



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.

Välkommen till årets första styrelsesammanträde!

2020-02-07



- 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
2019-11-22.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Beslutsärende:

Årsredovisning 2019-12-31 för
Älvstranden Utveckling AB samt
styrelsens förslag till årsstämman
avseende vinstdisposition.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff Utfall/	Prognos okt
Mnkr	2019	2019	Budget	12 mån
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	389,3	380,1	9,2	381,8
Driftskostnader	-72,6	-70,3	-2,3	-75,0
Underhållskostnader	-23,2	-21,0	-2,2	-19,9
Övriga fastighetskostnader	-27,3	-22,0	-5,3	-29,7
Personal- och förvaltningskostnader	-14,0	-14,3	0,3	-14,3
Summa fastighetskostnader	-137,1	-127,6	-9,5	-138,9
Driftsöverskott före avskrivningar	252,2	252,5	-0,3	242,9
Avskrivningar	-121,5	-118,0	-3,5	-120,5
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	130,7	134,5	-3,8	122,4
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-8,6	-5,9	-2,7	-8,3
FoU hållbar stadsutveckling	-4,7	-10,2	5,5	-6,9
Resultatförda projektkostnader	-18,0	-5,9	-12,1	-11,6
Personal- och utvecklingskostnader	-20,9	-38,4	17,5	-22,0
Summa utvecklingskostnader	-52,2	-60,4	8,2	-48,8
Intäkter fastighetsförsäljning	373,8	0,0	373,8	308,2
Kostnad sålda fastigheter	-455,2	0,0	-455,2	-425,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-81,4	0,0	-81,4	-116,9
Gem. central- och adm.kostnader	-84,6	-99,5	14,9	-88,0
Övriga rörelseintäkter	26,3	0,0	26,3	0,5
Övriga rörelsekostnader	-6,5	-2,1	-4,4	-3,9
Nedskrivning/reversering fastigheter	5,9	0,0	5,9	0,0
Rörelsereultat	-61,8	-27,5	-34,3	-134,7
Finansnetto	-38,0	-42,0	4,0	-37,5
Resultat efter finansnetto	-99,8	-69,5	-30,3	-172,2

Transaktioner 2019

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning forts

Mnkr	Utfall 2019-12-31	
Resultat efter finansnetto	-99,8	
Mottagna koncernbidrag från Higab	106,5	Skatteoptimering Stadshus AB
Skatt	8,3	Skatteintäkt i redovisningen
Redovisat resultat	15,0	Enligt årsredovisningen 2019
<i>Utdelning till Higab mars 2020</i>	<i>-132,1</i>	Vinstdisposition i ÅR 2019
<i>Påverkan Eget Kapital efter årsbokslut</i>	<i>-117,1</i>	

Eget kapital

IB Eget kapital 2019-01-01	1 019 140	
Årets resultat	15 079	
UB Eget kapital 2019-12-31	1 034 219	Soliditet: 24,2%
Kommande utdelning till Higab	- 132 096	
Eget kapital 2020-03-31	902 123	Soliditet: 21,1%
Varav fritt eget kapital	402 123	*
<i>Jfr 2018-12-31</i>	<i>519 140</i>	

**) Finns ytterligare 300.000 tkr, överkurs aktier från 2005 som kan omvandlas till fritt eget kapital.*

Södra Älvstranden Utveckling AB (utdrag från ÅR 2019)

		2019	2018
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 072	-3 941
Resultat efter finansiella poster		-154 781	-27 249
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		152 688	27 031
Resultat före skatt		-2 093	-218
Skatt på årets resultat	7	47	96
Årets resultat		-2 046	-122

Eget kapital 2019-12-31 för Södra Älvstranden utveckling AB

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 557	9 679
Årets resultat		-2 046	-122
		<u>7 511</u>	<u>9 557</u>
		<u>107 511</u>	<u>109 557</u>

Balansräkning

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

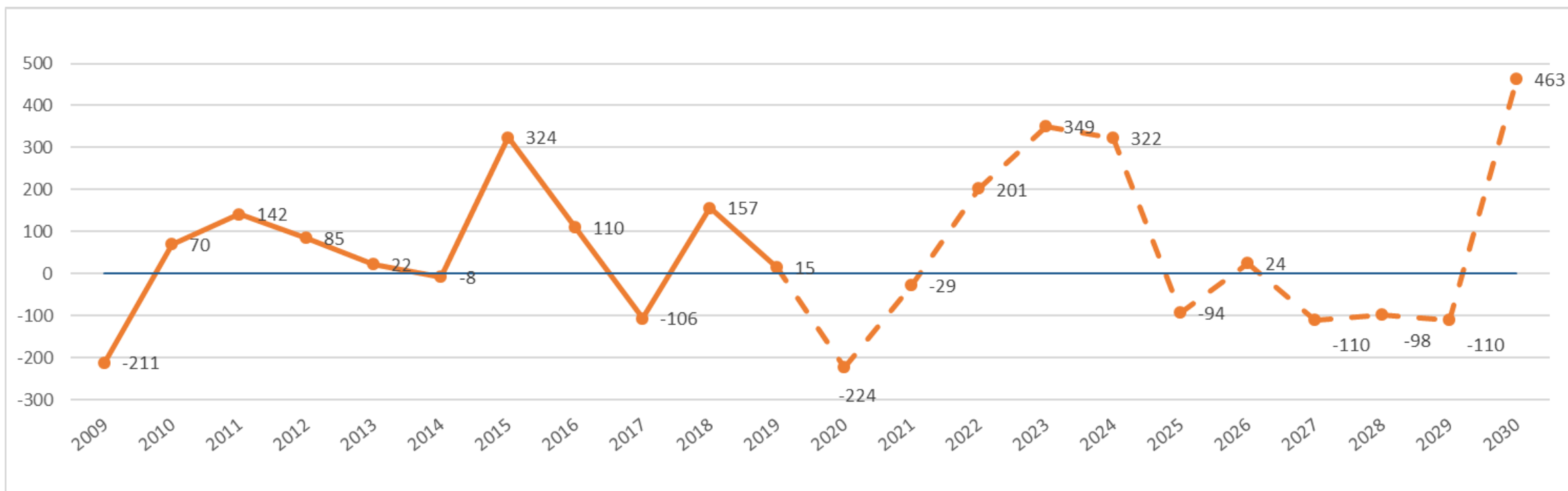
BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 322,3	3 083,1
Pågående nyanläggningar	334,7	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	349,1	207,4
Likvida medel	264,2	328,6
Tillgångar	4 270,7	4 033,5
Eget kapital	1 034,2	1 019,1
<i>Soliditet</i>	24,2%	25,3%
Räntebärande skulder	2 328,7	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	130,5	147,1
Reservering fastighetsaffärer	542,8	236,9
Ej räntebärande skulder	234,5	301,5
Skulder & Eget kapital	4 270,7	4 033,5

Marknadsvärdering

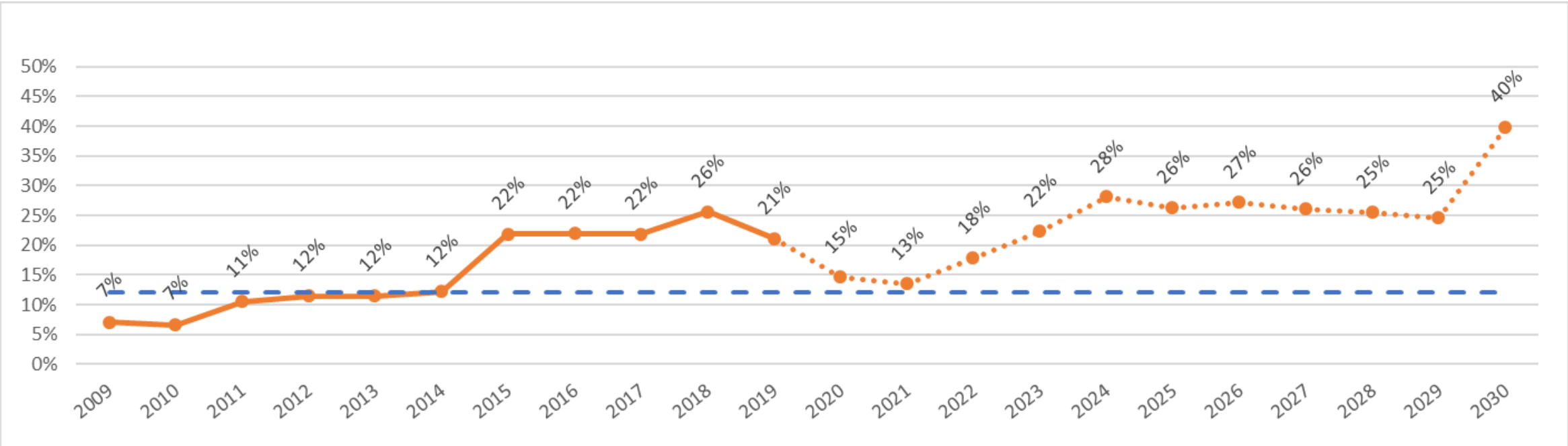
	2019-12-31	2018-12-31	Förändring
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter	4 871	4 491	380
Marknadsvärde Byggrätter	3 798	3 986	- 188
SUMMA:	8 669	8 477	192
Totalt bokfört värde	3 294	3 058	236

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

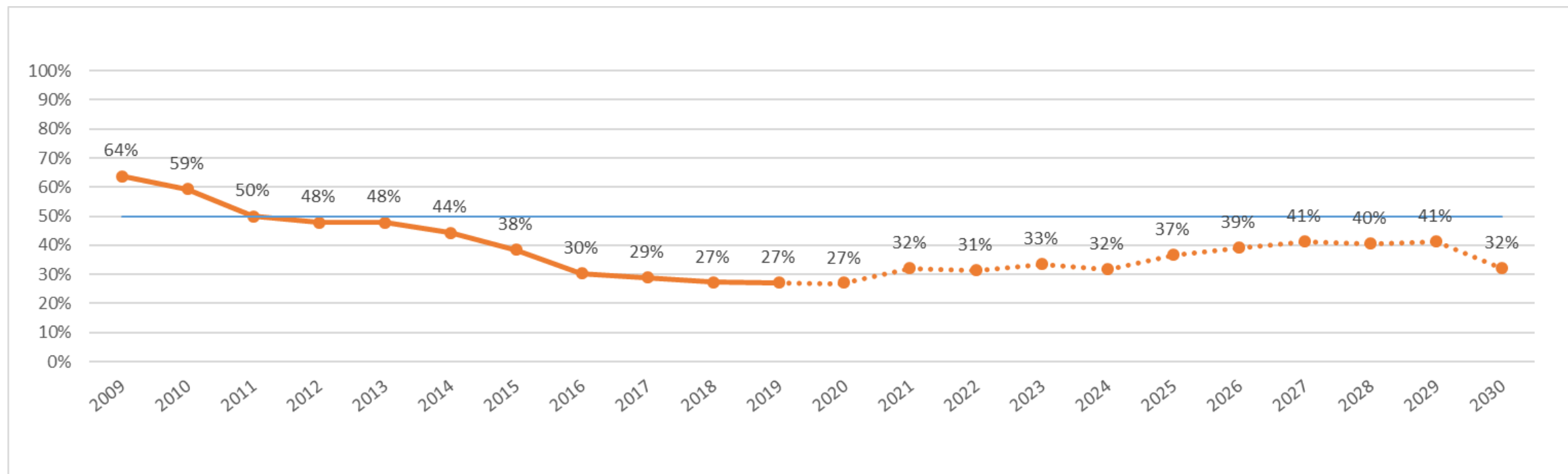
Resultat 2009–2030



Soliditet 2009–2030



Lån i förhållande till marknadsvärde 2009–2030



Förslag till beslut:

Årsredovisning 2019-12-31 för Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2019.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2019 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



7. Beslutsärende:
Årsredovisning 2019-12-31 för
Norra Älvstranden Utveckling AB samt
styrelsens förslag till årsstämma avseende
vinstdisposition.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Förslag till beslut:

Årsredovisning 2019-12-31 för Norra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämmans avseende vinstdisposition

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2019.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2019 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



8. Beslutsärende:
Årsredovisning 2019-12-31 för
Södra Älvstranden Utveckling AB samt
styrelsens förslag till årsstämma avseende
vinstdisposition.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Förslag till beslut:

Årsredovisning 2019-12-31 för Södra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämmans avseende vinstdisposition

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2019.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2019 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



9. Informationsärende: Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2019.

*Laila Värnestig, Björn Andersson,
Magnus Gréen,
Sven Andersson och Lars-Ola Dahlqvist.*

Älvstranden Utveckling AB (koncernen)

Revision 2019

Möte
7 februari 2020





Björn Andersson
Huvudansvarig revisor
bjoern.andersson@pwc.com
+46 (0) 709 29 12 11

Kjetil Gardshol
Granskningsledare
kjetil.gardshol@pwc.com
+46 (0) 10 709 29 24 73

Göteborg den 5 februari 2020

Till styrelsen och VD i Älvstranden Utveckling AB - koncernen

Vi bifogar vår rapport till Styrelse och VD angående vår revision av räkenskapsåret 2019. Syftet med rapporten är främst att informera om väsentliga iakttagelser från revisionen.

Granskningsarbetets omfattning och inriktning sammanfattas på sidan 5 i denna rapport.

