



Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB, 2019-06-14

Närvarande ledamöter

Tomas Nilsson Ordförande
Åse-Lill Törnqvist, Vice ordförande
Yngve Karlsson

Ej närvarande ledamöter

Boris Ståhl
Lennart Duell

Närvarande ersättare

Carin Malmberg
Hans Rothenberg § 9–10

Ej närvarande ersättare

Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, Vd
Marika Ogrelus Engström, Vice vd
Mi Mathiesen, Chef Ekonomi
Louise Larsson, Personalrepresentant Saco
Charlotte Nyström, Bolagsjurist
Susanne Junkala, Chef kommunikation
Niclas Malmeling, Delprogramledare Skeppsbron § 6–7
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling § 1–8

Protokollförare

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

§ 1 Sammanträdets öppnande

Ordföranden Tomas Nilsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna till sammanträdet.

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Ordförande Tomas Nilsson att tillsammans med Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist justera protokollet.

TN UJ S



§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Tidigare protokoll 2019-04-26

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB, 2019-04-26.

§ 6 Statusrapport Skeppsbron

Niclas Malmeling, Delprogramledare Skeppsbron, anlände till styrelsesammanträdet. Niclas gav styrelsen en statusrapport kring Skeppsbron enligt presentationen Bilaga 3 till detta protokoll.

§ 7 Förlängning markanvisningsavtal Skeppsbron

Niclas Malmeling, Delprogramledare Skeppsbron, gick igenom förlängningen av markanvisningsavtalen för Skeppsbron enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 8 samt presentationen Bilaga 3 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner att Södra Älvstranden Utveckling AB tecknar förlängning av markanvisningsavtal "Tillägg till markanvisningsavtal" med Veidekke Bostad AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB Projekt Väst AB och Studor Projektutveckling AB. Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Niclas Malmeling lämnade därefter styrelsesammanträdet.

§ 8 Äskande för genomförande Masthuggskajen

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling, gick igenom äskande för genomförande Masthuggskajen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 9 samt presentationen Bilaga 3 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner ett äskande om 125 miljoner kronor för Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen. Statusrapportering ska ske årligen till styrelsen.



§ 9 Vd-rapport

Lena Andersson, Vd, gick igenom delar av Vd-rapporten.

Lena redogjorde också för Älvstranden Utvecklings arbete i samband med artikelserien i Göteborgs-Posten kring Geelys etablering. Bolaget har skrivit en kommentar på artiklarna som bifogas protokollet i Bilaga 2.

§ 10 Övriga frågor

- Beslut om studieresa utomlands enligt styrelsehandling 19 och presentationen Bilaga 3 till detta protokoll.
- Carin Malmberg väckte frågan om kostnaderna som förseningen av Skeppsbron medför. Projektet har lämnat planeringsstadiet och gått in i ett genomförandestadium. Det finns inget beslut att stoppa projektet. Men arbetet med Skeppsbron fortgår på en så låg nivå som möjligt. Programmet har en löpande kostnad på 6 mnkr i månaden, i ett viloläge kommer programmet uppskattningsvis ha en löpande kostnad på cirka 1,5 mnkr per månad. Carin efterlyser en specificering av kostnaderna – bolaget återkommer därför inför nästa styrelsesammanträde med en specificering av kostnaderna för stoppet av genomförandet Skeppsbron.
- Carin Malmberg passade också på uttrycka sin belåtenhet över hur bolaget har hanterat artiklarna i Göteborgs-Posten kring Geelys etablering. Bolaget har ansträngt sig för att vara snabba, tillgängliga, öppna och tillmötesgående.
- Hans Rothenberg tog upp frågan kring Kulturhamnen och statusen för arbetet. Styrelsen beslutade därför att ta upp Kulturhamnen på lunchmötet före nästa styrelsesammanträde i september.
- Nästa ordinarie sammanträde är fredagen den 20 september.
- Ordförande Tomas Nilsson önskade alla en trevlig sommarledighet och förklarade därefter styrelsesammanträdet, som pågått 13.15–16.15 med paus 13.55–14.00 samt 15.10–15.20, för avslutat.



Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Tomas Nilsson

Åse-Lill Törnqvist

Bilaga 1. Rapport kring 5:e strukturen Frihamnen från Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling.

Bilaga 2. Älvstranden Utvecklings kommentar till artiklarna i Göteborgs-Posten om Geelys etablering.

Bilaga 3. Presentation styrelsesammanträde 2019-06-14.



Bilaga 1. Rapport kring 5:e strukturen Frihamnen från Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling

Denna rapportering av arbetet är steg 1 i avrapporteringen kring 5:e strukturen.

Vi är nu i ett kritiskt läge där vi har strukturer men där vi verkligen för förtroendet i det fortsatta arbetet nu måste säkra upp och fördjupa de ekonomiska kalkylerna. Dels behöver vi fortsätta att kvalitetssäkra de kalkyler vi har gjort ”kalkyl steg 1” och dels behöver kalkyler i olika scenarier göras ”kalkyl steg 2”.

För att verkligen få säkring och en nödvändig djupare analys av ekonomi och kvalitet startas också en så kallad ”risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” med extern konsult upp av Älvstranden. EFS hanterar stadens översiktliga exploateringskalkyl. GFS hanterar Allmän plats. Arbetet med ”risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” ger förutsättningar för dessa samt tydlighet av ekonomiska konsekvenser av vägval. Arbetet med ”risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” görs av Älvstranden för att de som markägare skall ha kontroll på underlaget för kommande planarbeten och kunna göra åtaganden och utfästelser med koppling till dessa. Ur arbetet kommer olika scenarier växa fram som tydliggör vägval. Arbetet är en helt naturlig följd, där framtagna struktur med lager av analyser, kalkyler och utredningar behöver vägas samman och risk- och konsekvenshanteras.

Steg 2 kommer kunna avrapporteras när ”kalkyl steg 2” är genomförd. ”Risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” kommer att fortsätta efter att steg 2 rapporteras ungefär fram till årsskiftet. ”risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” kopplas till kommande ekonomiska förstudie, EFS och kan integreras i detta arbete enligt ovan.

Samtidigt är det kritiskt att få igång ett PBL-arbete för att ge rätt förutsättningar till pågående delprojekt och att säkra resurser från stadsbyggnadskontoret och staden i övrigt för dessa samt att ta fram de utredningar som krävs för detta. Underlagsarbete för kommande planer måste alltså starta nu. Start av att revidera planprogrammet bör kunna ske i oktober Formell start av detaljplan 1 måste invänta ”risk- och konsekvensanalys – nyckeltalsavvägning” som Älvstranden genomför Arbetet med detaljplan 2 är inte pausad och arbete i denna bör kunna återupptas för att möta upp GFS Hjalmar-arbetet efter juni.

Henrik Kant, Stadsbyggnadsdirektör Stadsbyggnadskontoret
Lena Andersson, Vd Älvstranden Utveckling



Bilaga 2. Älvstranden Utvecklings kommentar till artiklarna i Göteborgs-Posten om Geelys etablering

Älvstranden Utveckling sålde i april 2018 mark på Pumpgatan på Lindholmen till den kinesiska fordonsutvecklaren Geely. Köpeskillingen uppgick till 358 miljoner och innebar en vinst för Göteborgs Stad på 204 miljoner kronor. Försäljningen har bevakats av svensk media, senast med tre längre artiklar i GP. Där finns en del uppgifter vi gärna vill bemöta och komplettera med information som ger en klarare bild.

Geelys etablering på Pumpgatan var viktig. Att en av de större spelarna inom fordonsindustrin lägger sitt europeiska innovationscenter på Hisingen är ett erkännande för Lindholmens starka ställning inom utvecklingen av framtidens fordonsindustri. Det är viktigt för Lindholmen, Göteborg och för svensk fordonsindustri.

