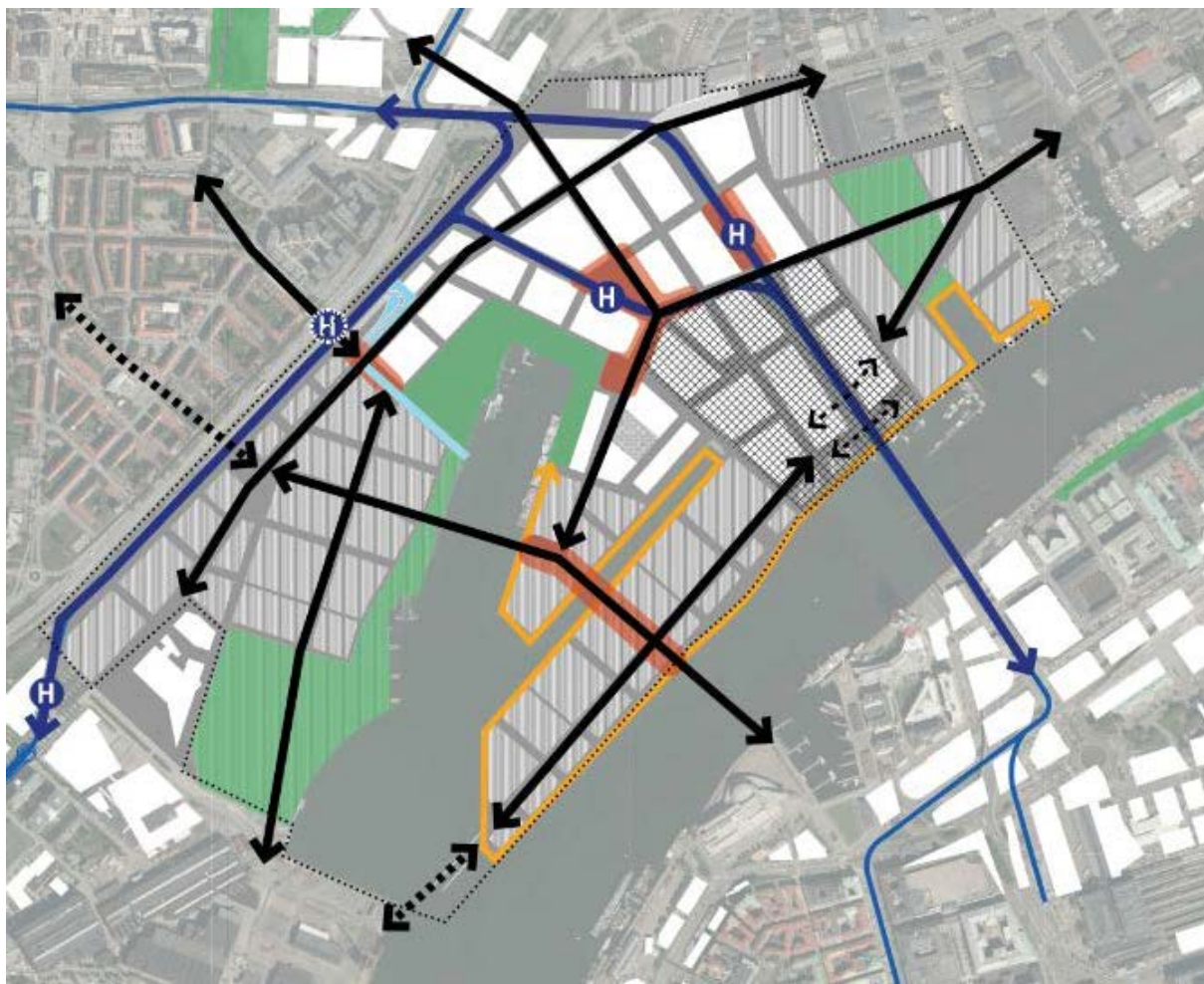
- Demografi
- Klimat
- Teknikutveckling
- Boende
- Mobilitet
- Politik
- Och så vidare...

Dela upp och ta en bit i sänder



Process





Ingångsvärden/Målsättningar:

50% hyresrätter, 50% bostadsrätter

50% av HR har snitthyra 1.200 kr/BOA, år

1% av entreprenadkostnaden avsätts för konst

Lågt P-tal, dock ej definierat exakt hur lågt

Stadspark 10 ha vid vattnet

Stadsdelspark 2 ha på Ringön

2 boende per lägenhet (varav 0,5 barn?)

10 kvm offentlig friyta per boende (>15% offentlig friyta)

0,5 barn per lägenhet

33% barn i FS, 22% i F-3, 45% i 4-9

18 barn/avd i FS, 25 barn/klass i F-3, 30 st i 4-9

35 kvm friyta/barn i FS, 20 kvm i F-3, 15 kvm i 4-9

Max 30% av enskild park får samnyttjas

Räkneexempel:

Skolbarnen bestämmer hur många bostäder vi kan bygga

Ingångsvärden/Målsättningar:

50% hyresrätter, 50% bostadsrätter

50% av HR har snitthyra 1.200 kr/BOA, år

1% av entreprenadkostnaden avsätts för konst

Lågt P-tal, dock ej definierat exakt hur lågt

Stadspark 10 ha vid vattnet

Stadsdelspark 2 ha på Ringön

2 boende per lägenhet (varav 0,5 barn?)