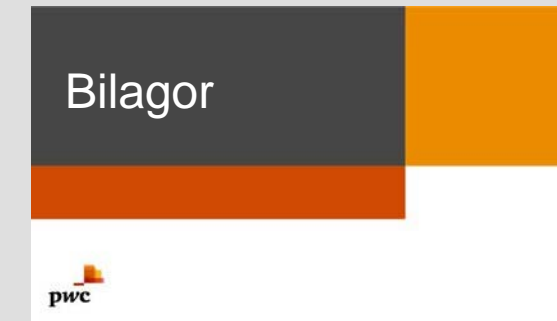
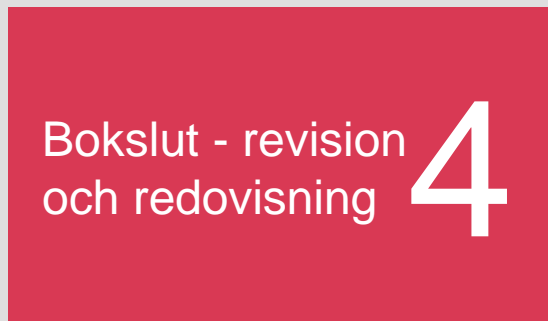
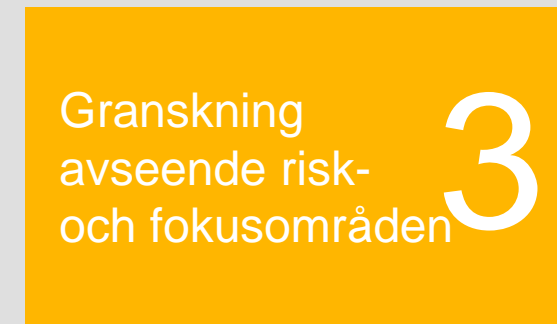
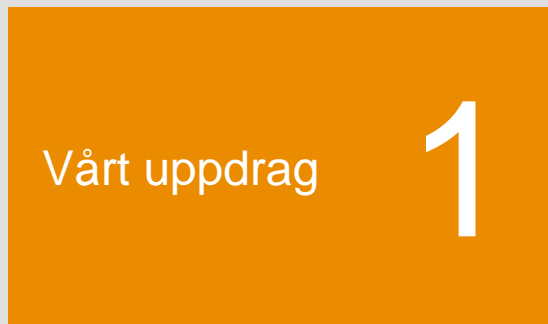
Vi står givetvis till förfogande för eventuella frågor eller förtydligande om så önskas.

Med vänlig hälsning

Björn Andersson

Kjetil Gardshol

Vad du hittar inuti...



1

Vårt uppdrag

Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

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

Rapport om årsredovisningen

Granskning av årsredovisningen

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av bolaget och koncernens resultat och ställning
Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll.

Granskning av annan information

Sidorna **xx** i årsredovisningen samt årsrapport 2019 till ägaren (Stratsys) utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och angivna sidor i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen.

Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar
Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning

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

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats

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

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

2

Revisionsprozessen

Revisionsprocessen

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig granskning av Tertial 2. Avrapportering i avvikelserapport till Higabs revisorer för rapportering till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Planeringsmöte med Stadsrevisionen i syfte att säkerställa samsyn och samordning av verksamhetsrevision och finansiell revision.
- Riskanalys och fokusområden rapporterat till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Förvaltningsrevision/Intern kontroll i oktober med avrapportering i lägesrapport till företagsledning och Higabs revisorer i november.
- Förberedande bokslutsgranskning av fastighetsvärderingar, avsättningar samt skatte dispositioner i december.

Bokslutsgranskning

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


3

Granskning
avseende risk- och
fokusområden

Vår inriktning och iakttagelser

Risk- och fokusområden

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
 Företagsövergripande	<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer ska säkerställa kvalitet i finansiell rapportering.</p> <p>Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.</p>	<p>Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.</p> <p>Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;</p> <ul style="list-style-type: none">- hyresdebitering- löner- skatter och avgifter- projektuppföljning- löpande bokföring och avstämningar- attester- IT-säkerhet- bokslut och rapportering	<p>Vi har inga väsentliga noteringar.</p>

Trafikljusförklaring - se bilaga 2


4

Bokslut - revisions- och
redovisningsfrågor

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor (1 av 4)

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.



Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Fastighetsvärdering	<p>Koncernens mest väsentliga balansposter är förvaltningsfastigheter, 2.3 mrd, samt pågående projekt, 335 mnkr.</p> <p>Fastighetsbeståndet är komplext och omfattar projekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad.</p> <p>Årsredovisningarna upprättas enligt K3 som utgår från att bokfört värde inte får överstiga verkligt värde, som utgår från marknadsmässigt avkastningskrav.</p> <p>I stort sett samtliga fastigheter har i årets bokslut värderats externt av Newsec.</p> <p>Värderingarna syftar till att</p> <ul style="list-style-type: none">- ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov- ge underlag till upplysning om verkliga värden i not	<p>Bolaget har nyttjat NewSec för att göra aktuella marknadsvärderingar. Vi har tagit del av och utvärderat NewSecs värderingar och funnit att sedvanliga och gängse värderingsmetoder används avseende metodik och modell.</p> <p>Vi har genom stickprov bedömt de parametrar som används vid värderingarna samt bedömt mot dessa mot aktuella förutsättningar.. Vi har nyttjat PwCs specialist på fastighetsvärderingar för dessa genomgångar.</p> <p>Uppskattats marknadsvärde på förvaltningsfastigheter, 4 870 MSEK, bedöms som rimligt i rådande marknad, jämfört med bokfört värde om 2 285 MSEK.</p> <p>Det ska observeras att bedömda marknadsvärden för byggrätter, 3 798 MSEK, är behäftade med osäkerheter som inte fullt ut beaktats i marknadsvärderingarna. I de uppskattade värdena har inte beaktats eventuella kostnader för sanering, kostnader som kan uppstå till följd av infrastrukturinvesteringar etc som kan komma att behöva bekostas av fastighetsägaren. För vissa av byggrätterna synes marknadsvärdet högt uppskattat då ett antal riskfaktorer t.ex. planrisker, väntetider tills exploatering påbörjas etc. är svårbedömda.</p> <p>I den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt som beskriver värdering av såväl fastigheter som byggrätter. I årets 2019 års årsredovisning har det än mer förtydligats vad gäller osäkerhet kring tillkommande kostnader.</p> <p>Oaktat ovan bedöms bokfört värde på förvaltningsfastigheter och projekt som rimligt redovisade. Årets redovisade nedskrivningar samt reverseringar av tidigare nedskrivningar, 6 MSEK är korrekt redovisade..</p>

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor (2 av 4)

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.



Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Realisationsresultat sålda fastigheter och byggrätter	Årets realisationsresultat från försäljningar uppgår till ./ 81 MSEK. Årets resultat inkluderar bl.a. Reavinst vid försäljning "E-kontoret" 18 MSEK samt realisationsförlust vid avyttringar byggrätter inom projekt Masthuggskajen ./ 126 MSEK	Vi har tagit del av avtal, beräkningar och bedömningar av återstående åtagande, beräkning av realisationsresultat. Vår slutsats är att redovisningen ger en rättvisande bild av transaktionerna.
 Avsättningar	<p>Koncernen har i likhet med tidigare år betydande utfästelser sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende åtaganden för färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m.</p> <p>I samband med avyttring beräknas och bedöms kostnader för återstående åtaganden vilka redovisas som avsättning i samband med att de sålda objekten tillträds. I bolagens beräknade resultat har alltså avräkning skett mot resultat från de fastighetsförsäljningarna.</p> <p>Redovisade avsättningar blir i varje periodbokslut prövat genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.</p> <p>Per 31 december 2019 redovisas avsättningar om 543 (237) MSEK avseende åtaganden som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.</p>	Med hänsyn till att fastighetstransaktionerna ofta inkluderar framtida åtagande som är svåra att bedöma vid transaktionstillfället är det av vikt att koncernen/bolagens egna kapital och finansieringsmöjligheter är väl anpassade för att hantera denna osäkerhetsfaktor.

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor (3 av 4)

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.



Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Genomförandeavtal Masthugget (MHK)	<p>I maj 2018 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB ett genomförande avtal (GFA) med Göteborgs kommun (fastighetsnämnden) avseende exploatering inom rubricerat stadsområde. Vi har sedan tidigare tagit del av avtalet. Under första delen av 2019 har avtal om försäljning lotter (byggrätter) tecknats med olika byggherrar motsvarande en sammanlagd intäkt på ca 1,4 mrd. Underlag som vi tagit del av visar på ett totalt minusresultat efter projektperioden på ca -70 mnkr. Resultat bokförs i takt med att lotter tillträds. Under 2019 har lotter tillträtts till en sammanlagd försäljningsvolym på ca 229 mnkr och har i bokslutet 2019 gett ett resultat på - 126 mkr efter allokering av avsättning för framtida projektkostnader. Projekttiden uppskattas till ca 10 år vilket i sig innebär ökad osäkerhet vid uppskattning av projektetkonomin. Enligt GFA är dock bolagets åtagande för infrastruktur mm i det aktuella området begränsat till 1,759 mnkr. Gjorda avsättningar är baserade på en kalkyl inom ramen för GFA.</p> <p>Under 2020 kommer en genomförandestudie genomföras som grund för en uppdatering av exploateringskalkylen för MHK</p>	<p>Projektet, som utgår från ägardirektivets intentioner, prognostiseras att tära på SUAB balanserade vinstmedel. Bolaget har ett förhållandevis begränsat fritt eget kapital, ca 7,5 MSEK per 31 december 2019. Årets förlust har täckts med koncernbidrag. För 2020 beräknas förlusten för planerade tillträden för enbart MHK uppgå till -182 mkr. Vi rekommenderar därför att det utfärdas en kapitaltäckningsgaranti från moderbolaget som löpande uppdateras och täcker projektförluster när de uppstår.</p>
 Intentionsavtal Skeppsbron	<p>Vi har tidigare noterat att Älvstranden Utvecklings AB ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter. Av avtalet framgår hur prissättning ska ske vilket varit föremål för vidare analys och juridiskt expert-utlåtande varav i det sistnämnda noterades att det kan föreligga risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.</p>	<p>Något besked har enligt uppgift ännu inte erhållits från Kommunfullmäktige när utbyggnaden av området kan påbörjas. Frågeställningen "vilar" således.</p>

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor (3 av 4)

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Skatteberäkning	Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA. Samordning har skett inom Göteborgs Stadshus AB koncernen för att koncernmässigt jämna ut skatteuttaget för koncernen.	Koncernen bedöms ha hanterat skatteberäkningar i enlighet med Stadshus instruktioner och gällande bestämmelser.
 Eventualförpliktelser	Vi har fått information om att det inte finns några pågående tvister som skulle kunna innebära ett sannolikt materiellt åtagande för Älvstranden Utvecklings AB.	
Miljöåtagande – Norra Älvstranden	Det finns en frågeställning kring ansvar för åtgärd av historiska föroreningar på fastighet och vattenområde (Götaverkens gamla varvsområde) som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden. Vi har sedan tidigare uppfattat att fd verksamhetsutövare har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden. En kompletterande riskbedömning har påbörjats under 2019 för att komma vidare i den juridiska processen. Utredningen förväntas vara klar under första halvåret 2020. Det är således i dagsläget inte möjligt att bedöma Älvstrandenkoncernens eventuella åtagande.	Upplysning om frågeställningen framgår av not 28, Eventualförpliktelser.

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

Nyheter & Insikter

Innehåll

Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler och sänkt skattesats

Arbetsgivardeklaration på individnivå



Nyheter

Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler och sänkt skattesats

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

Samordning har skett inom Göteborgs Stadshus AB koncernen för att koncernmässigt jämna ut skatteuttaget för koncernen.

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

Arbetsgivardeklarationer på individnivå



Bilagor




1. Ordförklaring
2. Trafikljusförklaring



Bilaga 1: Ordförklaring

Ord	Förklaring
Risk	<p>Revision baseras på risk och det innebär att vi fokuserar på områden som vi anser vara särskilt riskfyllda eller väsentliga. Områdena varierar beroende på bolagets bransch, storlek och situation samt noteringar som gjorts vid tidigare års revisioner. Riskområden är till stor del poster som företagsledningen kan påverka.</p>
Väsentlighet	<p>Fel i årsredovisningen kan betraktas som väsentliga om de är av sådan omfattning eller typ att de, om de varit kända för en välinformerad läsare av årsredovisningen med intressen i bolaget, hade påverkat dennes bedömning av bolaget. Detta kan inkludera kvalitativa som kvantitativa fel och varierar mellan olika bolag och verksamheter.</p> <p>Om det totala felet som noterats i revisionen understiger beloppet för väsentlighetsgränsen så medför felet inte någon anmärkning i revisionsberättelsen och vi har då fortfarande möjlighet att avge en revisionsberättelse enligt standardutformning.</p> <p>Det kan dock finnas andra brister som gör att vi avger en revisionsberättelse som avviker från standardutformningen. I vår revision av styrelsens och VD:s förvaltning ("förvaltningsrevision") granskar vi om det finns åtgärder eller försummelser som, gentemot bolaget kan föranleda skadeståndsskyldighet från VD eller någon av styrelsens ledamöter. I förvaltningsrevisionen granskar vi även bolagets hantering av skatter och avgifter, den interna kontrollen i bolaget och övrig efterlevnad av aktiebolagslag och annan tillämplig lag.</p>
ABL	<p>Aktiebolagslagen, denna lag innehåller bestämmelser om aktiebolag.</p>

Bilaga 2: Trafikljusförklaring

Trafikljus	Förklaring
	Ett rött ljus åsätts normalt observationer som har eller kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering eller som utgör en väsentlig svaghet i den interna kontrollen. Som sådana kräver de därför stor uppmärksamhet från företagsledningens sida.
	Ett gult ljus indikerar observationer som, även om de inte möter kriterierna för att åsättas ett rött ljus, har eller kan ha en sådan påverkan på den finansiella rapporteringen att de bör komma till företagsledningens kännedom.
	Ett grönt ljus kan åsättas observationer som tidigare klassificerats som gula eller röda, men som nu har åtgärdats. Frågeställningar där vi förvisso inte har några avvikelser eller brister att rapportera kan också åsättas ett grönt ljus om de är av sådan magnitud eller behäftade med en sådan grad av komplexitet att företagsledningen bör få kännedom om dem.

Tack!

[pwc.se](https://www.pwc.se)

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

© 2019 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.

Älvstranden Utveckling AB

Bokslutsmötet den 7 februari 2019

Lekmannarevisorerna: Sven Andersson och Lars-Ola Dahlqvist





Sakkunniga biträden: Magnus Gréen och Laila Värnestig

Agenda

- Grundläggande granskning
- Inköp och upphandling
- Resor i tjänsten
- Exploateringsekonomi i staden
- Uppföljning av föregående år:
 - beslutsunderlag
 - systematiskt brandskyddsarbete
 - styrning och uppföljning av projekt
 - leverantörs- och avtalsuppföljning

Varför granska inköp och upphandling?

