



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](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Välkommen till årets sista ordinarie styrelse- sammanträde!

2019-11-22



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



**5. Beslutsärende:**  
Godkänna protokoll  
ordinarie styrelsesammanträden  
2019-10-25.\*

*Tomas Nilsson, Ordförande.*



## **6. Beslutsärende:** Förvärv strategisk fastighet Lindholmen.

*Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.*

Hitta ett läge...



Kartvy

- Visa gatunamn
- Vägkarta
- Flygfoto - Städer (Bing)
- Flygfoto - Övriga landet (Lmv)
- Flygfoto (Blom)
- Utsikt

# Bakgrund Förvärv Lindholmen 1:22

- Vi har identifierat området som strategiskt viktigt för att kunna säkerställa fortsatt utveckling av Lindholmenklustret.
- Vi har tidigare lyft upp förslag på affär rörande Lindholmen 1:29 till styrelsen (juni 2019). Den affären ger inte det mandat vi önskar för att kunna utveckla området.
- Vi söker andra möjligheter att skapa oss det mandatet vi har identifierat som strategiskt viktigt. Vi har hittat Lindholmen 1:22 som Serneke äger och vill sälja.

# Kort sammanfattning av förutsättningarna

- Förvaltningsfastighet, LOA 9 814 kvm.
- Hyresvärde 15,1 mnkr per år (enligt Sernekes hyresgästlista).
- Årligt driftnetto 12,5 mnkr.
- Största hyresgäster blir Serneke själva som hyr 3 500 kvm på 10 år.
- Den näst största hyresgästen är Västsvenska Gymnasiet.

Notera att ovan är det hyresvärde som angavs i prospektet. Hyresavtalet med Serneke innebär en lägre intäkt om 1,6 mnkr per år, men vi har inga investeringskostnader för anpassningar lokalhyresgäst.

# Förvaltningen

- Byggnaderna är från 1950-, 1960-tal.
- Byggnaderna är i ok skick.
- Besiktning har genomförts.
- Byggnaderna består av kontor, lager och sporthall.
- Förvärvet bedöms inte att vara verksamhetspåverkande utifrån ett fastighetsförvaltningsperspektiv.



# Vad vill vi uppnå genom förvärvet?

- Älvstranden Utveckling vill säkerställa strategiskt viktigt markinnehav på Lindholmen för att kunna ha ett avgörande inflytande över hur Lindholmen utvecklas, för att kunna säkerställa näringslivets behov av arbetsplatsutveckling på lång sikt.
- Över tid kommer fastigheten att bli en del av utvecklingen av denna del av Lindholmen.
- När det blir dags för detaljplaneläggning kommer byggrätter att markanvisas på öppna marknaden.

# Förvärvet

- Fastigheten köps som en fastighet enligt jordabalken av Fastighets AB Fribordet, (helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling).
- Ansökan kommer att göras till Lantmäteriet om att reglera in fastigheten i av Fribordet ägd grannfastighet Lindholmen 735:491.
- Köpeskilling 173 mnkr.

# Tre värderingar är utförda

SVEFA anger att Lindholmen 1:22 är värd 177 mnkr (kassaflöde).

Newsec anger att Lindholmen 1:22 är värd 225 mnkr (kassaflöde + byggrätt på restvärde).

Newsec anger att Lindholmen 1:22 är värd 157 mnkr (kassaflöde).

Nyckeltal	SVEFA	Newsec
Kalkylränta	8,1 %	8,7 %
Inflationsantagande	2 %	2 %
Vakansgrad 2020–2030	Varierar 4,2–6,2 %	6 %

# Förslag till beslut:

## Förvärv strategisk fastighet Lindholmen

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB genom Fastighets AB Fribordet förvärvar fastigheten Lindholmen 1:22 för 173 miljoner kronor.



## **7. Beslutsärende: Uthyrningsstrategi Magasin 113.**

*Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.*

Magasin113



# Vad vi vill skapa med Magasin 113

- En fastighet som ska illustrera våra intentioner med Frihamnen.
- Visa på investeringsvilja – vara ett föredöme för andra som ska investera.
- En förvaltningsfastighet som över tid ska avyttras.

I bolagets uppdrag anges att

*”Bolaget skall kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag och dels som byggherre”.*





# Utveckla en uthyrningsstrategi

- Ta fram en strategi som väger samman risk, ekonomi och identitet för uthyrningsarbetet.
- Ta hjälp av projektuthyrare; upphandlas i konkurrens på öppna marknaden.



# Varför dela upp arbetet?

- Säkerställa den totala framdriften av planen för Frihamnen.
- Inte förlora tid i förhållande till att utveckla Magasin 113 i egen regi.



# Budget

Upphandling projektuthyrare	250 000 kr
Arkitekt	1 000 000 kr
Tekniska konsulter	500 000 kr
Övrigt	250 000 kr
<b>Summa</b>	<b>2 000 000 kr</b>

Budgeten ovan är en del av den totala projektbudgeten. Alla kostnader exklusive moms.

# Risker

- Uthyrning är en av de stora riskerna: de andelar som inte är uthyrda vid färdigställande måste skrivas ned – ekonomisk risk.
- Att utveckla en uthyrningsstrategi är ett sätt att hantera denna risk på ett klokt sätt. Det handlar om att attrahera en blandning av hyresgäster som bygger varandra, som attraherar ytterligare hyresgäster.

# Kommande styrelsebeslut

- Beslut om att utveckla och genomföra Magasin 113 i egen regi. Påbörja uthyrning och upphandling av entreprenad.
- Investeringsbeslut.  
Villkorad byggstart med uthyrningsgrad, till exempel 50 %.