10 kvm offentlig friyta per boende (>15% offentlig friyta)

0,5 barn per lägenhet

33% barn i FS, 22% i F-3, 45% i 4-9

18 barn/avd i FS, 25 barn/klass i F-3, 30 st i 4-9

35 kvm friyta/barn i FS, 20 kvm i F-3, 15 kvm i 4-9

Max 30% av enskild park får samnyttjas

Friyta per 1 000 bostäder:

2 boenden per bostad: 20 000 kvm friyta

0,5 skolbarn per bostad, varav:

33 % i förskolan 4 125 kvm friyta

22 % i klass F-3 1 100 kvm friyta

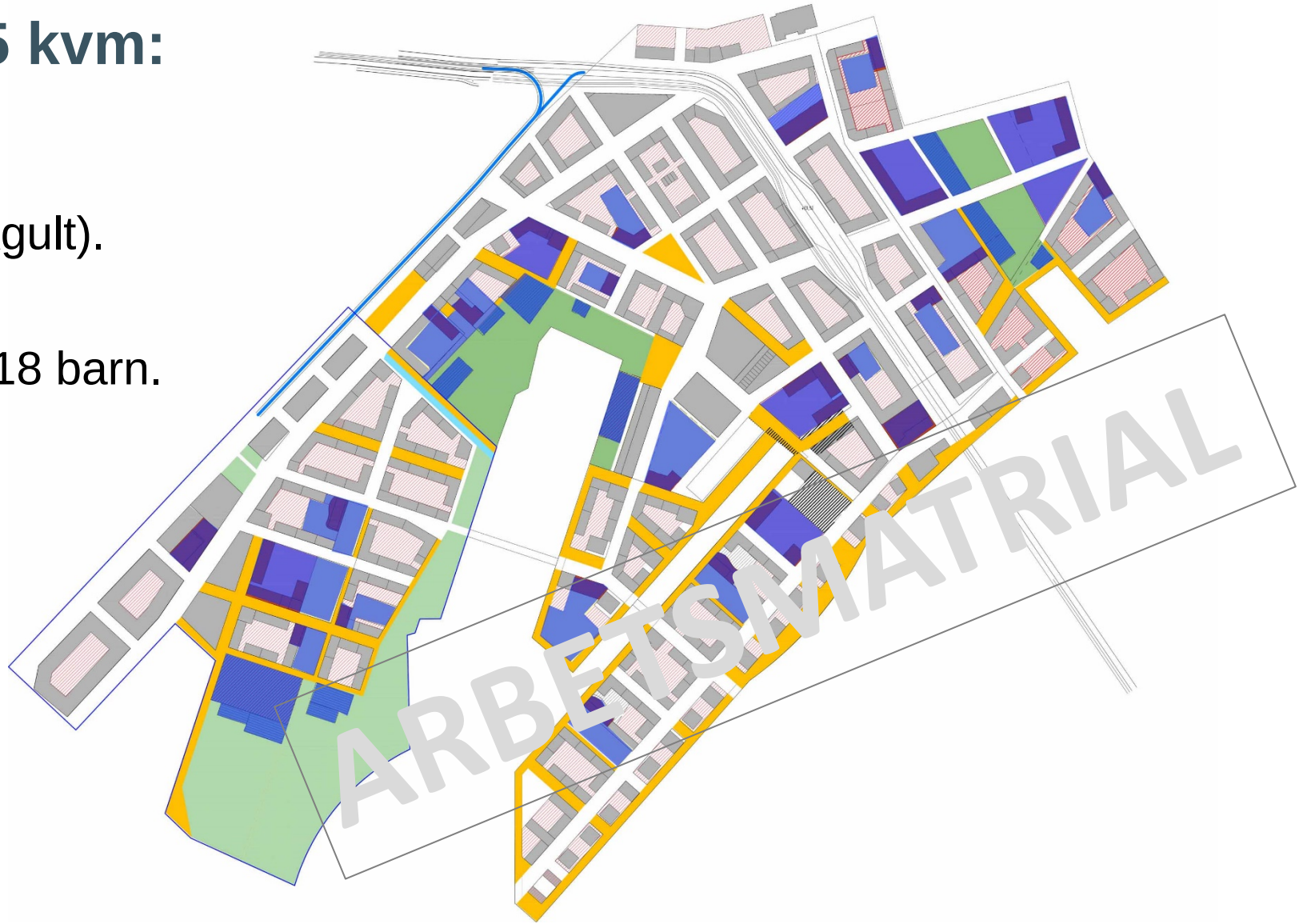
45 % i klass 4-9 1 125 kvm friyta

26 350 kvm/1 000 bostäder

= 26,35 kvm offentlig friyta per bostad

Faktiskt utfall av 26,35 kvm:

- 12 ha park (grönt).
- 8 ha kaj/torg/gånggata (mörkgult).
- 88 avdelningar förskola à 18 barn.
- 2 skolor F-3 à 400 elever.
- 1 skola F-3 à 300 elever.
- 3 skolor 4-9 à 720 elever.