- Förtroendekänsligt
- Risk för ekonomisk skada (upphandlingsskadeavgift, ogiltigförklarande av avtal och skadestånd)
- Bolaget ser en risk för bristande kunskap om – och förståelse för – Lagen om offentlig upphandling
- Granskning av I & U år 2013 byggde upp till kritik

Revisionsfråga	Kommentar	Riskbedömning
Följer bolaget upphandlingslagarna, stadens regelverk och eget regelverk avseende inköp och upphandling?	Inte uppfyllt De båda upphandlade projekten har anmärkningsvärda avvikelser mot avtalen som slöts efter upphandling samtidigt som stickproven visar på att bolaget köper utanför avtal.	
Förekommer det otillåtna direktupphandlingar hos bolaget?	Inte uppfyllt Vi kan via genomförd registeranalys konstatera att otillåtna direktupphandlingar förekommer.	Det föreligger utöver konstaterandet även risk för att köp av samma slag från olika leverantörer görs, vilka i förening kan resultera i otillåtna direktupphandlingar. 
Genomförs direktupphandlingar i enlighet med lag och stadens riktlinjer bland annat avseende hur konkurrens tillvaratas och dokumentation upprättas?	Inte uppfyllt Direktupphandlingar genomförs inte i enlighet med lagstiftning eller stadens riktlinjer. Det förekommer visserligen att direktupphandlingar konkurrensutsätts och dokumenteras, men i alltför liten utsträckning för att kunna anses som tillfyllest.	Det föreligger utöver konstaterandet även risk för lägre avtalstrohet och försämrad kontroll. 
Uppvisar bolaget en god följsamhet till gällande ramavtal (Stadsgemensamma och verksamhetspecifika)?	Uppfylld Följsamheten, definierad via kontrollpunkterna, är 89 %. Avvikelserna mot kontrollpunkterna är relativt få vilket tyder på god avtalsefterlevnad.	Det föreligger risk vad gäller otillåtna köp från upphandlade leverantörer 

<p>Har bolaget ändamålsenliga kontrollaktiviteter för att säkerställa följsamhet till gällande regelverk inom området samt för att säkerställa ramavtalstrohet?</p>	<p>Delvis uppfyllt</p> <p>Kontrollen av det samlade värdet av inköp av samma slag är ofullständig samtidigt som övrig kontroll inom området är ambitiös.</p>	<p>Det föreligger viss risk för avvikelser eller brister eftersom bolaget endast delvis bedöms ha ändamålsenliga rutiner eller system för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll avseende inköp och upphandling.</p>	
<p>Har bolaget vidtagit tillräckligt med åtgärder och kontrollaktiviteter för att minska risken för otillåten direktupphandling mot bakgrund av att de i intern kontrollplan för år 2019 bedömer risken som väsentlig?</p>	<p>Uppfylld</p> <p>Bolaget har vidtagit flera åtgärder och kontrollaktiviteter som i förening bedöms som tillräckliga för att minska risken för otillåten direktupphandling.</p>	<p>Det föreligger viss risk för avvikelse och brist eftersom otillåtna direktupphandlingar är ett komplicerat område och är svåra att helt undvika.</p>	
<p>Är inköpsorganisationen utformad på ett ändamålsenligt sätt avseende beställarnas ansvar och befogenheter och ges stöd, utbildning och information för att genomföra och dokumentera upphandlingar, inköp och avrop i enlighet med gällande riktlinjer?</p>	<p>Delvis uppfyllt</p> <p>Det är ett obligatorium för bolagets inköpsbehöriga att genomföra utbildning för att få göra avrop och beställa, men den allmänna inköpsrätten i förening med omfattande inköp gör att behovet av stöd är stort.</p>	<p>Det föreligger risk för avvikelser då bolaget har många inköpsberättigade samtidigt som behovet av stöd är stort.</p>	

Vår sammantagna bedömning är att bolaget behöver förbättra sin följsamhet mot LOU, stadens regelverk och eget regelverk avseende inköp och upphandling.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att omhänderta de brister som har identifierats utifrån granskningen samt säkerställa att inköps- och upphandlingsarbetet bedrivs i enlighet med gällande regelverk.

Varför granska resor i tjänsten?

- I samband med resor kan felaktigheter eller oklara syften med resor orsaka förtroendeskador.
- Även om det oftast rör sig om relativt små felaktigheter i monetära termer kan det skada allmänhetens tilltro till offentligt ägda verksamheter.
- Ett område där det är särskilt viktigt med en god intern kontroll.

Syfte och metod

- Syftet är att bedöma om styrelsen har en tillräcklig styrning, uppföljning och kontroll avseende resor i tjänsten.
- Granskningen har omfattat fyra utlandsresor med åtta deltagare samt sex inrikes resor med 13 deltagare under perioden den 1 januari 2018 till den 31 augusti 2019. Granskningen har översiktligt även omfattat samtliga kortare flygresor till Stockholm och Visby.
- Granskningen har utförts genom intervjuer, dokumentstudier och stickprov från konton där resor i tjänsten finns bokförda.

Väsentliga avvikelser

- Det är i styrningen och dokumentationen av resor i tjänsten som vi noterar de flesta avvikelserna.
- Däremot berör den mest väsentliga avvikelserna den interna kontrollen.

Bristande intern kontroll

- Det skriftliga underlaget

Bristande styrning

- Anvisningarna omfattar inte styrelsens resor och reseräkningar
- Otydligt när olika styrdokument säger att styrelsen, verkställande direktören och vid synnerlig brådska ordförande kan besluta om utlandsresor i tjänsten.
- Otydligt när styrelsen godkänner bolagets deltagande i Almedalen (detta är en del av verkställande direktörens löpande förvaltning).
- Otydligt när reserapporter upprättas för inrikes gruppresor, men inga reserapporter upprättas för resor till Venedig och Köpenhamn 2018.

Bristande dokumentation

- Ingen dokumentation som styrker att verkställande direktören i förväg har godkänt 23 korta flygresor till Stockholm och Visby
- För utrikes resor som ordförande har beslutat om per mejl och inrikes resor beslutade av närmaste chef saknas skriftliga underlag om syftet och nyttan samt vilka överväganden som har gjorts i planeringen av resan.
- Saknar dokumentation som gör det möjligt att värdera om resan innehåller 6 timmars effektivt arbete per dag när styrelsen, ordförande eller närmaste chef godkände resorna. Vissa reserapporter sammanfattar punkter som var med på programmet, men inte tillräckligt detaljerat.

Bristande dokumentation

- Vid ett tillfälle har en resenär använt privat bil för resa till tågstationen. Här säger stadens policy och riktlinje för resor i tjänsten att privat bil får användas, men att det i så fall ska vara beslutat av närmste chef. Något dokumenterat beslut av närmsta chef har vi inte tagit del av.
- Nyttan med resan, noggrant övervägande av antalet deltagare, motiv för antalet deltagare samt varför destinationen valdes, kan överlag dokumenteras bättre

Uppföljning

- Några avvikelser har med bristande följsamhet att göra.
- Bolaget har inte följt upp följsamheten mot stadens policy och riktlinjer för resor i tjänsten eller mot bolagets anvisning/rutiner

Bedömning

- Den interna kontrollen kan stärkas med skriftliga beslutsunderlag
- Styrningen kan förtydligas och dokumentationen förbättras
- Uppföljningen av följsamhet mot regelverket är ett utvecklingsområde

Lekammarevisorerna rekommenderar styrelsen att stärka styrningen, kontrollen och uppföljningen av resor i tjänsten.

Exploateringsekonomi i Göteborgs Stad

- Syftet med granskningen har varit att bedöma om stadens nämnder och styrelser har säkerställt en tillfredställande ekonomisk styrning av exploateringsverksamheten och om styrningen sker i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning.
- Granskningen har omfattat fastighetsnämnden, kommunstyrelsen och Älvstranden Utveckling AB. Även byggnadsnämnden, kretslopp och vattennämnden, park- och naturnämnden samt trafiknämnden berörs av granskningen.

Exploateringsekonomi i Göteborgs Stad

- Det är en komplex verksamhet som ställer krav på samverkan och tydliga ansvarsförhållanden. Vidare styrs verksamheten av ett omfattande regelverk. Stadsrevisionen noterar att nämnder och bolag har fått lägga ned mycket tid och resurser för att kompensera för organisationens uppbyggnad.
- Av granskningen framgår att en översyn behöver genomföras av riktlinjerna för exploateringsverksamheten så att de uppfyller lagstiftningens krav samt säkerställer likabehandling. Fastställande av dessa riktlinjer bör ske av kommunfullmäktige.

Exploateringsekonomi i Göteborgs Stad

- Av granskningen framgår att ekonomiska underlag inför antagande av detaljplaner har innehållit begränsat med information, och att ekonomisk genomförbarhet inte har prövats innan antagande av detaljplan. Vidare har inte underlag varit fullständiga vid tidpunkten för beslutet.
- Ekonomisk genomförbarhet bör prövas innan antagande av detaljplaner och stadsrevisionen bedömer att former och struktur behöver utvecklas för hur de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna beskrivs. Beskrivningar bör även innehålla konsekvenser av exploateringar för kostnader för drift och underhåll.
- Stadsrevisionen bedömer vidare att det inte har skett en aktiv styrning av exploateringsverksamheten mot inriktningarna för god ekonomisk hushållning.

Exploateringsekonomi i Göteborgs Stad

- Stadsrevisionen bedömer att det finns anledning för fastighetsnämnden att utveckla processen för markanvisning, för att säkerställa den interna kontrollen och en likvärdig utformning av processen i hela staden. Det är även angeläget att bolaget följer den utvecklingen.
- Avseende Älvstranden Utveckling AB bedömer stadsrevisionen att bolagets rutiner för uppföljning av exploateringsprojekten inte är tillräckliga. Rutiner, uppföljning och avvikelshantering bör omfatta exploateringsprojekten och inte endast administrationen av projekten. Vidare måste spårbarheten i redovisningen förbättras.
- *Lekmannarevisorerna rekommenderar Älvstranden Utveckling AB att säkerställa en mer fullständig och transparent uppföljning av exploateringsverksamheten.*

Styrelsens yttrande

- Lekmannarevisorerna vill ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 18 juni 2020.

Kontakt

Per Magnus Gréen

Magnus.Green@stadsrevisionen.goteborg.se

Stadsrevisionen, Göteborgs Stad



10. Informationsärende: Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling.

*Sara Anderberg,
Tillförordnad Upphandlingsansvarig,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Bakgrund

- Åtgärdade rekommendationer från Stadsrevisionen 2013–2017.
- Förstärkt upphandlingsfunktion 2018, totalt två upphandlare.
- Intern analys, juni 2018:
 - Analys: Nyttjar avtal och forsknings- och konsortieundantag felaktigt, dåliga och felaktiga fakturaunderlag, generell okunskap i LoU.
 - Åtgärder: Utbildning i LoU inklusive fakturaunderlag och gällande ramavtal, ny inköps-handbok, överenskommen eskalering vid avvikelser.
- Intern stickprovsanalys, september 2019:
 - Analys: Flertalet otillåtna direktupphandlingar varav
 - Riktade åtgärder: Extra utbildning och stöd, individuell handlingsplan.
 - Generella åtgärder: Uppförandekod om upphandlingsdilemman, Proaktiv upphandlingsplan.

Bakgrund – Organisering av inköp och upphandling

Volymer per år:

- Inköp för 300–400 miljoner exklusive moms från 500–600 leverantörer. Fler än 14 000 fakturor.
 - 1/3 av den ekonomiska volymen görs av fastighetsavdelningen.
 - 50 % av leverantörerna motsvarar 1 % av den ekonomiska volymen.
 - 10 % av leverantörerna motsvarar 80 % av den ekonomiska volymen (>1 miljon/inköp).
- Annonserade upphandlingar, fler än 10.
- Förnyad konkurrensutsättning (FKU), fler än 30.

Antal med inköps/beställnings/avropsrätt:

- 90–100 medarbetare dvs. samtliga.
- Hälften är så kallade sällan-inköpare.

Bakgrund – Organisering av inköp och upphandling

Två upphandlare som ansvarar för:

- Aktiv i alla annonserade upphandlingar och FKU.
- Inköpsstöd.
- Avtalsförlängningar.
- Utbildar inklusive styrande dokument.
- Leverantörsuppföljning och stickprover.

Agresso-Proceedo ett systemstöd för att kvalitetssäkra inköpsprocessen (fullt infört 2021-01-01).

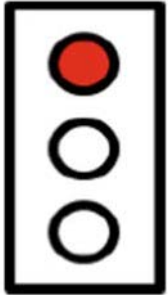
- Beställningsmomentet blir ska-krav maj 2020.
 - Beställningar kopplas till ramavtal.
- Fakturamomentet kopplas på januari 2021.
 - Attestant attesterar före beställning.

Bakgrund: Till rätt struktur krävs en kulturförändring

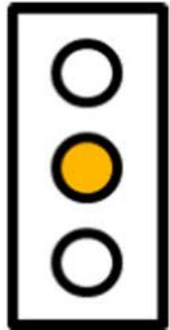


VÄRDEGRUND, MEDARBETARSKAP, LEDARSKAP, ARBETSMILJÖ, MOTIVATION, ENGAGEMANG

Granskningsrapport 2019, januari 2020: 5 av 7 revisionsfrågor kräver åtgärd



- *Följer bolaget upphandlingslagarna, stadens regelverk och eget regelverk för inköp och upphandling?*
- *Förekommer det otillåtna direktupphandlingar hos bolaget?*
- *Genomförs direktupphandlingar i enighet med lag och stadens riktlinjer bland annat avseende hur konkurrens tillvaratas och dokumentation upprättas?*



- *Har bolaget ändamålsenliga kontrollaktiviteter för att säkerställa följsamhet till gällande regelverk inom området samt för att säkerställa ramavtalsbrott?*
- *Är inköpsorganisationen utformad på ett ändamålsenligt sätt avseende beställarens ansvar och befogenheter och ges stöd, utbildning och information för att genomföra och dokumentera upphandlingar, inköp och avrop i enlighet med gällande riktlinjer?*

Granskningsrapport 2019, januari 2020

Stadsrevisionen rekommenderar styrelsen att omhänderta de brister som har identifierats utifrån granskningen samt säkerställa att inköps- och upphandlingsarbetet bedrivs i enlighet med gällande regelverk.

Stadsrevisionen konstaterar bland annat att:

- De undersökta projekten har anmärkningsvärda avvikelser mot avtalet som slöts
- Det förekommer otillåtna direktupphandlingar.
- Direktupphandlingar genomförs endast i mycket liten utsträckning i enlighet med lagstiftning och riktlinjer.
- Kontrollaktiviteterna för att säkerställa följsamhet är endast delvis tillfredsställande.
- Inköpsorganisationen är inte riggad för att stötta med den allmänna inköpsrätten i förening med omfattande inköp.