# Förslag till inriktningsbeslut: Uthyrningsstrategi Magasin 113, Frihamnen

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att utveckla uthyrningsstrategi och upphandla projektuthyrningskompetens för att påbörja uthyrningsstrategi för Magasin 113 med en budget om 2 miljoner kronor.



## 8. Beslutsärende: Bokslut 2019-10-31.

*Mi Mathiesen, Finanschef.*



# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-10-31	Budget 2019-10-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 12 mån	Budget 2019
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>					
Hysesintäkter	315,2	316,1	-0,9	381,8	380,1
Driftskostnader	-56,1	-57,4	1,3	-75,0	-70,3
Underhållskostnader	-15,4	-17,5	2,1	-19,9	-21,0
Övriga fastighetskostnader	-25,4	-18,4	-7,0	-29,7	-22,0
Personal- och förvaltningskostnader	-11,3	-11,9	0,6	-14,3	-14,3
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>207,0</b>	<b>210,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>242,9</b>	<b>252,5</b>
Avskrivningar	-99,8	-98,3	-1,5	-120,5	-118,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>107,2</b>	<b>112,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>122,4</b>	<b>134,5</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-10-31	Budget 2019-10-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos okt 12 mån	Budget 2019
<b>Utveckling</b>					
Värdeskapande aktiviteter	-7,0	-4,9	-2,1	-8,3	-5,9
FoU hållbar stadsutveckling	-3,7	-8,5	4,8	-6,9	-10,2
Resultatförda projektkostnader	-9,9	-4,9	-5,0	-11,6	-5,9
Personal- och utvecklingskostnader	-17,3	-32,0	14,7	-22,0	-38,4
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-37,9</b>	<b>-50,3</b>	<b>12,4</b>	<b>-48,8</b>	<b>-60,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	308,2	0,0	308,2	308,2	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-425,1	0,0	-425,1	-425,1	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-116,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-116,9</b>	<b>-116,9</b>	<b>0,0</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-68,9	-83,0	14,1	-88,0	-99,5
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,6	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,9	-1,8	-1,1	-4,0	-2,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-118,9</b>	<b>-22,5</b>	<b>-96,4</b>	<b>-134,7</b>	<b>-27,5</b>
Finansnetto	-31,8	-35,0	3,2	-37,5	-42,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-150,7</b>	<b>-57,5</b>	<b>-93,2</b>	<b>-172,2</b>	<b>-69,5</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2019-10-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 135,9	3 083,1
Pågående nyanläggningar	360,0	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	143,7	207,4
Likvida medel	438,8	328,6
<b>Tillgångar</b>	<b>4 078,8</b>	<b>4 033,5</b>
Eget kapital	913,5	1 019,1
<i>Soliditet</i>	<b>22,4%</b>	<b>25,3%</b>
Räntebärande skulder	2 328,8	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	83,1	147,1
Reservering fastighetsaffärer	553,7	236,9
Ej räntebärande skulder	199,7	301,5
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 078,8</b>	<b>4 033,5</b>









# Förslag till beslut:

## Bokslut 2019-10-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2019 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2019.





## 9. Beslutsärende: Budget 2020.

*Mi Mathiesen, Finanschef.*



# Budget 2020 Älvstranden Utveckling

	2020 Budget	2019 Budget	2019 Prognos okt	Avvikelse 2020/2019
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>				
Hysesintäkter	405,9	380,1	381,8	25,8
Driftskostnader	-78,4	-70,3	-75,0	-8,1
Underhållskostnader	-60,0	-21,0	-19,9	-39,0
Övriga fastighetskostnader	-29,2	-22,0	-29,7	-7,2
Personal- och förvaltningskostnader	-14,4	-14,3	-14,3	-0,1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-182,0</b>	<b>-127,6</b>	<b>-138,9</b>	<b>-54,4</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>223,9</b>	<b>252,5</b>	<b>242,9</b>	<b>-28,6</b>
Avskrivningar	-122,0	-118,0	-120,5	-4,0
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>101,9</b>	<b>134,5</b>	<b>122,4</b>	<b>-32,6</b>

# Budget 2020 Älvstranden Utveckling

	2020 Budget	2019 Budget	2019 Prognos okt	Avvikelse 2020/2019
<b>Utveckling</b>				
Värdeskapande aktiviteter	-2,5	-5,9	-8,3	3,4
FoU hållbar stadsutveckling	-8,5	-10,2	-6,9	1,7
Resultatförda projektkostnader	-9,9	-5,9	-11,6	-4,0
Portfölj Utveckla hållbar stad	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-30,0	-38,4	-22,0	8,4
<b>Resultat stadsutveckling</b>	<b>-53,9</b>	<b>-60,4</b>	<b>-48,8</b>	<b>6,5</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	308,2	0,0
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	-425,1	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-116,9</b>	<b>0,0</b>
Gemensamma administrationskostnader	-96,7	-99,5	-88,0	2,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,5	0,0
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-2,1	-3,9	1,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-49,5</b>	<b>-27,5</b>	<b>-134,7</b>	<b>-22,0</b>
Finansnetto	-40,3	-42,0	-37,5	1,7
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-89,8</b>	<b>-69,5</b>	<b>-172,2</b>	<b>-20,3</b>



















# Förslag till beslut: Budget 2020

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2020 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 9.



# **10. Beslutsärende:** Affärs- och Verksamhetsplan 2020–2024.

*Sara Anderberg,  
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

# Affärsplan 2020-2024

ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING  
En del av Göteborgs Stad



Nationellt ledande  
inom hållbar  
stadsutveckling 2024

## Vårt uppdrag

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag och dels som byggherre.

## Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk.



# Affärsplan 2020-2024

ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING  
En del av Göteborgs Stad



Nationellt ledande  
inom hållbar  
stadsutveckling 2024

## Vårt uppdrag

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag och dels som byggherre.

## Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk.

## Strategiska 5-årsmål

**Uppnå volymmål.** Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.

**Stabil ekonomi.** Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

**Motverka boendesegregation.** Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

**Halvera utsläppen.** Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.

**Levande gatuplan.** Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.



# Affärsplan 2020-2024

ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING  
En del av Göteborgs Stad



Nationellt ledande  
inom hållbar  
stadsutveckling 2024

## Vårt uppdrag

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag och dels som byggherre.

## Strategier

### Kvalitetssäkrade metoder

Stadsutveckla från idé till hållbar stad med kvalitetssäkrade metoder och modeller.

### Rätt kompetens för uppdraget

Säkra rätt förmåga och kompetens utifrån uppdragets karaktär.

### Värdeskapande fastighetsförvaltning

Bedriva flexibel och värdeskapande fastighetsförvaltning.

### Affärsmässighet

Affärsmässighet ska genomsyra verksamhetens alla delar.

### Goda relationer

Vårda och skapa givande relationer med våra viktigaste intressenter.

## Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk.

## Strategiska 5-års mål

**Uppnå volymmål.** Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.

**Stabil ekonomi.** Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

**Motverka boendesegregation.** Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

**Halvera utsläppen.** Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden.

**Levande gatuplan.** Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Våra värdeord

Samarbeta Tänk nytt Ansvara Driva

# Göteborg Stads budget och mål

## 3 övergripande mål

## 6 av 14 övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.

Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.

Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.

Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.

Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet.

Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Göteborgs Stad är en attraktiv arbets-givare med goda arbetsvillkor.

## Göteborg Stads budget och mål

3 övergripande mål

6 av 14 övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.

Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.

Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.

Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.

Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet.

Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

## Älvstrandens Verksamhetsplan 2020

Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden. (6 mål)

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme. (5 mål)

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden. (2 mål)

Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden. (3 mål)

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden. (1 mål)

Övergripande organisationsmål (8 mål)

# Göteborg Stads budget och mål

3 övergripande mål

6 av 14 övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.

Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civil-samhälle och näringsliv.

Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.

Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.

Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet

Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

# Älvstrandens Verksamhetsplan 2020

Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden. (6 mål)

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme. (5 mål)

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden. (2 mål)

Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden. (3 mål)

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden. (1 mål)

Övergripande organisationsmål. (8 mål)

# Göteborg Stads budget och mål

3 övergripande mål

6 av 14 övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.

Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civil-samhälle och näringsliv.

Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.

Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.

Göteborg tar ansvar för kommande generationers livskvalitet

Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Göteborgs Stad är en attraktiv arbets-givare med goda arbetsvillkor.

# Älvstrandens Verksamhetsplan 2020

Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden. (6 mål)

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme. (5 mål)

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden. (2 mål)

Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden. (3 mål)

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden. (1 mål)

Övergripande organisationsmål (8 mål)

# Verksamhetsplan 2020

## *Volym enligt Färdplan*

- Två byggstartsbeslut, varav en enligt särskild ordning.
- 629 antal bostäder färdigställda.
- 1030 antal arbetsplatser färdigställda.
- Beslutad inriktning för markutveckling av Lindholmen.
- Ta fram en portfölj/markanvisningspaket för samhällsfastigheter.
- Funktionen "mark & anläggning" på plats.

## *Stabil & långsiktig ekonomi*

- Beslutad plan för att hantera kajerna på plats inklusive kostnader, resurser och tid.
- Beslut för fastighetsutveckling av del av plåtverkstaden.
- Ekonomistyrningsmodell för projekt implementerat.
- Anvisning för bolagets finansiering beslutad.
- Ekonomiska nyckeltal används för fastighetsförvaltning.

## *Motverka boendesegregation*

- Bibehålla kravet om differentierade hyror och volym i omförhandlingen med Frihamnen konsortiet.
- Identifiera utmaningar för att sänka trösklarna för det eget ägt boende.

## *Halvera utsläppen*

- Vidareutveckla hållbarhetsperspektivet i bolagets avtalsarbete inklusive uppföljning.
- Nollmätning av utsläpp för växthusgaser genomförd och åtgärdsplan beslutad.
- Alla nya entreprenadupphandlingar och markanvisningar ska ställa rätt och utmanande miljökrav på material, avfall, rivning och logistik tillsammans med systematisk uppföljning av miljökraven.

## *Levande gatuplan*

- Två projektkoncept för levande gatuplan beslutade.

## *Övergripande organisationsmål*

- Nöjd-Medarbetar-Index (NMI): 66.
- Hållbart-Medarbetar-Engagemang (HME): 79.
- Nöjd-Samarbets-Index (NSI): nollmätning genomförd samt beslutad åtgärdsplan.
- Nöjd-Kund-Index (NKI): 77.
- Delta i stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav.
- Genomlys verksamheten och definiera åtgärder för att förbättra produktivitet.
- Införa ett digitalt sammankopplat inköps- och ekonomisystem för bolagets alla delar.
- Utredda digital signering.

# Förslag till beslut:

## Affärs- och Verksamhetsplan 2020–2024

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2020.



# 11. Beslutsärende: Väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan 2020.

*Sara Anderberg,  
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*



## Utgång av 2019

Risk för ränteuppgång på marknaden.

Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.

Bygglaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.

Bygglaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.

Manpowerbrist hos samarbetspartners i staden och privata företag.

Risk för konjunktursvängning.

Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla krav vi ställer.