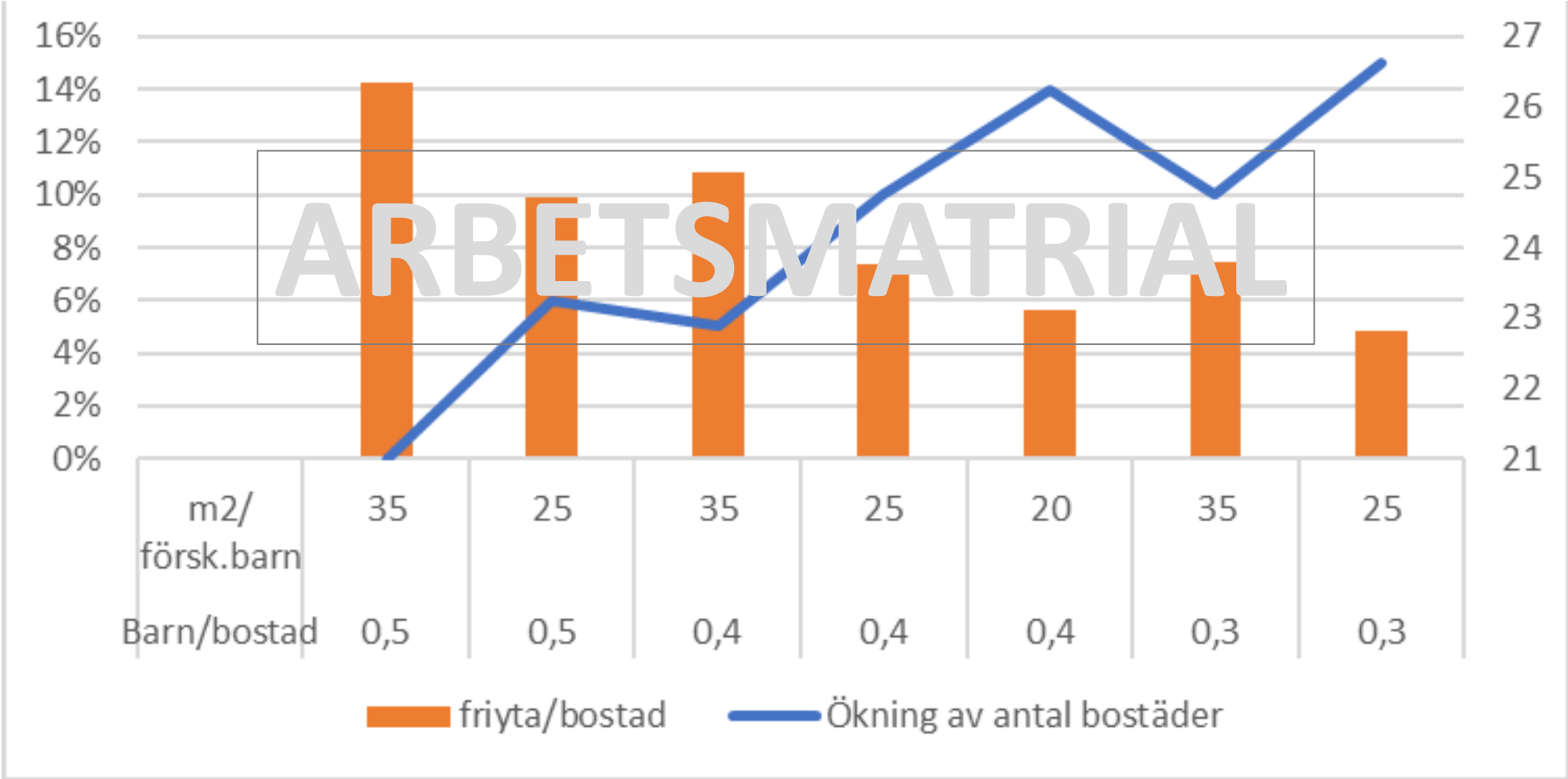
0,5 barn per bostad: som ett villaområde i Askim och Grimmered

Boende	pr 10 hushåll	Vuxna, + ej skolbarn	Skolbarn 1-15	% skolbarn
Hela Göteborg	 20,2	 16,9	 3,3	 16
Krav på Frihamnen	 20	 15	 5	 25
Enligt färdplanen	 20	 16	 4	 20
Exempelområden				
Linneplatsen	 18	 16	 2	 11
Mariaplan	 18	 15,7	 2,3	 12,7
Grimmered	 30	 23,2	 6,8	 23
Askim	 24	 19	 5	 20
Kvillebäcken	 17	 15	 2	 12
Eriksberg	 20	 17,4	 2,6	 13
Lundby	 19,5	 16	 3,5	 18

Om vi räknar på ett annat sätt (hypotetiskt resultat)