Åtgärdsplan – utkast

Åtgärder:

- ✓ Upphandlingsansvarig godkänner alla direktupphandlingar över 50 000 kronor och alla forsknings- och konsortieundantag (november 2019).

Effekt:

- Komplettering av modellen i Älvrummet har handlas upp till ett värde av 570 000 kronor. Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Hantering av jour har handlas upp till ett värde av 62 000 kr/år. Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Säkerhetskonsult har handlats upp till ett värde av 560 000 kr. Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Verktyg för e-learning har handlas upp till ett värde av 540 000 kr på tre år. Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Leverantörsuppföljning efter tilldelningsbeslut sker enligt ny rutin för leverantörsuppföljning.
 - Första två pågår nu: Inre Fastighetsservice och Lindholmsleveransen.

Åtgärdsplan – utkast

Åtgärder:

- ✓ Tillfört tillfällig resurs för kontroll och beställning av inköp i delar av förvaltningsverksamheten (februari 2020).
 - ✓
 - ✓

- Extern leverantör utför stickprover och djupare undersökningar kopplat till ramavtal och direktupphandlingar (januari 2020 →).
 - Åtgärdsplan förväntas under hösten 2020.

Åtgärdsplan – utkast

Åtgärder:

- Tillförordnad Upphandlingsansvarig har fått till uppgift att ta fram förslag på en mer ändamålsenlig organisering (pågår).
- Beställningsmodul i Proceedo blir ska-krav maj 2020.
 - Beställningar kopplas till avtal via systemet.
- Fakturamodul i Proceedo blir ska-krav januari 2021.
- Utbildningsinsats rörande nyttjande av avtal.

Åtgärdsplan klar 2022

- Åtgärda rekommendationer från granskningsrapport 2019.
 - Ta fram och införa en mer ändamålsenlig inköps-och upphandlingsorganisering.
- Åtgärda brister enligt extern granskning, rapport beräknas hösten 2020.
- Införa systemet Proceedo-Agresso.

Hur vill styrelsen ha fortsatt information i ärendet?

Upphandlingspriset till Lindholmsleveransen!

Louise Larsson och Pauline Hansson företrädde bolaget på Upphandlingsdagarna i Stockholm under tisdagen den 4 februari där Lindholmsleveransen vann Upphandlingspriset 2020! Heja!

Läs mer på ÄPIC eller vår externa webb.





11. Informationsärende: Slutrapport 2019: Affärs- och Verksamhetsplan.*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*



12. Informationsärende: Slutrapport 2019: Väsentliga risker.*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*



13. Beslutsärende: Årsrapport 2019.*

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut: Årsrapport 2019

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2019 för Älvstranden Utveckling AB.



21. Informationsärende: Investeringsnomineringsprocess (10-års finansiell plan).

Mi Mathiesen, Finanschef.

Investeringsprocess inför budgetåret 2021

- Kommunstyrelsen fick i uppdrag genom kommunfullmäktiges beslut om budget att göra en översyn av stadens investeringsstyrning.
- Kraftiga investeringsökningar i staden, fram till 2015 cirka 6 mdkr årligen och nu visar prognoser på 8,3 mdkr 2021 och 2022.
- Bolagens investeringar: Staden behöver följa, prioritera och planera dessa med hänsyn till stadens samlade kapitalbehov.
- Investeringsprocessen måste ta hänsyn till stadens samlade investeringsbehov vilket även omfattar bolagen.
- Kommunfullmäktige ska hantera målkonflikter som uppstår mellan nämnderna och bolagens behov. Kräver en sammanställd investeringsbudget kopplad till en finansstrategi.

Uppdrag till Älvstranden Utveckling

Stadsledningskontoret har gett Älvstranden Utveckling i uppdrag att rapportera:

- Investeringsvolym 2020–2030.
- Upplåningsbehov/skuldförändring.
- Egenfinansieringsgrad.
- Kapital- och driftskostnadskonsekvenser av investeringarna.

samt

- Investeringsunderlag i form av en textbilaga.

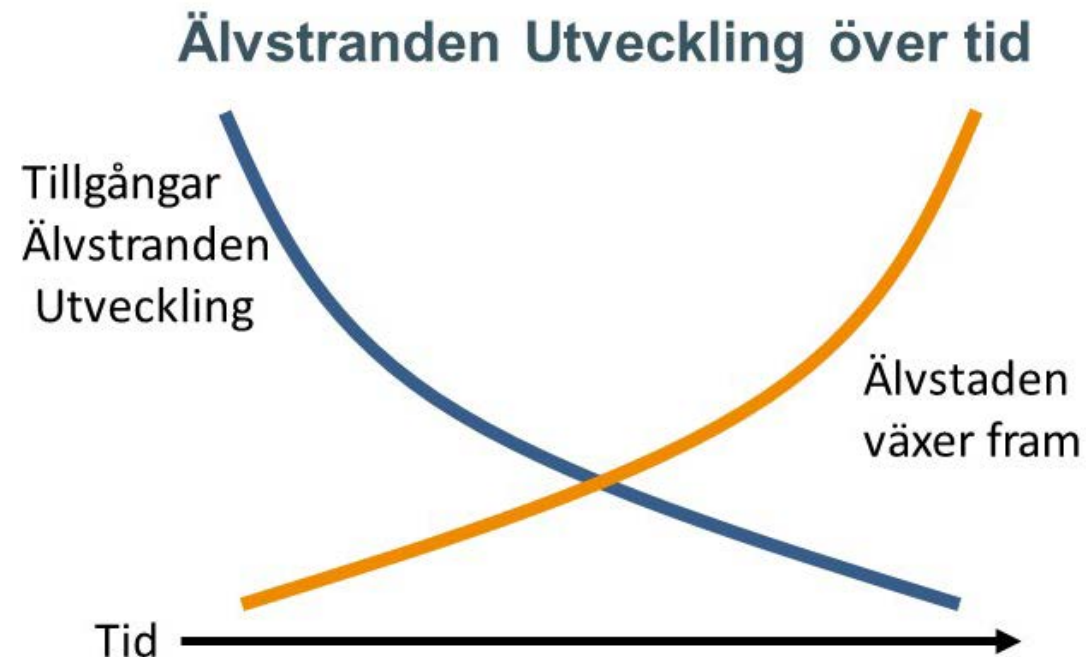
Information/beslut i styrelser krävs före inlämning av materialet.

Älvstranden Utvecklings affärsmodell

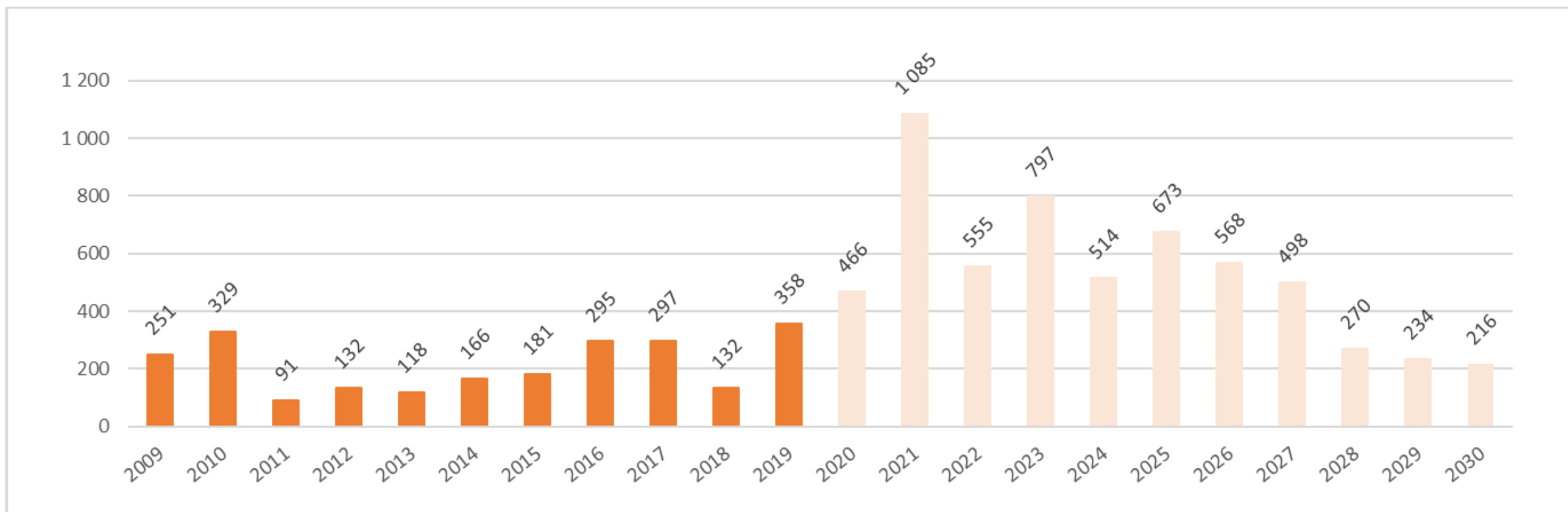
Fastighetsförvaltning och försäljning av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter/byggrätter ska finansiera en hållbar stadsutveckling i bolagets delområden.

Genom modellen omvandlas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram.

Älvstranden Utveckling är ett projektbolag.

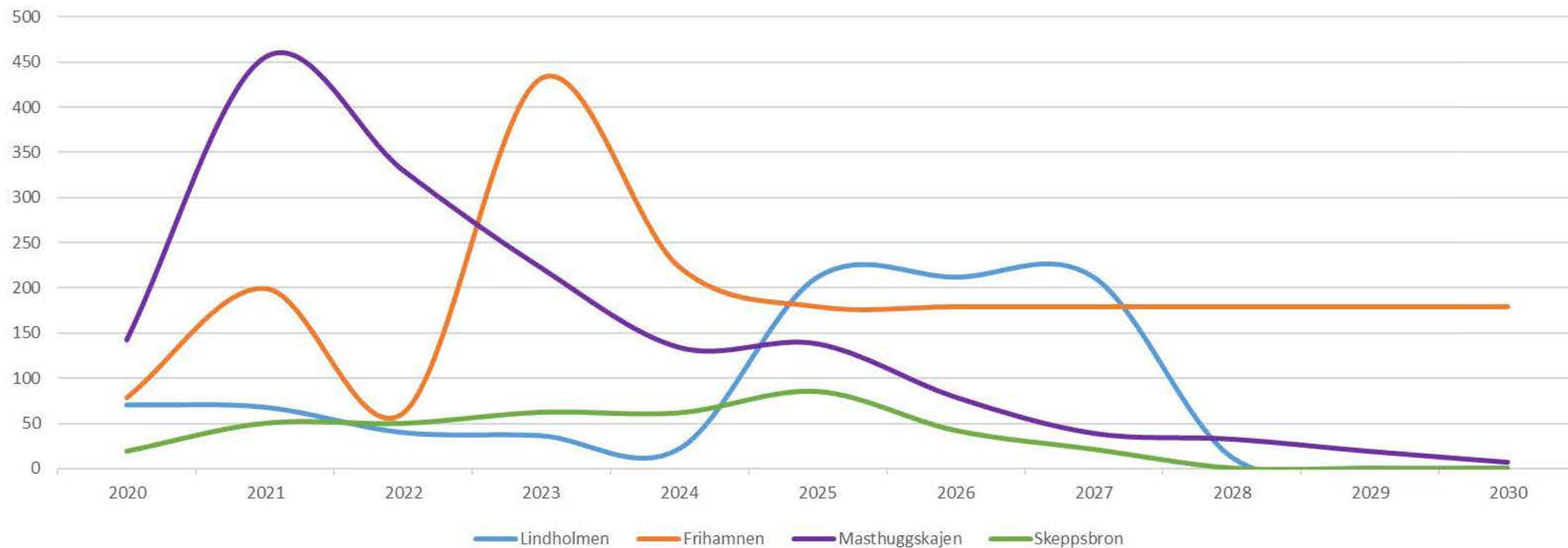


Investeringar 2009–2030

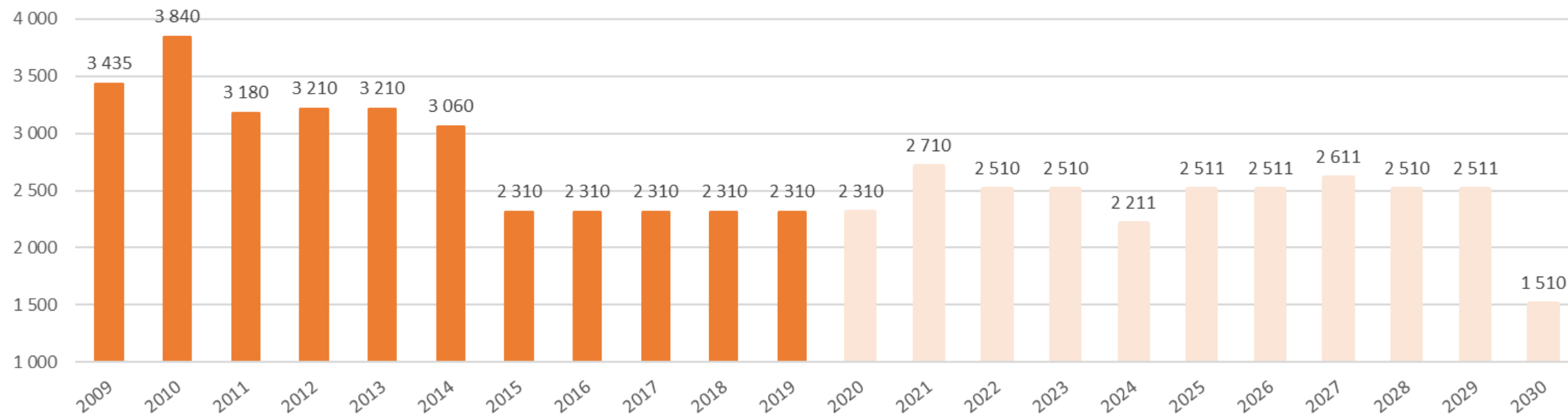


År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Område/objekt	Inv. kostn	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Totalt inv.kostn.
Nyinvesteringar												
Frihamnen	79	200	61	432	223	179	179	179	179	179	179	2 073
Masthuggskajen	142	455	330	222	134	138	79	39	33	19	7	1 598
Lindholmen	70	68	39	36	22	212	212	212	12	0	0	882
Skeppsbron	19	50	50	62	62	85	42	21	0	0	0	391
Eriksberg	31	22	39	19	34	28	25	16	16	6	0	237
Gullbergsvass	50	37	10	10	10	10	10	10	10	10	10	177
Kvillebäcken	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Summa Nyinvesteringar (mnkr)	403	831	532	782	484	652	547	477	250	214	196	5 369
Reinvesteringar	63	254	25	25	20	20	20	20	20	20	20	507
Summa Investeringar (mnkr)	466	1 085	557	807	504	672	567	497	270	234	216	5 876