Bristande kunskap om och förståelse för Lagen om offentlig upphandling.

Risk för bristande styrning i program och projekt.

Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag och inte ser risk och konsekvens.

Risk för förekomst av oegentligheter.

Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållanden för eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.

## för 2020

tydliga, konfliktande och skiftande politiska mål.

bolaget saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.

bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.

Personmaningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer.

Risk för konjunktursvängning.

Risk för att det kan bli svårt att få intressenter som uppfyller alla de krav vi ställer.

Bristande kunskap om och förståelse för Lagen om upphandling.

Risk för bristande styrning i program och projekt.

Risk för att bolaget fattar beslut på ofullständiga dokumentunderlag avseende risk och konsekvens.

Risk för förekomst av oegentligheter.

Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.

# Åtgärdsplan för väsentliga risker med störst sannolikhet

3. Bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.
  - Implementera organisation enligt beslut i portföljstyrgrupp Älvstaden.
  - Ta fram markutvecklingsstrategi per delområde.
  - Kommunicera bolagets roll i staden.
  
7. Bristande kunskap om och förståelse för Lagen om upphandling.
  - Kompetenshöjning.
  - Implementering av systemstöd.
  
11. Risk för att vi har bristfällig kunskap om markförhållande avseende eventuella föroreningar, geoteknik och omfattningen av dessa.
  - Arbeta enligt handlingsplan som tas fram. Planen färdigställs under 2019.

## Förslag till beslut:

# Väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan 2020

- Styrelsen antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2020 enligt Bilaga 1 till Styrelsehandling 11.



## **12. Beslutsärende:** Rambudget programarbete Gullbergsvass.

*Rune Arnesen,  
Chef Stadsutveckling Älvstranden Utveckling.*



# Bakgrund

För att kunna hantera, driva frågor och skapa ett bra planeringsunderlag för kommande stadsutveckling krävs personella resurser inom kompetensområden som Programledare, Biträdande programledare, Mobilitet, fastighetsfrågor, underjordisk infrastruktur, fastighetsutvecklingsfrågor och lantmäteri.

# Ekonomi

## Tillkommande investeringar rambudget 2020 (mnr inclusive moms)

- Programledningsresurser \_\_\_\_\_ 2,4
- Övriga personella resurser olika kompetenser \_\_\_\_\_ 3,3
- Scenariohantering stadsbyggnad (innehåll/ekonomi/tid) \_\_\_\_\_ 1,0
- Markförberedande åtgärder inklusive spårborttagning \_\_\_\_\_ 0,7
- Riskreserv och oförutsett 25 % \_\_\_\_\_ 1,9

**Nytt äskande \_\_\_\_\_ 9,3**



# Ekonomi, risk

## Ekonomi i sin helhet för Gullbergsvass

- Under perioden 2014 till Q2 2018 har 16 mnkr upparbetats.
- Budget Q3 2018–2019 uppgår till 18,5 mnkr. Prognos för samma period är 16 mnkr.
- Detta äskande för 2020 uppgår till 9,3 mnkr.

## Risker

Osäkerheter finns kring behovet av insatser framöver eftersom det är avhängigt utfallet i pågående strategiska utredningar inom Göteborgs Stad. Det kan komma behov av fler resurser. Riskreserv är medtaget med 1,9 mnkr.

# Förslag till beslut:

## Rambudget programarbete Gullbergsvass

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner en rambudget för Fastighets AB Raila om 9,3 miljoner kronor inklusive moms för att som markägare hantera stadsutvecklingsfrågor.



## **13. Informationsärende:** Försäljning Masthuggskajen kvarteret G till Förvaltnings AB Framtiden.

*Tomas Thorin, Affärsutvecklare.*

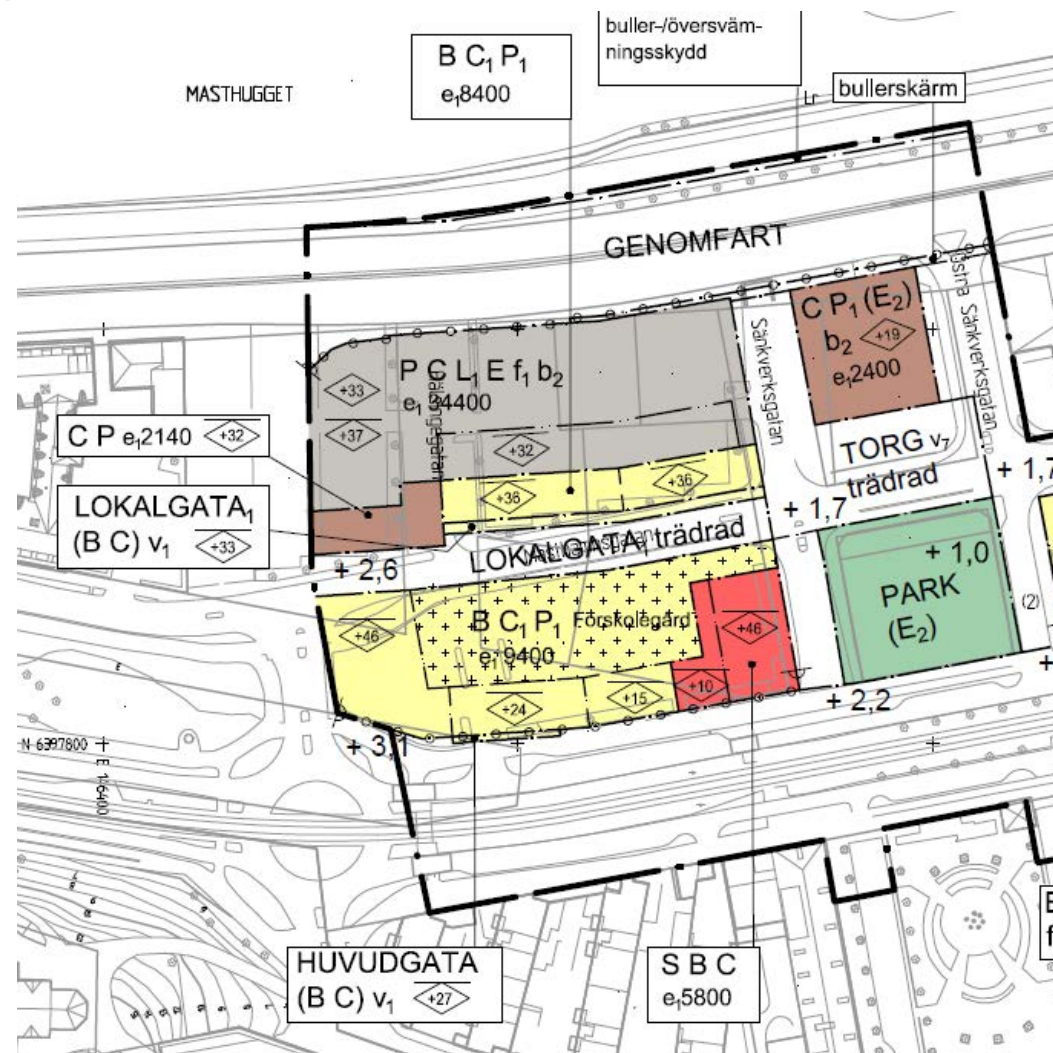
# Överlåtelse av Masthugget 43:5 och del av 30:8 område 8