Flera bostäder

kvm per bostad





17. Informationsärende: Halvårsuppföljning Verksamhetsplan 2019*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning*



18. Informationsärende:

Halvårsuppföljning

Verksamhetsövergripande risker 2019*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning*



19. Informationsärende: Internkontrollplan (Stickprovsrapport 2019)*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning*



20. Informationsärende: Stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav.

*Andreja Sarcevic,
Bolagsansvarig, Göteborgs Stadshus AB.*

KF:s uppdrag till Stadshus AB om försäljning mm

Information till och dialog med styrelserna i
Lokalkoncernen

Göteborgs Stadshus AB, september 2019

Ur budget 2019

Antalet kommunala bolag ska minska

Göteborgs Stad äger idag ett stort antal bolag. Ägandet innebär i slutändan ett risktagande för göteborgarna och flyttar fokus från kommunens välfärdsverksamheter. Vår grundinställning är att kommunen ska undvika att agera på konkurrensutsatta marknader om inte särskilda skäl finns.

Under mandatperioden ska antalet kommunala bolag minska, antingen genom omvandling till förvaltning, avveckling eller försäljning. Flera av de kommunala bolagen agerar i dag på marknaden. Det gäller bland annat Kommunleasing AB, GS Buss och Göteborg Energi. Staden har också via bolag ett omfattande mark- och fastighetsbestånd som inte är av kommunalt strategiskt intresse att äga. De resurser som frigörs ska investeras i stadens framtid i form av nya förskolor, skolor, äldreboenden, kollektivtrafik- och infrastruktursatsningar.

Uppdrag

Göteborgs Stadshus AB ges i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen.

Konkretiserat uppdrag från styrelsen i Stadshus AB*

För verksamheter och bolag i Stadshuskoncernen utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning samt, där det bedöms som relevant, avveckling av verksamhet alternativt omvandling av verksamhet till förvaltning.

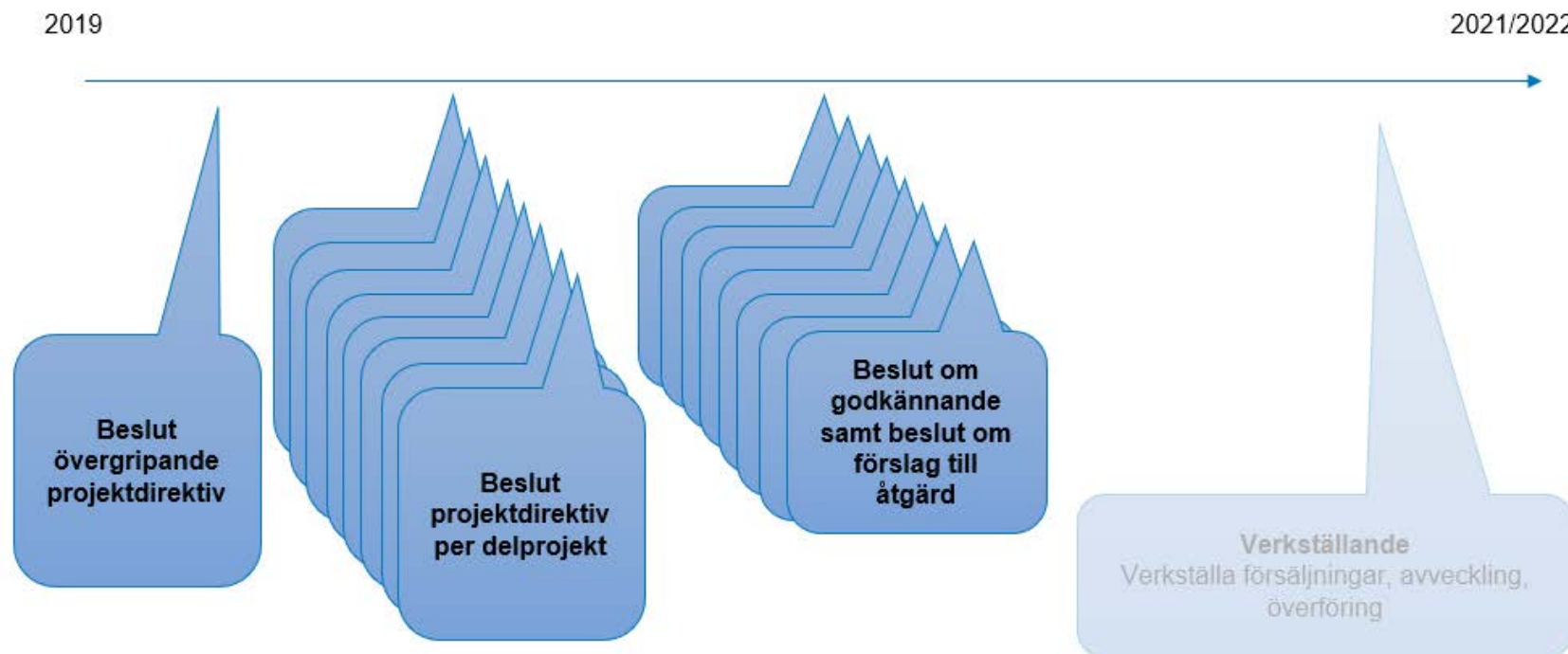
Kartlägga innehav av fastigheter som inte är av kommunalt strategiskt intresse att äga.