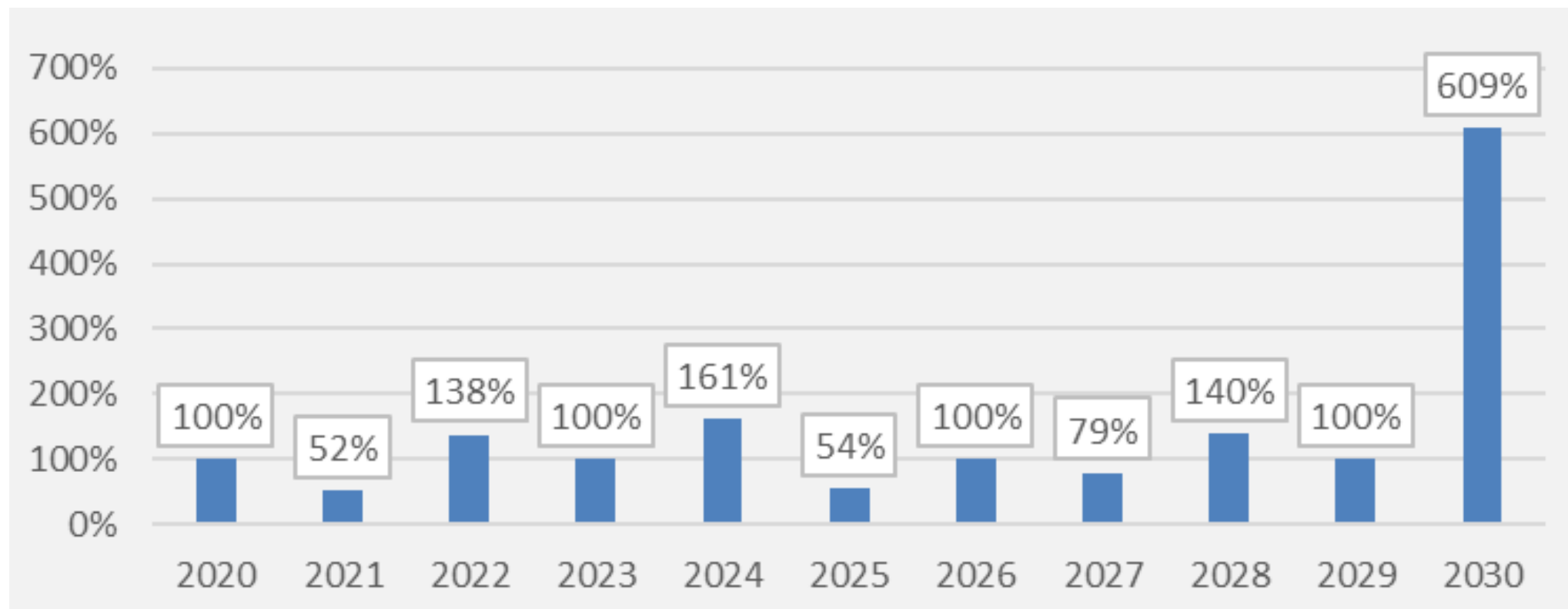
Investeringar Frihamnen, Masthuggskajen, Lindholmen, Frihamnen



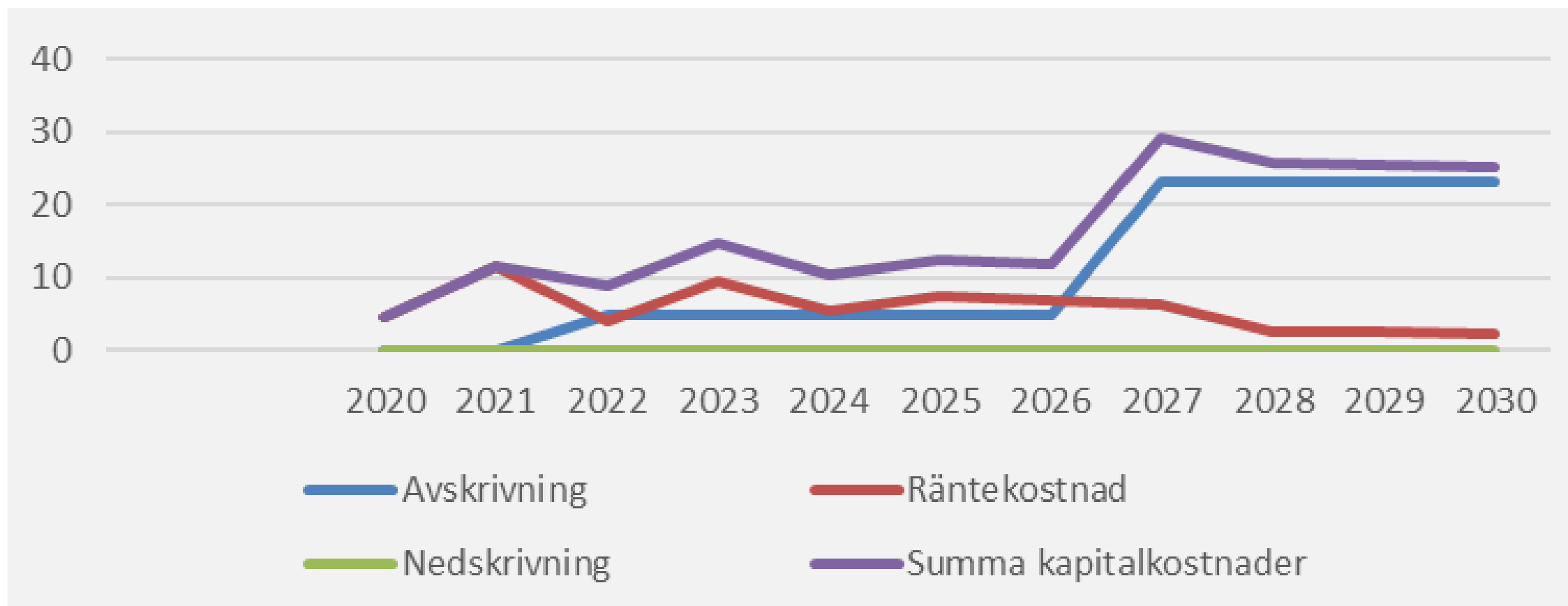
Lånevolym 2009–2030



Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar



Kapitalkostnader





14. Beslutsärende: Reviderad budget för införandet av ekonomisystemet Agresso.*

Marika OGRELIUS Engström, Vice vd.

Förslag till beslut:

Reviderad budget införandet ekonomisystemet Agresso

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner en utökad budget om 1,6 miljoner kronor för införande av Agresso/Proceedo samt utfasning av tidigare system till en kostnad av totalt 3,5 miljoner kronor.



15. Beslutsärende:

Utse ägarrepresentant till årsstämma i dotterbolag och dotterdotterbolag.*

Mi Mathiesen, Finanschef.

Förslag till beslut: Utse ägarrepresentant till årsstämma i dotterbolag och dotterdotterbolag

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium, dvs. Ordförande Tomas Nilsson eller Vice ordförande Åse-Lill Thörnqvist, till ägarrepresentant vid årsstämmor i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.



16. Beslutsärende: Deltagande Almedalen.

Lena Andersson, Vd.

Förslag till beslut:

Deltagande Almedalen 2020

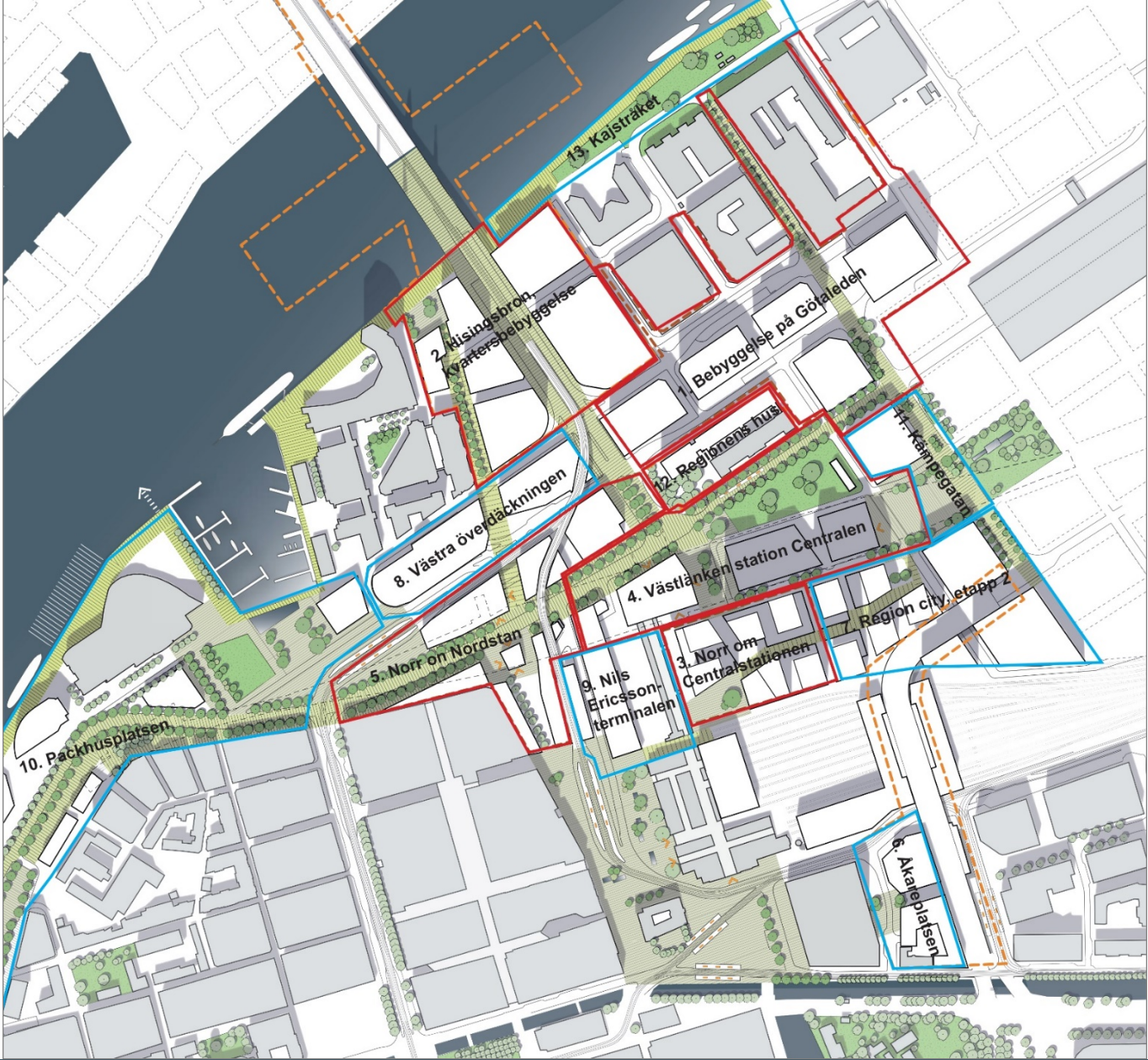
- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen 2020 och även som föreläsare på andras arenor. Staden deltar i begränsad omfattning som en part i Västsvenska Arenan, enligt beslut i Kommunstyrelsen 6 november 2019.



17. Beslutsärende: Investeringsbeslut Gullbergsvass, rivningsprojekt Terminalbyggnaden.

Zanyar Alissio, Projektledare.