- Överlåtelsen en konsekvens av tidigare fattat beslut om utbyggnad av Masthuggskajen.
- Överlåts till Framtiden enligt tidigare överenskommelser.



# Detaljplanen för det aktuella området

- Lott G1b omfattar 8 400 kvm för bostäder.
- Avsikten är att Framtiden ska bygga studentbostäder.
- Lott G6 omfattar 5 800 kvm för förskola och bostäder.
- Upplåtelseform hyresrätt, 10 % av hyresrätterna ska ha låg hyra.



# Ekonomi

- Avsikten är att överlåtelsen ska ske på samma villkor som för ÄU:s förvärv från FK.
- Det innebär:
  - Marknadsvärde som ett genomsnitt av tre oberoende värderingar.
  - Justering görs för förorenad mark, hinder i mark samt arkeologi.
  - Beräknad nettoköpeskilling cirka 70 mnkr.
  - Relativt låga byggrättsvärden för hyresrätt och förskola medför att den här enskilda transaktionen enligt prognos ger ett negativt bokföringsmässigt resultat om cirka -44 mnkr.



# Mervärden överlåtelse kvarteret G1b och G6 Masthuggskajen

- Mervärden av överlåtelsen genom att:
  - Motverka boendesegregation genom att bygga hyresrätter med låg hyra.
  - Etablera utbudet av kommunal service i form av förskola.





## **14. Informationsärende: Statusrapport Masthuggskajen inklusive Halvön.**

*Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef  
Älvstranden Utveckling och Mats Ransgård,  
Chef Mark och anläggning.*

# Projektstatus Halvön

- Samverkansavtal signerat 2019-11-12.
- Inbjudan till leverantördialog annonserad 2019-11-18.
- Gränsdragning allmän plats ÄU/TK cirka 686 mnkr ök 2019-11-21.
- Diskussioner pågår med FK angående beställning utförande allmän plats.
- Tilläggsavtal 1 till Samverkansavtalet påbörjas 2019-12-03.

# Ekonomi

- Vi har redan finansieringsansvar för allmän plats i Genomförandeavtalet (GFA).
- Enligt GFA ska det göras en Genomförandestudie (GFS) för att säkra kalkylen. GFS görs i TK:s regi, som sedan via Fastighetsnämnden presenteras i KF.
- Vi arbetar med en fördelning av "gata-kaj-avsnittet" mellan oss och TK där vi projekterar grundläggning allmän plats i vattenområdet. Budgetkalkyl till årsskiftet. Denna budgetkalkyl jämförs mot vår del av exploateringskalkylen och ger indikation på projektresultatet. Överskridande är bolagsrisk. Underskridande bolagsmöjlighet.
- TK ansvarar för resterande, som då ingår i deras nu pågående GFS-arbete.

# Fördelning TK/ÄU för Halvön allmän plats

Kostandspost i Exploateringskalkylen	Total summa i exploateringskalkyl	Förslag på summan som ingår i halvöbyggnationen
Grundläggning och fyllning	199 600 000	199 600 000
Kajkonstruktion	196 100 000	196 100 000
Uppfyllnad allmän plats till +2,8	3 040 000	3 040 000
Ny tilläggsplats för oljebåt på Skeppsbropiren	30 000 000	30 000 000
Sanering allmän platsmark	20 000 000	4 000 000
Muddring för oljeolssningsplats	450 000	450 000
Muddring övring älvbotten utanför spontkaj och ny älvhållsplats	600 000	600 000
Slutundersökning Arkeologi	9 500 000	-
Rivning Befintlig GC-bro	1 000 000	1 000 000
Rivning Befintliga kajer	16 000 000	16 000 000
Rivning av Befintlig VA-Allmän platsmark	5 000 000	-
Flytt ledningar (Emigrantvägen + Övrigt)	23 000 000	-
GC-bro (flytt av gamla Masthamnsbron)	30 000 000	4 500 000
Ny bro till Rosenlundgatan Skeppsbron	50 000 000	-
Provisorier (Endast i samband med allmän plats)	20 000 000	10 000 000
Kostnader för övriga trafikomläggningar	20 000 000	4 000 000
Projektering	-	46 929 000
Oförutsedd	250 314 872	125 157 436
Byggherreadmin 3%	-	19 241 293
Myndighetsavgifter 4%	-	25 655 057
<b>Summa</b>		<b>686 272 787</b>