**Konkretisering i enlighet med diskussion vid extra styrelsemöte den 23 april 2019*

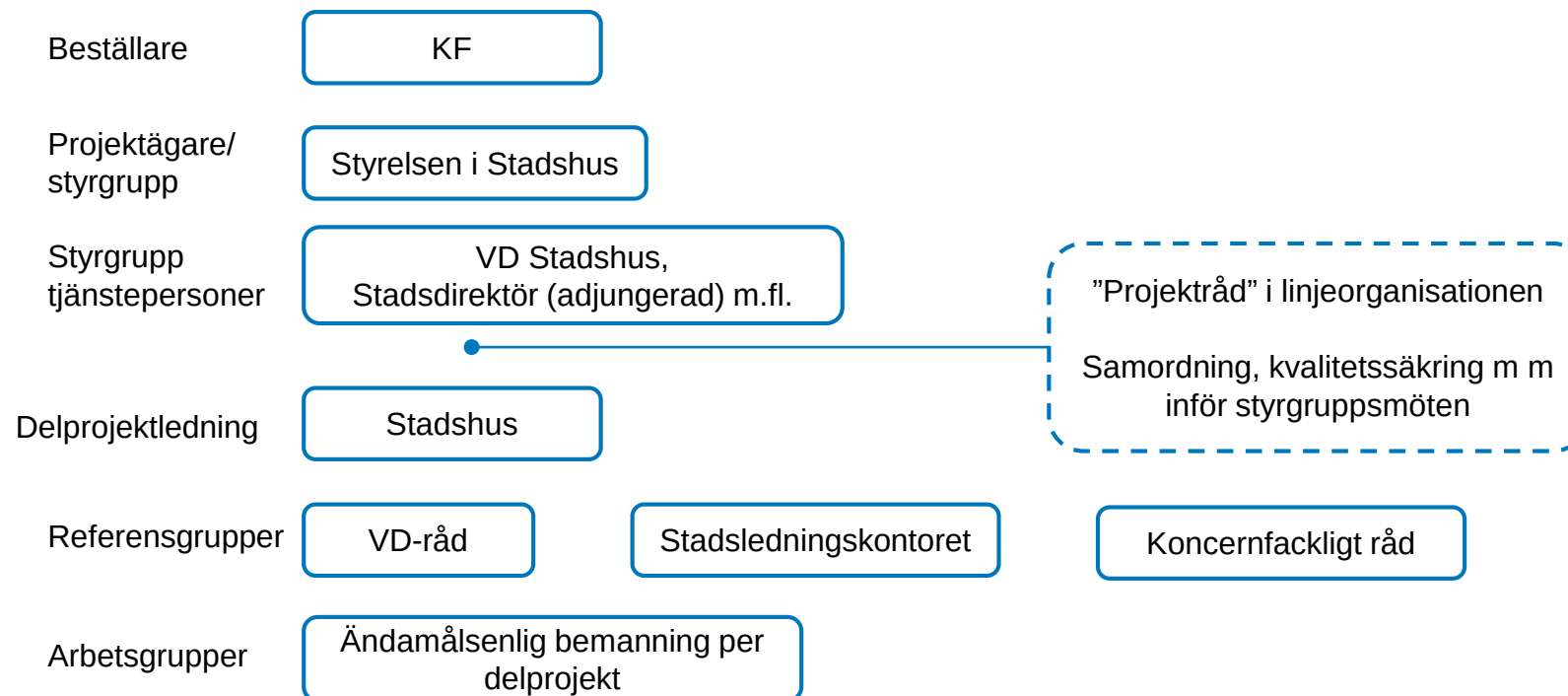
Effektmål KF:s budget

- Minska antal bolag
- Minska risktagande
- Undvika att agera på konkurrensutsatta marknader
- Frigöra medel

Överordnade beslutspunkter



Övergripande projektorganisation/roller



Tidplan

Delprojekt	Beräknad start samt projektperiod
Energi	Höst 2019, ca 12 mån
Kollektivtrafik	Juni 2019, ca 6 mån
Bostäder	Vår 2020, ca 12 mån
Lokaler	Sept. 2019, ca 6-12 mån
Hamn	Sept. 2019, ca 6 mån
Näringsliv	Vår 2020, ca 6 mån
Turism, kultur och evenemang	Höst 2019, ca 6 mån
Interna bolag	Höst 2019, ca 6 mån
Regionala bolag	Vår 2020, ca 6 mån
Boplats	2021, ca 3-6 mån
Inventering av ej strategiska fastigheter	Höst 2019, ca 6 mån

Ansvar och roller för kommunikation

Huvudprojekt

- Projektledare och Stadshus kommunikationschef ansvarar för all övergripande extern och intern kommunikation och säkerställer att berörda bolag får rätt förutsättningar till en god internkommunikation i sina verksamheter.