Centralenområdet



Befintligt bild med rivningsplanen



Befintlig Gokartcentral

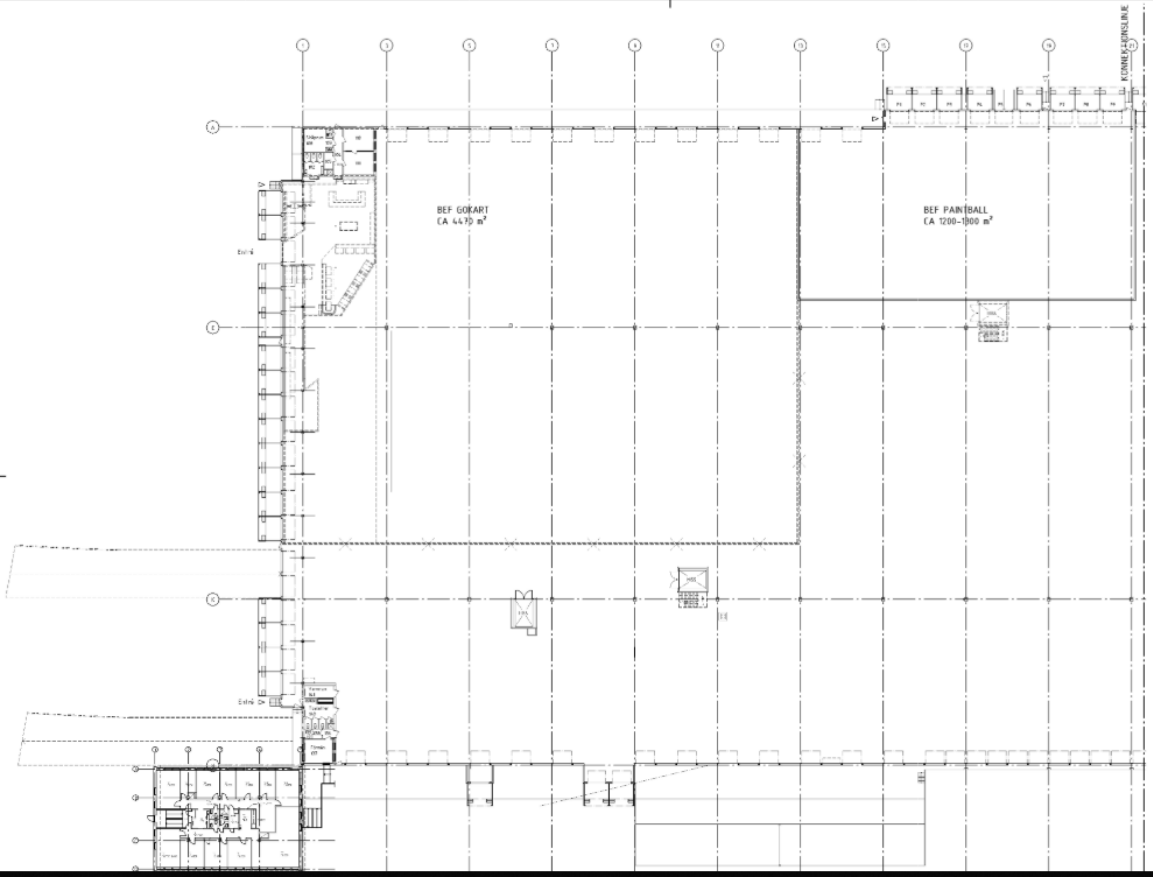
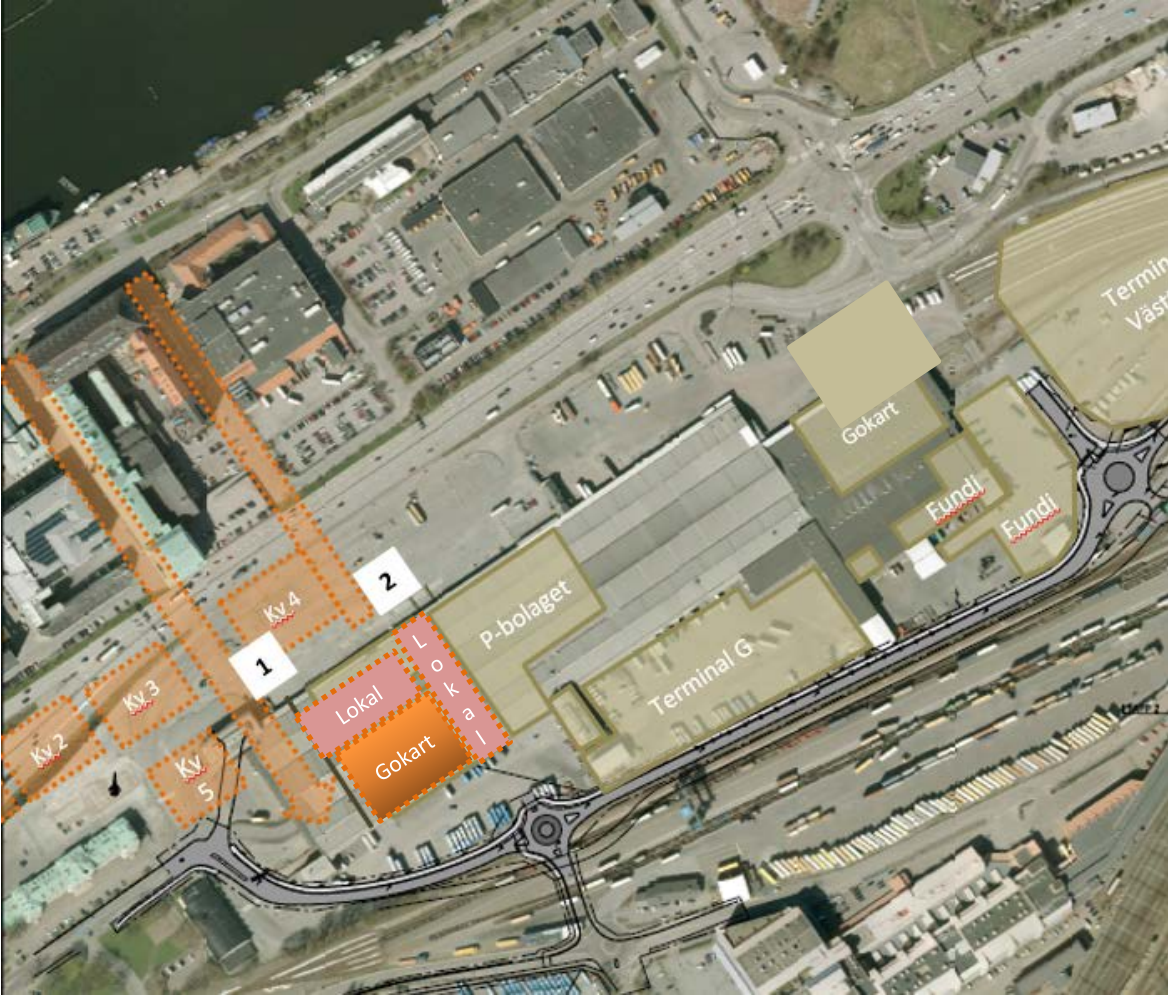
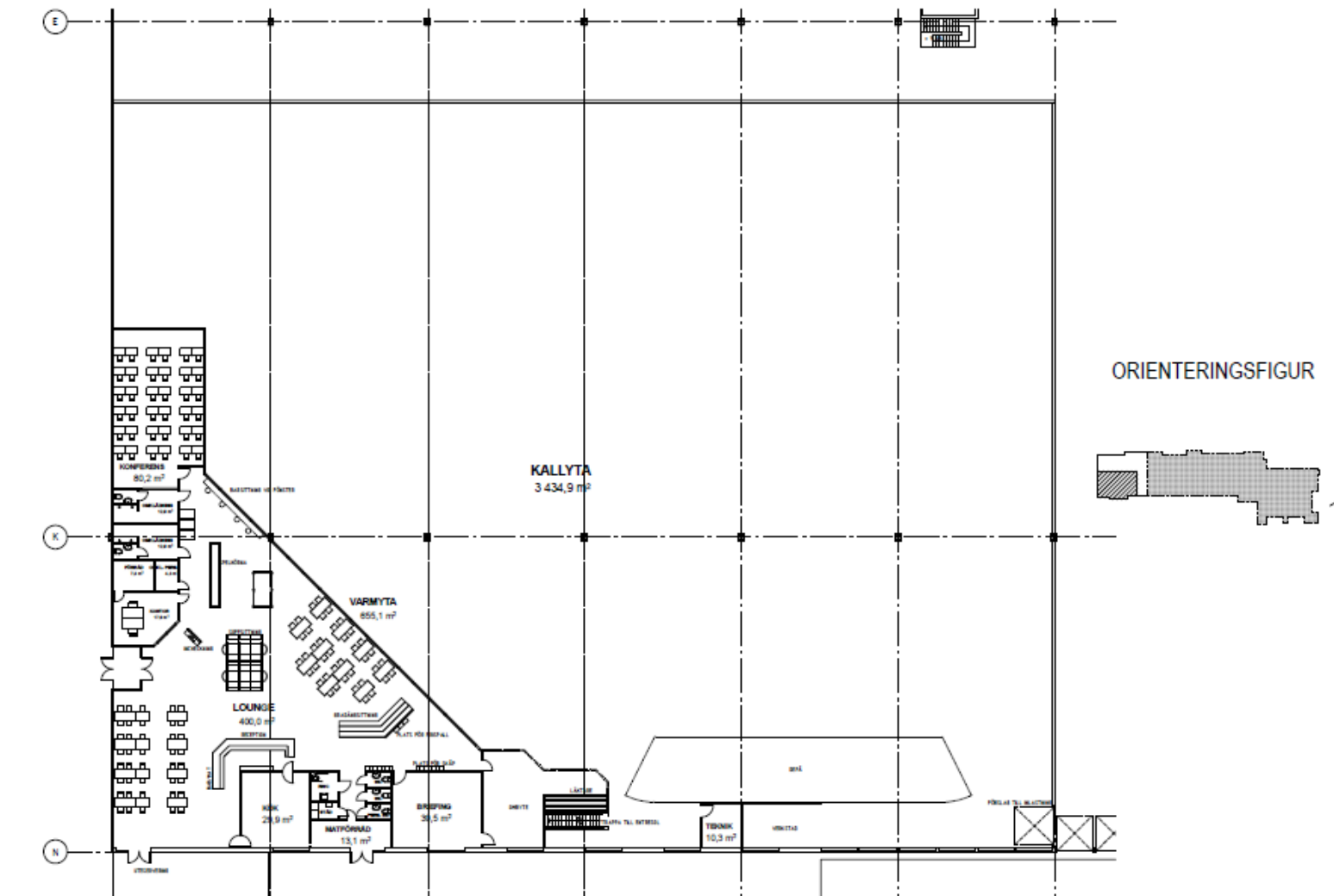


Illustration plankarta DP bebyggelse på Götaleden



Hyresgäst Anpassningen



Hållbarhetsfasad ”Legofasad”

KLASSISK TAPPNING TEGELFASAD

- ÅTERKOPPLAR TILL PLATSEN I DESS MATERIAL
- STORA FÖNSTER GER GOD INSYN TILL VERKSAMHET
- SMÅLTER IHOP MED DET REDAN EXISTERANDE TEGLET PÅ BYGGNADEN
- BESTÄNDIG OCH LÄTTSKÖTT FASAD



DETALJERING KRING FÖNSTER OCH TAKFOT

RUNDADE FÖNSTER MED SPROJS GER KÄNSLAN AV DEN GAMLA INDUSTRILOKALEN



FONDMOTIV I SLUTET AV GATA

DETALJER I CORTEN SPEGLAR TÄGRALENS ESTETIK

Älvstranden Gullbergsvass

lilje
wall

Ekonomi (samtliga summor miljoner kronor)

- Byggherrekostnader hyresgästflytt och rivning terminalbyggnad ____ 1,4
- Framtagning förfrågningsunderlag ____ 0,5
- Teknikflyttar inför rivning ____ 9,7
Hyresgäst Anpassningar görs för att behålla befintliga, trogna hyresgäster och göra plats för nya intresserade hyresgäster. Nuvarande avtal förlängs med fem år.
- Rivningsprojektet ____ 25,3
- Ny fasad + yta/plats framför ____ 16,5
- Riskreserv och oförutsett 25 % ____ 13,6

Sammanfattning

- Fastighetskontoret kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan).
- Hyresgäst Anpassning för Gokartcentralen enligt beslut 2018-10-26 ska ske i samband med att del av Terminalbyggnaden rivs.
- Denna hyresgäst Anpassning är avhängig teknikflytt av undercentraler, flytt av hela verksamheten och andra Anpassningar av Terminalbyggnadens konstruktion.
- Värdet på bolagets markinnehav och det kommande mer stadsmässiga närområdet gynnar Terminalbyggnadens attraktionskraft som hyresobjekt.

Förslag till beslut: Investeringsbeslut Gullbergsvass, rivningsprojekt Terminalbyggnaden

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila investerar 67 miljoner kronor för att förbereda och anpassa Terminalbyggnaden i Gullbergsvass inför rivning av den västra delen, riva nödvändig del samt bygga en ny fasad.



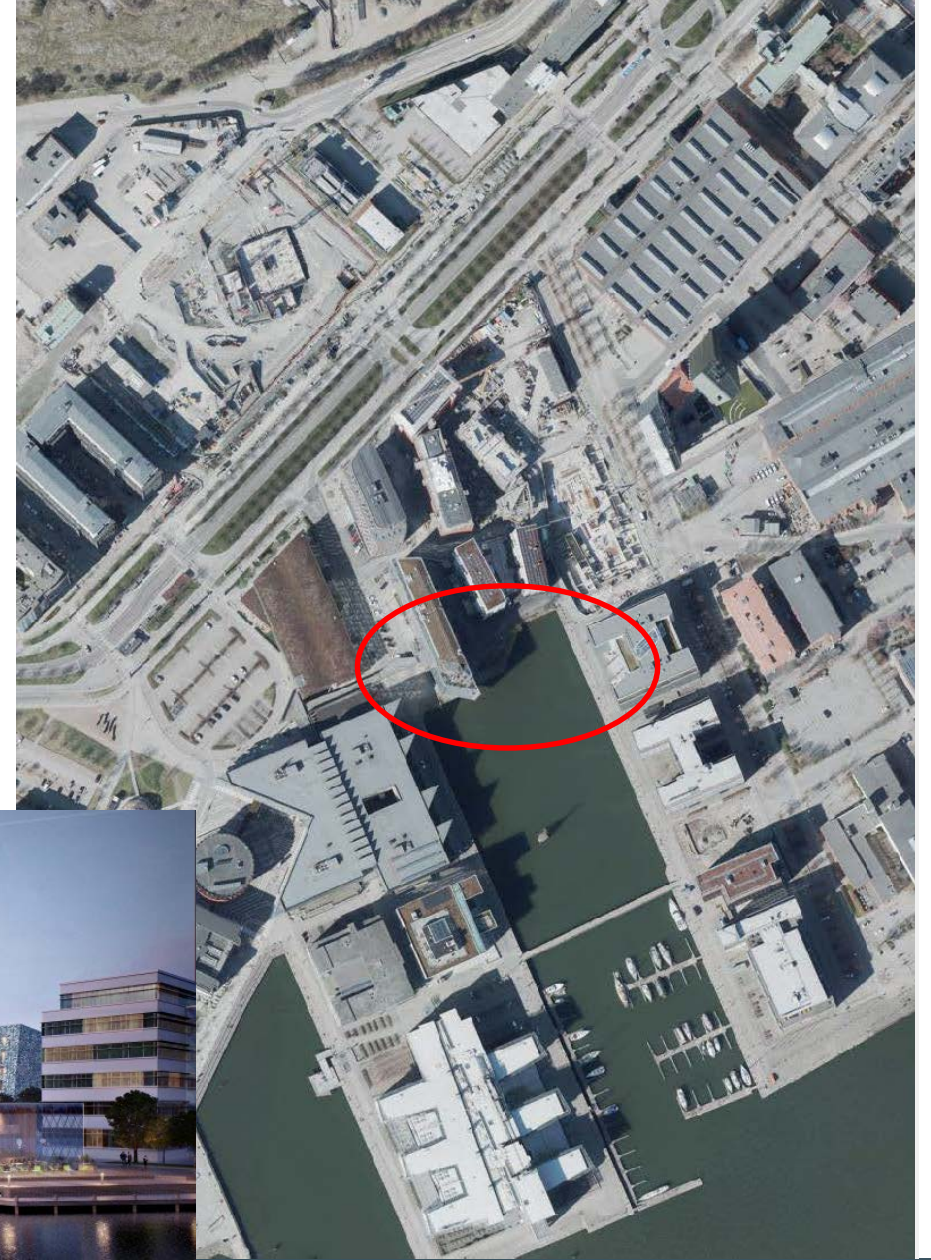
18. Beslutsärende: Markanvisning Restaurangtomten.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Markanvisningen

Markanvisningen omfattar:

- Vattenfastighet med tillåtelse att bygga en byggnad om 800 kvm BTA.
- Användningsområde:
Restaurangverksamhet och kontor.