Marken på Pumpgatan såldes för 358 miljoner och innebar en vinst efter omkostnader på 204 miljoner (56 procent). Vår bedömning är att Geelys etablering på Lindholmen dessutom ökar värdet på marken runtomkring, något som kommer Göteborg till godo.

Geely valde att etablera sitt europeiska innovationscenter i Göteborg, i hård konkurrens med England och Tyskland. Om etableringen på Pumpgatan dragit ut på tiden fanns det hela tiden en risk att Geely valt en annan placeringsort för sitt innovationscenter. Försäljningen genomfördes därför snabbare än normalt och marken såldes som så kallad råmark. Då minskade vi riskerna kopplade till utvecklingen av en ny detaljplan samtidigt som vi minskade våra kostnader för att förädla marken.

Från Älvstranden Utveckling sida har försäljningen skett med så stor öppenhet och transparens som är möjligt. Inget har dolts i kontakterna mellan Geely och Älvstranden Utveckling. Vi välkomnar en granskning av våra marktransaktioner.

Inte hemligt

GP påstår på förstasidan och i rubriker att det skulle finnas en "hemlig nota" för markförsäljningen till Geely. Det finns i Älvstranden Utvecklings arbete med markförsäljningen inga hemliga kostnader och därmed ingen "hemlig nota".

Det finns ett avtal med en av våra hyresgäster, Valmet, som ger dem 47,5 miljoner i ersättning i samband med att deras hyreskontrakt avslutades. Det avtalet var under en period sekretessbelagt med hänvisning till att en tvist med en annan hyresgäst behandlades i domstol. Avtalet blev efter det en offentlig allmän handling, öppen för alla att ta del av.

Vägrade inte flytta

GP påstår även i rubrik och i sociala medier att Valmet "vägrade" flytta. Det är inte sant och motsägs även av Valmet i artikeln. Företaget löstes ut från ett juridiskt bindande hyreskontrakt med besittningsrätt för 47,5 miljoner. En summa som vi kom fram till efter en förhandling där vi möttes på halva vägen.



Inga skattemedel riskerades

De pengar som Valmet fick i ersättning efter att kontraktet sagts upp är inte heller några "skattepengar" som GP påstår. Älvstranden Utvecklings verksamhet finansieras inte med skattemedel.

Sålde till marknadspris

Priset för marken var marknadsmässigt och köparen fick ingen "rabatt". Vi genomförde två av varandra oberoende värderingar och försäljningssumman på 358 miljoner ligger inom ramen för de värderingarna. Bägge värderingarna utgick från en bedömd byggyta som motsvarar ett exploateringsstal på 3,5. Det är ett för Göteborgs mått mätt högt exploateringsstal.

På Pumpgatan sålde vi dock 26 500 kvadratmeter råmark. Marken köptes utan att det fanns varken färdig detaljplan, byggrätt eller bygglov. Byggrätter i kvadratmeter existerar först när en detaljplan är antagen och lagakraftvunnen, något som än i dag inte skett.

Hur stora volymer som kommer att byggas på Pumpgatan vet vi först när detaljplanen är antagen och bygglov beviljats.

Vi sålde 26 500 kvadratmeter mark till ett värde av 13 500 kronor per kvadratmeter, väl inom det spann för marknadsvärdet som två av varandra oberoende värderingar visat. Såväl säljare som köpare var medvetna om att byggvolymen räknat i kvadratmeter både kunde öka och minska jämfört med den uppskattade ytan i värderingarna när en detaljplan väl är antagen.

För mer information, kontakta:

Lena Andersson, Vd Älvstranden Utveckling, 031-368 96 85,

Lena.andersson@alvstranden.goteborg.se

Marika Ogreljus Engström, Vice Vd Älvstranden Utveckling, 070-695 96 47,

Marika.ogreljus@alvstranden.goteborg.se