Delprojekt

- Eftersom internkommunikationen från respektive delprojekt ut i respektive organisation är avgörande för att skapa tydlighet och förankring, ingår linjens kommunikationschef i respektive verksamhets delprojekt. Tillsammans med delprojektledaren och med stöd och samordning från huvudprojektet säkerställs därigenom en god och nära internkommunikation genom vd ut i berörda verksamheter.
- Internkommunikation från respektive delprojekt ska bäras av respektive vd ut i verksamheten.

Delprojekt Lokalkoncernen

Särskilt uppdrag från styrelsen i Stadshus gällande Lokalkoncernen*

Styrelsen ger vd i uppdrag att, i samverkan med berörda bolag, genomlysa lokalkoncernens struktur samt återkomma till styrelsen med förslag på hur lokalkoncernen lämpligen kan organiseras.

**Beslut vid styrelsemöte den 18 februari 2019*

Omfattning

Projektet ska beskriva följande:

- *Beskrivning av verksamhetens/bolagets uppdrag och roll.*
- *Beskrivning av verksamhetens/bolagets legala förutsättningar.*
- *Beskrivning av verksamhetens/bolagets samband och beroenden till andra kommunala verksamheter.*
- *Beskrivning av verksamhetens/bolagets finansiella resultat och ställning samt andra för respektive utredning aktuella ekonomiska konsekvenser.*
- *Beskrivning av HR-, juridik-, IT-aspekter m.m. som bör beaktas vid beslut om avyttring/avveckling/överföring av verksamhet till förvaltningsform.*
- *Beskrivning av eventuella åtgärder som behöver vidtas före en avyttring/avveckling/överföring till förvaltning.*
- *Identifiering av kommersiella fastigheter som kan avyttras.*
- *Beskrivning av förutsättningar för ägarstyrning inom lokalkoncernen.*

Bedömningskriterier utgörs av:

- *Bedömning av verksamhetens/bolagets bidrag till uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunal ”nytta”.*
- *Bedömning av eventuella risker vid beslut om avyttring/avveckling/överföring till förvaltning.*

Metod

Utredningen genomförs i tre delar/faser:

- Del 1: Analys av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av ***kommersiella fastigheter*** samt underlag för beslut i Stadshus styrelse. Tidplan december 2019.
- Del 2: Analys av förutsättningar för och konsekvenser av ***avyttring, avveckling, omvandling till förvaltning*** av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen. Tidplan juni 2020.
- Del 3: Utreda och föreslå ändamålsenlig ***koncernstruktur*** för lokalkoncernen. Tidplan juni 2020.

Del 1: Avyttring av kommersiella fastigheter

Beskrivning:

- Definition av kommersiella fastigheter
- Rapportera aktuell status för tidigare uppdrag från KF
- Förnyad genomgång av samtliga fastigheter – identifiera säljbara kommersiella fastigheter
- Beskrivning av åtgärder som behöver vidtas före en avyttring

Analys:

- Bolagets förutsättningar att genomföra uppdraget enligt ägardirektivet
- Ekonomi (inkl. skatteeffekter) för respektive bolag och Stadshuskoncernen
- HR
- Effekter för hyresgäster (bl.a. kommunal verksamhet)
- Översiktlig marknadsanalys av Göteborgs lokal- och fastighetsmarknad

Del 2: Avyttring, avveckling, omvandling till förvaltning

Beskrivning:

- Utredda om det finns affärsområden/verksamhetsdelar/bolag som kan: a) avyttras, b) avvecklas, c) omvandlas till förvaltning
- Genomföra det som står på bild nr 11 (omfattning)

Analys:

- Bedömning av verksamhetens/bolagets bidrag till uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunal "nytta"
- Bedömning av eventuella risker vid beslut om avyttring/avveckling/överföring till förvaltning
- Ekonomiska konsekvenser för respektive bolag, Stadshuskoncernen samt om möjligt för staden
- HR
- Effekter för brukare/hyresgäster/kunder
- Översiktlig marknadsanalys av Göteborgs lokal- och fastighetsmarknad