Förslaget –

▪

Förslaget – Lindholmspaviljongen

Visionen för Lindholmshamnen:

Lindholmshamnen blir ett modernt, centralt och hållbart boende – granne med glittrande vatten och internationell kreativitet. Områdets spännande arkitektur kompletteras med parker, service och kajliv på klassisk varvsmark. Lindholmshamnen blir Lindholmens gröna lunga, fylld av parker, mötesplatser och liv mellan husen.

Lindholmspaviljongen kommer att bli en fin pusselbit i att förverkliga visionens del om "... mötesplatser och liv mellan husen".

Markanvisningen

Markanvisningen ger rätt att förhandla om köpeskilling för en byggrätt om 800 kvm BTA på fastigheten Lindholmen 40:1.

Detaljplanen för fastigheten medger en byggrätt om 800 kvm inom vattenområde för restaurang/kontorsbyggnad.

Avsikten är att omgående teckna markanvisningsavtal för att därefter förhandla om köpeavtal och en förhoppning om att tillträde kan ske senast kvartal 3, 2020.

Beslut om avyttring ska ske av styrelsen.

har gett ett bud om miljoner kronor. Villkor om att ansvarar för hela genomförandet av grundläggning och samordning med TK kan innebära justering av bud.

Förslag till beslut: Markanvisning Restaurangtomten

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Fribordet AB markanvisar Göteborg Lindholmen 40:1 (Restaurangtomten) till .



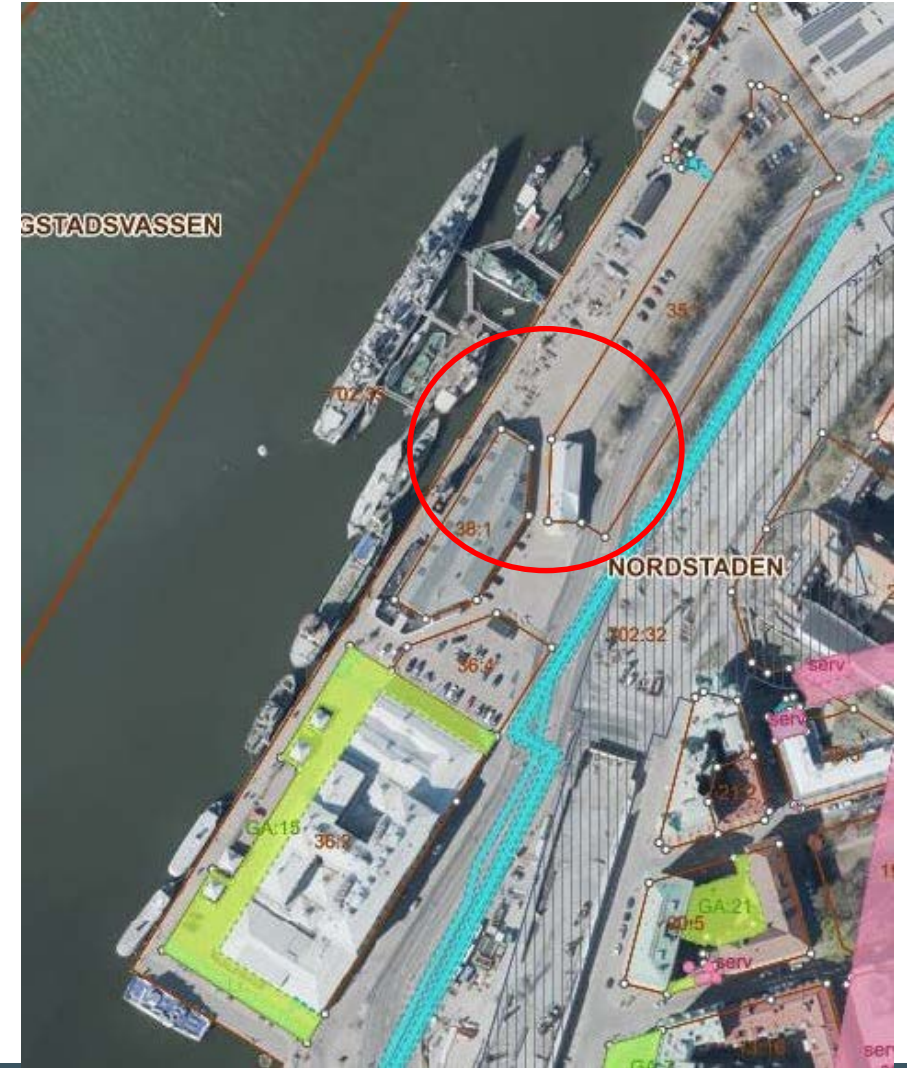
19. Informationsärende:

Försäljning Göteborg Nordstaden 38:1, 35:1
(Kajskjul 8 och 8,5).*

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Information om försäljning av Göteborg Nordstaden 38:1 och del av 35:1

- I enlighet med KF-beslut från 2014 ska Älvstranden Utveckling avyttra fastigheterna Göteborg Nordstaden 38:1 och del av Nordstaden 35:1.
- Higab är köpande part.
- Värdering 2018 anger ett riktpreis om cirka 6,5 miljoner kronor.
- Ny värdering görs inför försäljning.
- Ärendet kommer till styrelsen för beslut.





20. Informationsärende: Ansökan om markanvisning Blå Stjärnan (Svenska Hus AB).

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Svenska Hus – Ansökan markanvisning

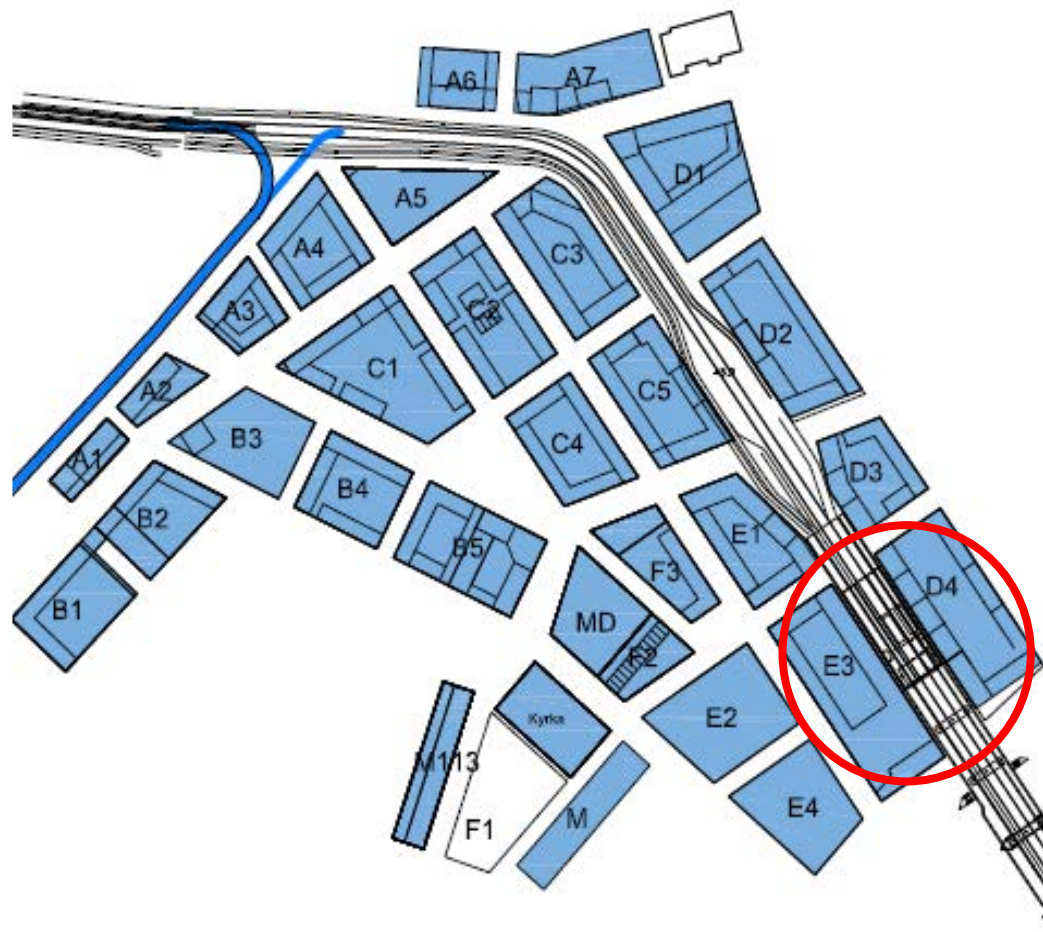
- Svenska Hus i Göteborg AB inkom 2019-12-20 med en ansökan om markanvisning.
- I första hand för att omlokalisera djursjukhuset Blå Stjärnan inom Frihamnen därutöver hyresrätt bostäder, kontor, handel och parkering.
- Ytan för Blå Stjärnan är cirka 6 000 kvm BTA.
- Övriga ytor inte specificerade.
- Svenska Hus och Blå Stjärnan har tecknat avsiktsförklaring om samarbete om att finna nyproducerad lokal för Blå Stjärnans verksamhet.
- Önskemål om inflyttning 2025.

Blå Stjärnan

- Stiftelseägt djursjukhus.
- Enda som erbjuder akutsjukvård i sydvästra Sverige.
- Bedöms som viktigt att ha dem kvar i staden.
- Etablerat i egen byggnad med tomträtt på Ringön.
- Tomträtt ligger inom utvecklingsområde Frihamnen.
- Byggnaden börjar bli daterad.
- Verksamhet behöver utvecklas för att vara fortsatt konkurrenskraftig.
- Vill i första hand vara kvar i Frihamnen/Ringön.

Förslag på läge för anvisning till Svenska Hus

- Lämpligt område att anvisa invid Hisingsbrons landfäste.
- Detaljplan för området pågår, antagande Q1, 2023.
- Läget är bra ur ett tillgänglighetsperspektiv.
- Kvarteren invid brofästet behöver projekteras i ett tidigt skede för att anpassas till bro.
- Kvarter E3 och D4 behöver grundläggas parallellt för att undvika massförflyttningar runt brofästet.



Förslag fortsatt hantering

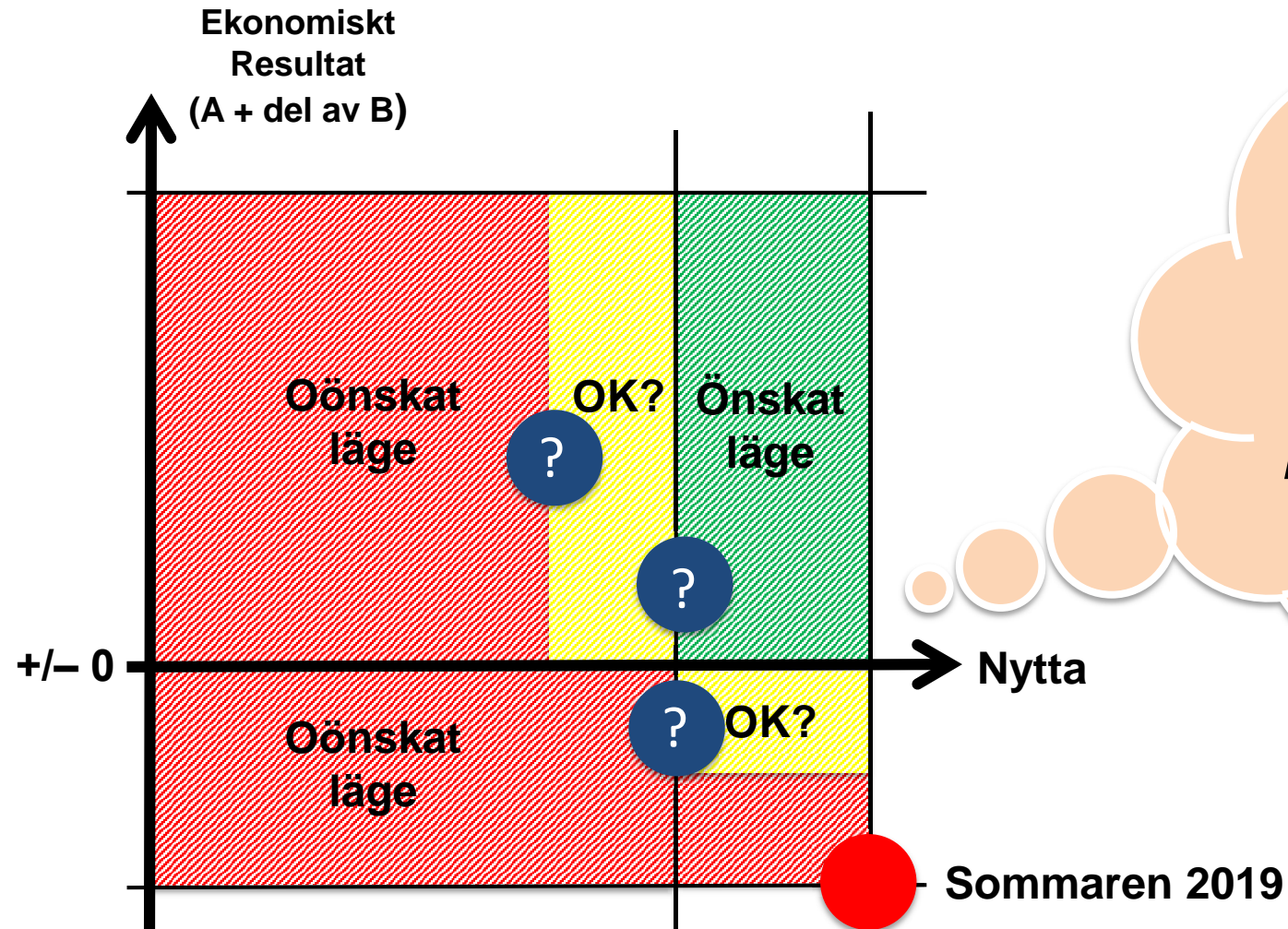
- Teckna markanvisningsavtal med Svenska Hus.
- Exkludera bostäder från anvisningen.
- Tilldelningen under förutsättning att Svenska Hus tecknat hyresavtal med Blå Stjärnan.
- Omfattning tilldelning BTA normeras av tekniska lösningar och god stadsbyggnad.
- Säkerställ innehåll i detaljplan för aktuellt kvarter, exklusive bostäder.
- Säkerställ att det blir en god förvaltningsenhet.
- Säkerställ parkeringslösning för aktuellt kvarter.