Totala utgifter MHK: 2 019 mnkr

Utgifter Exploateringsfinansierad  
Totalt: 1 859 mnkr

Projekt Park & Torg  
159 mnkr

Projekt VA  
13 mnkr

Delprogram Gata & Kaj  
782 mnkr  
Exkl. Halvön

Program MHK  
74 mnkr

Delprogram Kvarter  
145 mnkr

Projekt Halvö  
686 mnkr

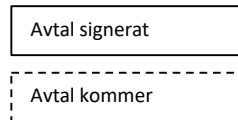
Utgifter Nämnd/Skattefinansierad  
Totalt: 160 Mkr

Delprogram Gata & Kaj  
147 mnkr

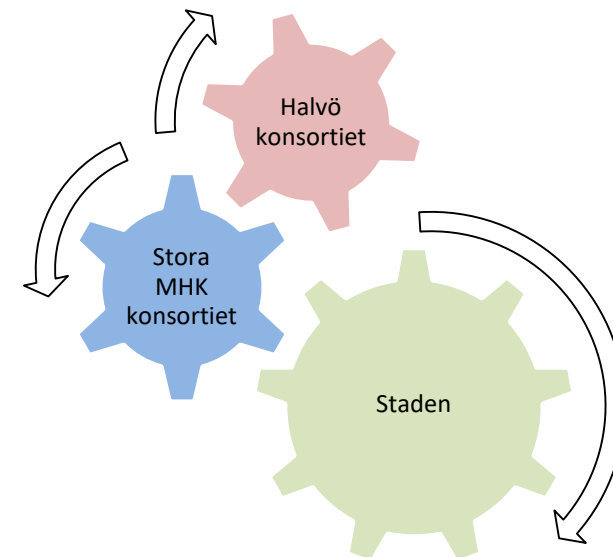
Projekt Park & Torg  
13 mnkr

# Avtalsstruktur

## Avtalsstatus



## Avtalspart



Avtal Inom Dpl JVG gatan Hela MHK	Samverkansavtal Mars 2015	Genomförandeavtal Maj 2018	Exploaterings- och Markfördelningsavtal Jan 2019	Överlåtelseavtal Juli 2019
Beslut	Styrelsen	KF 20180607 Styrelsen 20171124	Styrelsen 20190208	Styrelsen ?

Avtal Inom Halvön MHK
Beslut

Samverkansavtal 1 Nov 2019	Tilläggsavtal 1 Feb 2020	Beställning utförande allmän plats Jan 2020	Tilldelning Totalentr. Allmän plats & kvarter Sept 2020?
Styrelsen 20191025		KF Feb 2020 Styrelsen Feb 2020	Styrelsen 2020