Del 3: Koncernstruktur

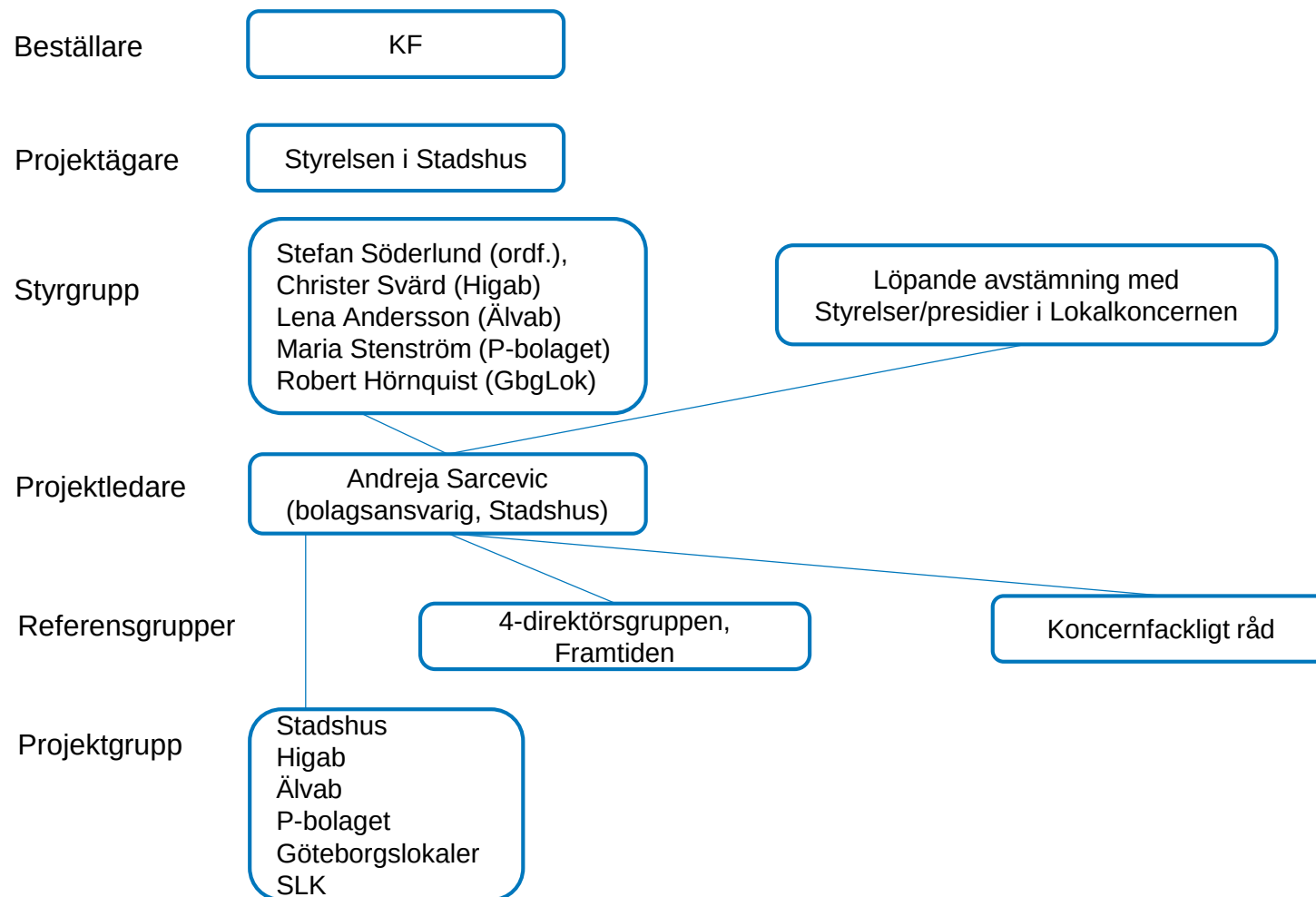
Beskrivning:

- Beskrivning av förutsättningar för ägarstyrning inom lokalkoncernen
- Beskrivning av förutsättningar för synergiutvinning (jämförelse av utvalda nyckeltal)

Analys:

- Bolagens och koncernens förutsättningar rörande affär/verksamhet samt potential för utvecklat samarbete och synergier
- Effektiv och ändamålsenlig ägarstyrning samt utnyttjande av synergipotential inom lokalkoncernen (inkl. oförändrat scenario)