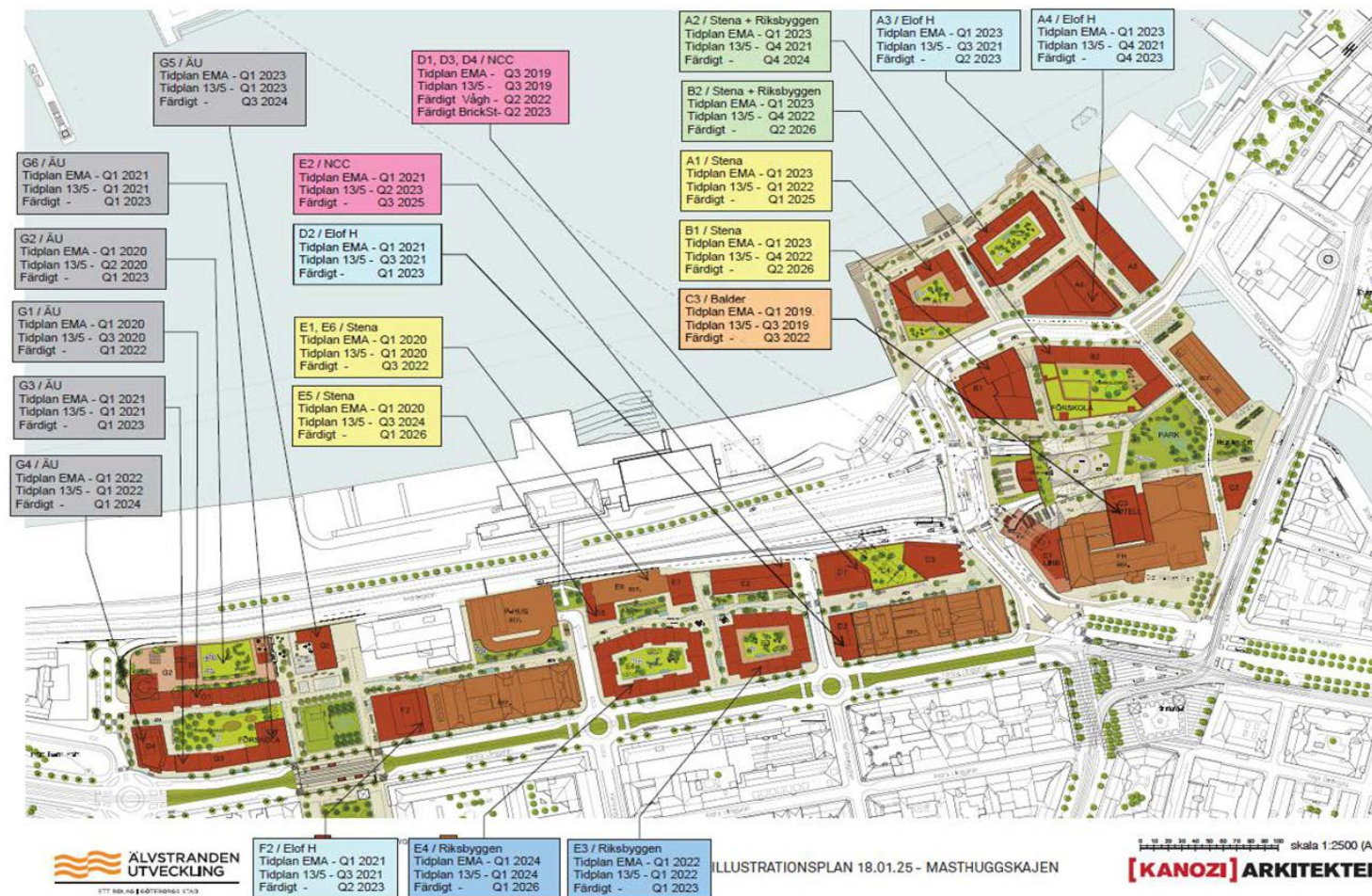
# Masthuggskajen

## Byggstartade projekt

- Hotell Draken.
- NCC – ”Våghuset”, ”Brick Studios”.

## Kritiska aktiviteter

- Trafikkontorets framdrift av Genomförandestudien (GFS).
- Synkronisering av tidplanerna.
- Beställning av ”Halvön”.
- Tidplan för P-hus.
- Byggsamordning första projekten.



# Masthuggskajen P-hus Väst, idrottshall och mattak



# Några ord om Skeppsbron

## Uppdrag som svar på KS-beslut 19 juni

- Uppdraget leds av SLK och utförs av programorganisationen för Skeppsbron.
- En uppdragsplan är framtagen.
- Uppdelat i olika arbetsgrupper.
- Utförs augusti–november 2019. Rapportering till styrgrupp 3 dec.
- Samlad leverans 30 nov. Rapportering till styrgrupp 3 dec. Alla arbetsgrupper levererat.
- Förväntat politisk behandling KS/KF jan/feb 2020.
- Byggstart 2021?







## **15. Informationsärende:** KF:s uppdrag att förbereda försäljning av tillgångar.

*Lena Andersson, Vd.*

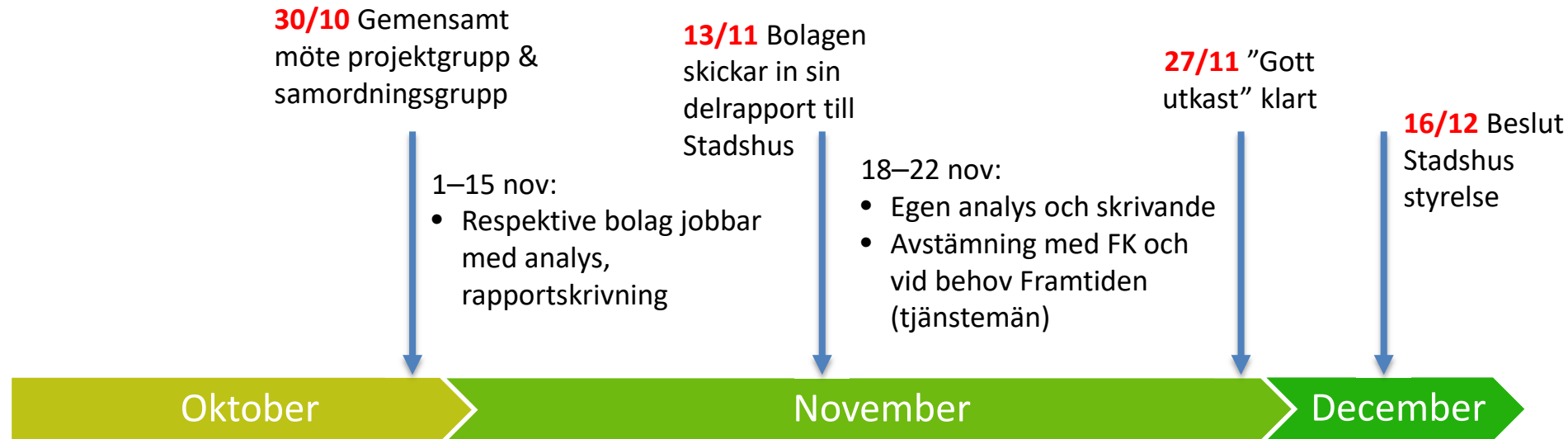
# KF uppdrag Stadshus/Lokalkoncernen

- **Uppdraget:** KF:s budget 2019: Under mandatperioden ska antalet kommunala bolag minska, antingen genom omvandling till förvaltning, avveckling eller försäljning. Flera av de kommunala bolagen agerar idag på marknaden. 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.
- **Effektmål:** frigöra medel, minska antal bolag, minska risktagande, undvika att agera på konkurrensutsatta marknader.

# Utredning i tre faser

- **Del 1 - Utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen.**
- Del 2 - Analys av förutsättningar för och konsekvenser av avyttring, avveckling, omvandling till förvaltning av verksamheter/bolag inom lokalkoncernen.
- Del 3 - Utreda och föreslå ändamålsenlig koncernstruktur för lokalkoncernen.

# Tidplan Fas 1: Beslutsunderlag kommersiella fastigheter



## Hanteringsordning:

- Bolagen rapporterar in underlag till Stadshus (underlaget är kommunicerat med den egna styrelsen).
- Stadshus ställer samman och gör egen koncernövergripande analys. Dialog med samordningsgruppen.
- Stadshus stämmer av med fastighetskontoret (tjänstemannadialog)
- Stadshus stämmer av med Framtiden gällande GbgLok:s fastigheter, om det bedöms vara nödvändigt (tjänstemannadialog).

# Fas 1: Inrapporterat underlag från Älvstranden Utveckling

- Bolaget ska inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Säljer kontinuerligt fastigheter och byggrätter samt har agerat på KF:s uppdrag från 2014.
- Genomgång har resulterat i att i stort sett alla befintliga fastigheter är Exploateringsfastigheter.
  - Innehav ligger i stora stamfastigheter från nedlagd varvs- och hamnverksamhet.
  - Utvecklas och avyttras med färdig detaljplan successivt när Älvstaden växer fram.
- **Slutsats steg 1:** Att tidigarelägga försäljning av bolagets exploateringsfastigheter får stor inverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att fullfölja sitt uppdrag. Något som kommer att kartläggas i del 2 av utredningen.

## Uppföljning av Älvstrandens fastighetsbestånd utifrån KF -uppdraget om avyttring år 2014

Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Försäljningsår	Köpare
	Genomförda försäljningar 2014 - 2019-10-18		
	Försäljningar som pågår 2019-10-18		
LindholmSPIREN 7	Lindholmen 30:5	2014	Ekländia
Stora Torp	Torp 50:3 m.fl.	2014	Skanska, HSB mfl
Centrumhuset (Inre SG)	Lindholmen 36:1	2015	AF Bygg
Citadellet	Lundbyvassen 4:7	2015	Atrium Ljungberg
Tornen	Lundbyvassen 4:8	2015	Atrium Ljungberg
M2	Lundbyvassen 4:6	2015	Atrium Ljungberg
Polishuset, brofästet	Lundbyvassen 736:168	2015	FK
Skeppsbron, Kinesiska muren	Inom Vallgraven 50:1	2015	Higab
Skanska "optionstomt"	Lindholmen 39:3 (39:1)	2015/2016	Skanska
InfoCenter	Lindholmen 735:408	2016	Skanska, HSB, Peab
Lindholmshamnen	Lindholmen 735:491/Lundbyvassen 4:6	2016	Skanska, HSB, Peab
Plejadgatan, studentbostäder	Lindholmen 6:9	2016	SGS
B5. kyrktomten	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
D3 Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
D4. Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
Smedjan	Lundbyvassen 4:6	2017	SGS
Skeppsbron, Knutpunkten	Inom Vallgraven 75:1	2017	FK
Verkstadsq kv Mercurius	Inom Vallgraven 49:4-5	2017	Bygg-Göta
Lott S	Kvillebäcken 738:627	2018	Ivar Kjellberg
Pumpgatan	Lundbyvassen 4:18	2018	Geely
Målarboden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Panelverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Tubförrådet	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Experimentverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Saluhallen	Brämaregården 78:1	2018	Göteborgslokaler
Lindholmen Tekniska Gymnasium	Lindholmen 6:9 (idag 6:13)	2018	FK
Eriksbergskontoret	Sannegården 734:132	2019	AF Bygg
Byggrätt Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168	2019	Smyrnakyrkan

Masthugget Tunneltaket	Masthugget 31:6	2019/2020?	Anvisat Masthuggskajen
Masthamnsg Pirogen	Masthugget 33:1-2, 35:1	2019/2020?	Anvisat Masthuggskajen
Bryggareg/ Surbrunnsg kv Redaren	Inom Vallgraven 51:2	2020?	
Stora Badhusg Verkstaden	Inom Vallgraven 51:2-3	2020?	
Restauranglotten	Lindholmen 40:1	2020?	Markanvisning pågår
Lindholmen 2:12 Sopsug	Lindholmen 2:12	2020?	Serneke
Lindholmen 2:13 (Fjärrkyla)	Lindholmen 2:13	2020?	Serneke
Kajskjul 8 & 8½	Nordstaden 38:1, 35:1	2020?	Higab
Westra Piren	Sannegården 28:17	2020?	Higab/FK
Boreland, byggrätt mellan pirarna	Sannegården 28:18	2020?	Higab/FK
Spontpiren	Sannegården 28:19	2020?	Higab/FK
Kvarnpiren	Sannegården 28:20	2020?	Higab/FK
Pumphuset Kvarnpiren	Sannegården 28:20	2020?	Higab/FK
Röda Bolaget	Sannegården 28:21	2020?	Higab/FK
Ringön	Tigstadvassen 31:5	2020?	
M1 Höga delen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
M1 Låga delen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
Centralstationen	Lundbyvassen 4:6	2022?	
Nordhemnsg, Snipan	Masthugget 30:7-8	2023?	Riksbyggen

# Övrigt innehåll

- Älvstrandens Utvecklings affärsmodell och långsiktiga utvecklingsplan.
- Ekonomi och behov av intakt värdeprocess.
- Avyttra i takt med stadsutvecklingen – vid försenade tidplaner behöver även avyttringar senareläggas.
- Verksamhet med många beroenden.



# 16. Vd-rapport

*Lena Andersson, Vd.*





## 18. Övriga frågor

*Tomas Nilsson, Ordförande.*



## 19. Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd.

*Tomas Nilsson, Ordförande.*



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](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)**