Projektorganisation



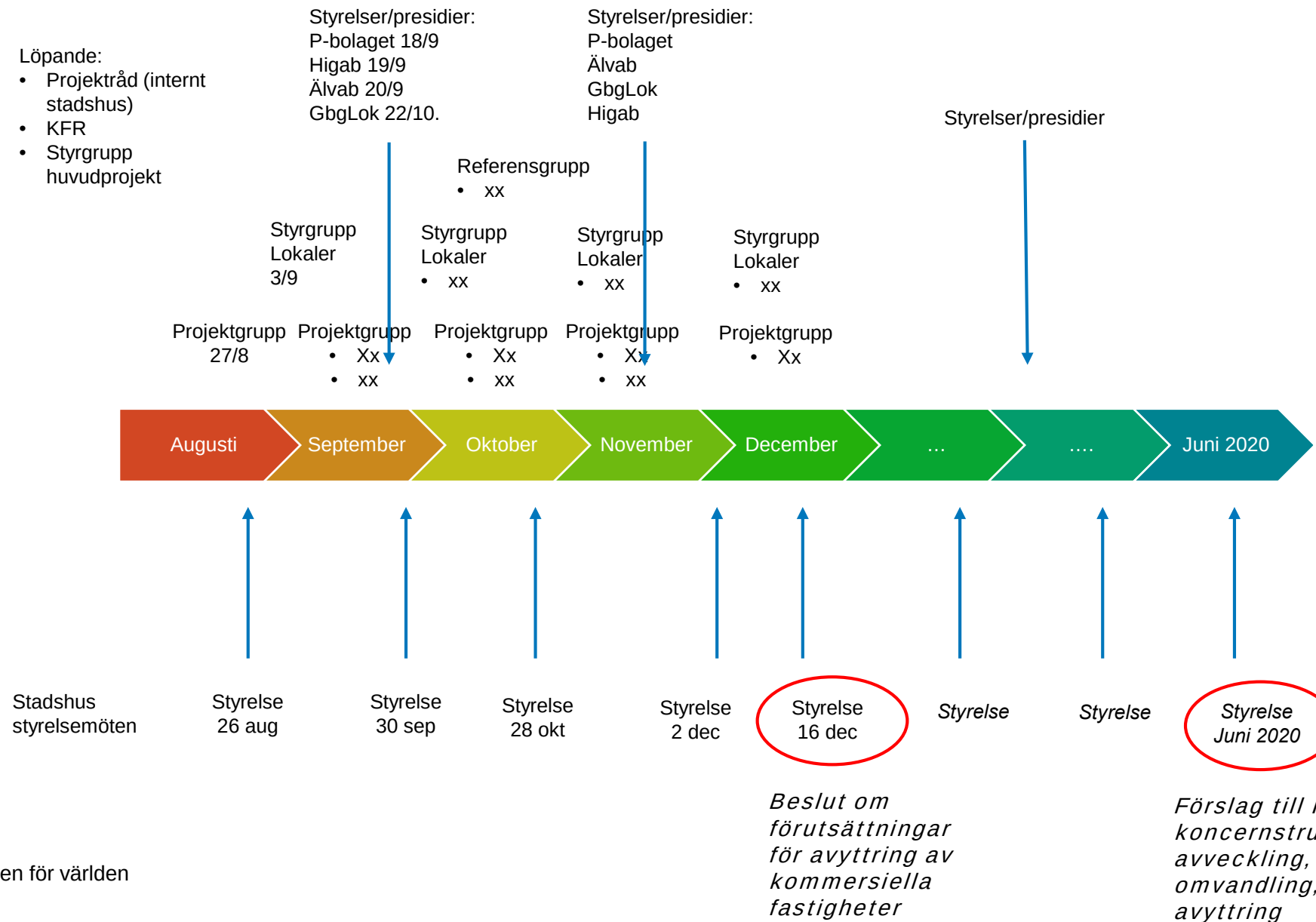
Tidplan



Göteborgs
Stad

Löpande:

- Projektråd (internt stadshus)
- KFR
- Styrgrupp huvudprojekt



Kontakt

Göteborgs Stadshus AB

Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se



21. Informationsärende: **Ägardialog Higab och Stadshus AB.**

Lena Andersson, Vd.



22. Informationsärende: Ramexploateringsavtal.

Lena Andersson, Vd.



23. Vd-rapport

Lena Andersson, Vd.



19. Övriga frågor

Tomas Nilsson, Ordförande.

1. Remissvar strategisk planeringsfunktion

- Styrelsen fick 2019-09-10 bolagets förslag till remissvar för Remiss Dnr. 0691/19 Strategisk planeringsfunktion – fortsatt utredning av facknämndernas organisation.
- Eventuella frågor eller kommentarer kring remissen och remissvaret.
- Vårt remissvar ska innehålla ett protokollutdrag som visar att styrelsen mottagit och haft möjlighet att yttra sig över remissvaret.

Fråga kring remissvar strategisk planeringsfunktion

- "Kan i materialet inte läsa ut vilka uppgifter/områden som ingår i "stadsutvecklingsfrågor". Måste väl finnas en avgränsning?"

2. Förslag till beslut: Tjänsteresa till Expo Real München

- Styrelsen godkänner en tjänsteresa för Cecilia Andersson för att delta i fastighetsmässan Expo Real i München den 7–9 oktober 2019.

3. Tjänsteresa till Oslo – inbjudan som Keynotetalare Oslo Urban Arena

Beslut 2019-07-19 via mejl

- Tomas Nilsson godkänner en tjänsteresa för Christine Olofsson som keynotetalare på Oslo Urban Arena 11–13 september 2019.

4. Förslag till beslut:

Studieresa till Köpenhamn 2–3 oktober

- Styrelsen godkänner att Hållbarhetschef Christine Olofsson och Projektledare Lina Gudmundsson får resa till Köpenhamn på studieresa den 2–3 oktober tillsammans med kommunnätverket som utredningen ”Samordning för bostadsbyggandet” (Fi N 2017:08) samordnar och leder.

5. Tjänsteresa till Oslo – Inbjudan IFLA World Congress 2019 i Nordic Perspectives: New Common Ground

Beslut 2019-07-14 via mejl

- Tomas Nilsson godkänner en tjänsteresa för Jessica Segerlund till IFLA World Congress 2019 i NORDIC PERSPECTIVES: New Common Ground, i Oslo den 18 september 2019.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

**Älvstranden Utveckling
önskar styrelsen en
trevlig helg!**



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Kontakt:

Älvstranden Utveckling

Ulf Johansson

Strategisk verksamhetsstyrning

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se