22. Informationsärende: Statusrapport Frihamnen.

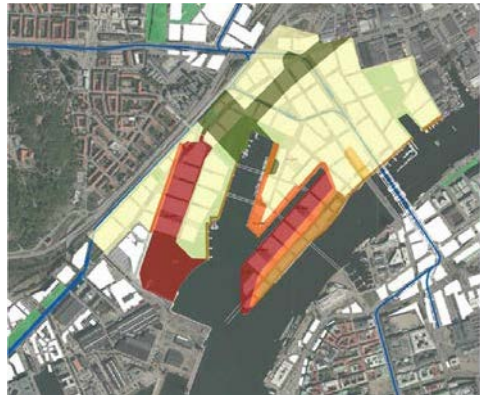
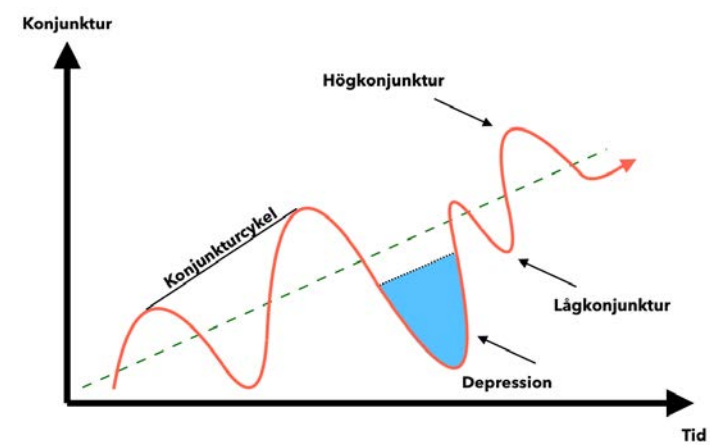
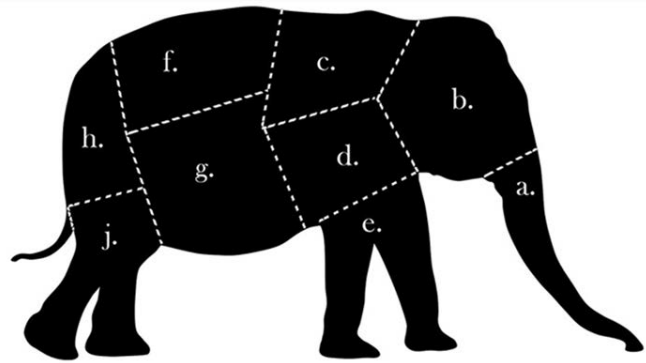
*Lina Gudmundsson, Projektledare
och Annette Vejen Tellevi, Arkitekt.*

Risk- och Konsekvensanalysens uppdrag



Vision Älvstaden

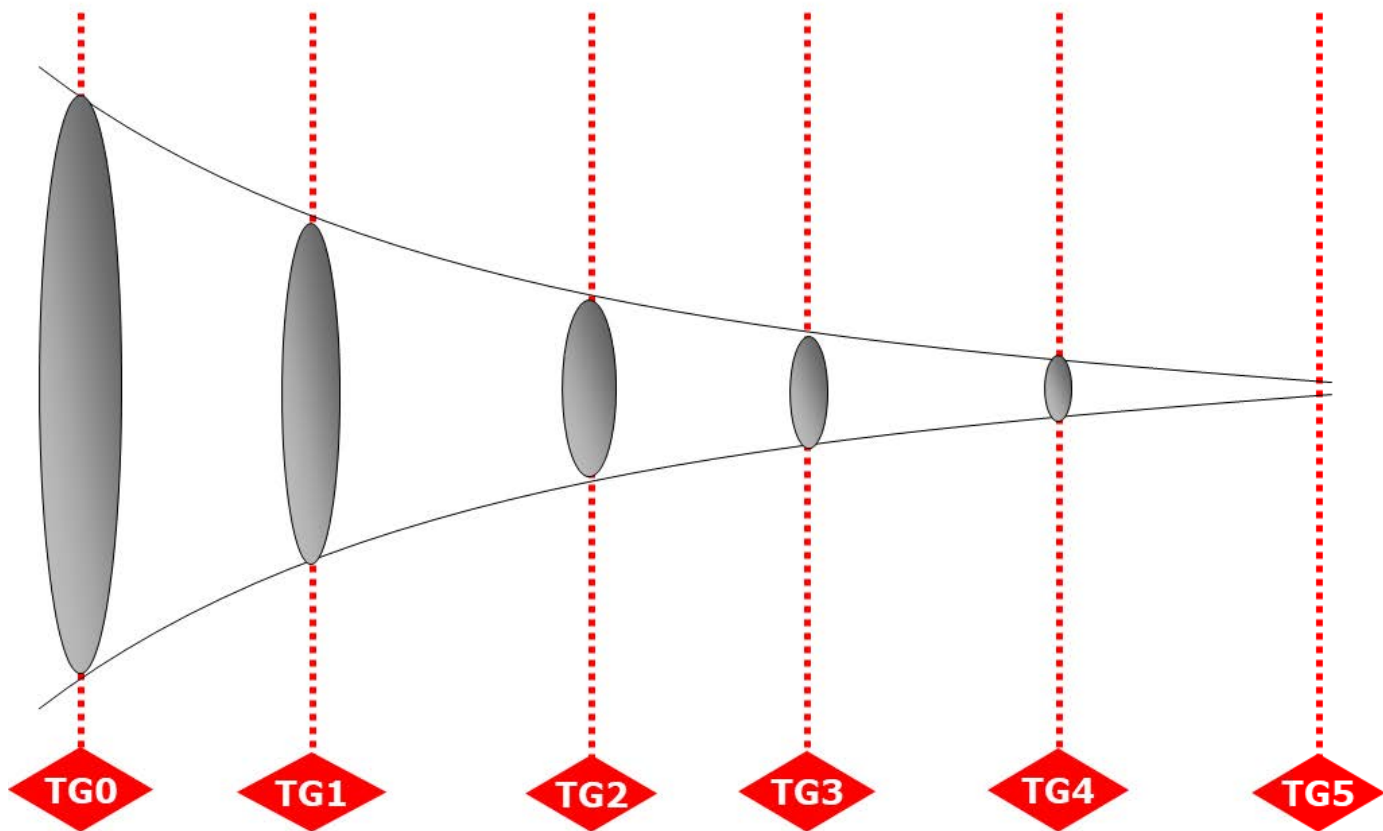
*"Frihamnen ska **hela staden fysiskt och socialt** – genom stadsmässiga stråk och kopplingar ska en tät blandad innerstad växa fram med ett varierat utbud, mötesplatser och bostäder för alla."*



- Projektets storlek – förstör alla risker.
- Oförutsedda kostnader.
- Konjunktursvängningar.
- Markförutsättningarna i Frihamnen.
- Tidsaspekten – 30 år är lång tid.
- Beroenden av andra stora projekt/beslut.
- Älvstrandens Utvecklings eget risktagande som bolag.
- Förseningar.



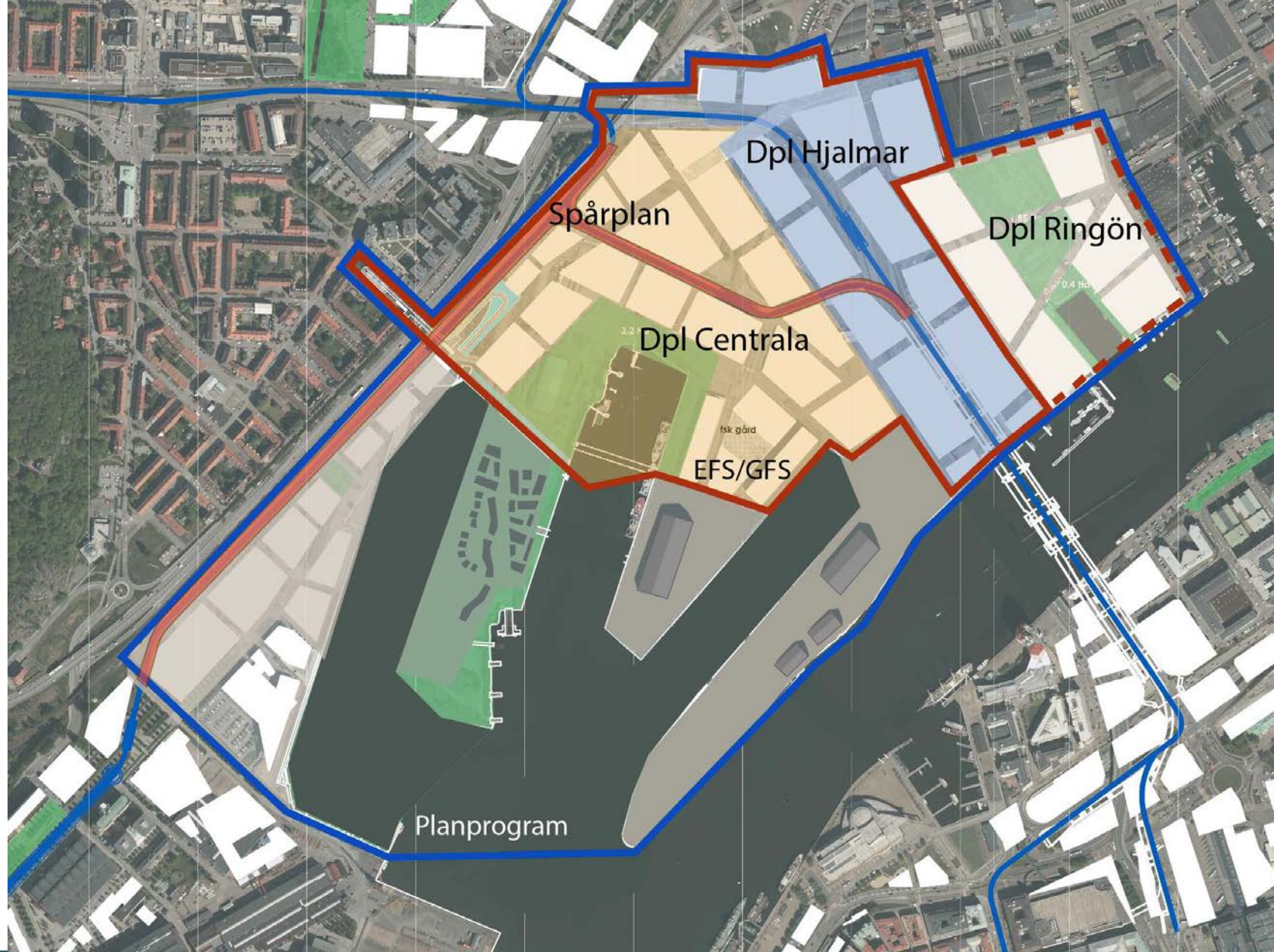
Osäkerhetstratten



Under hela projektet blir informationen allt bättre och mer tillförlitlig och graden av osäkerhet i besluten blir mindre efter hand som projektet framskrider.

Arbetet med Risk- och Konsekvensanalysen visar att en fortsättning för Frihamnen kräver att:

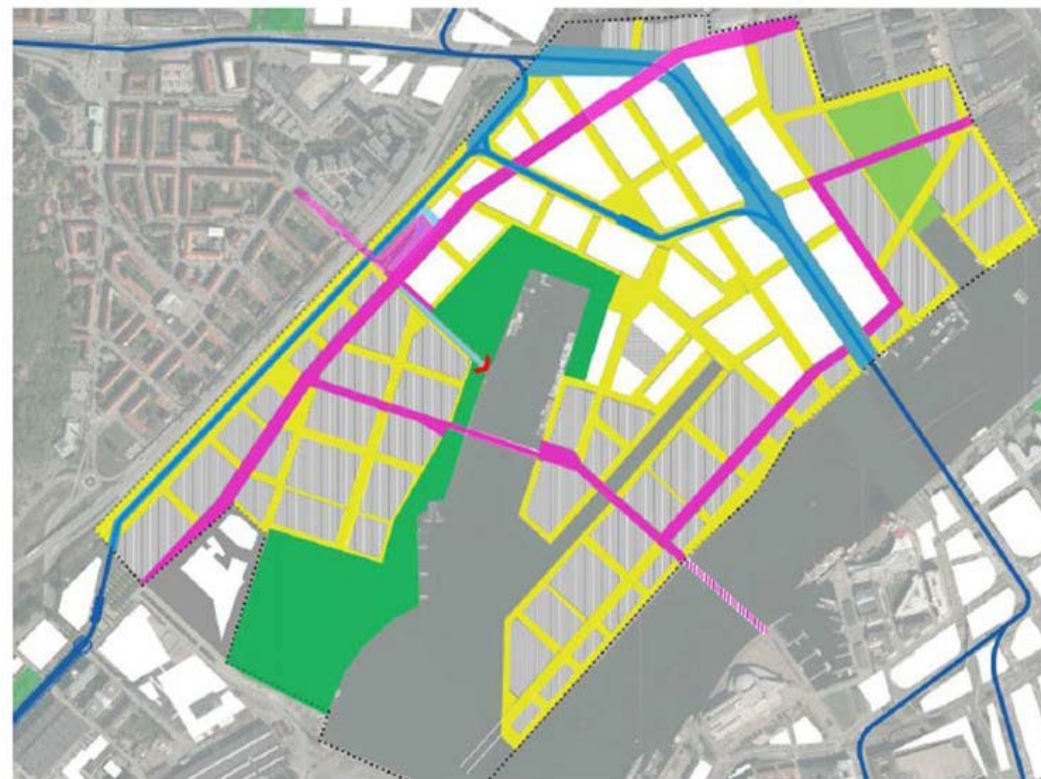
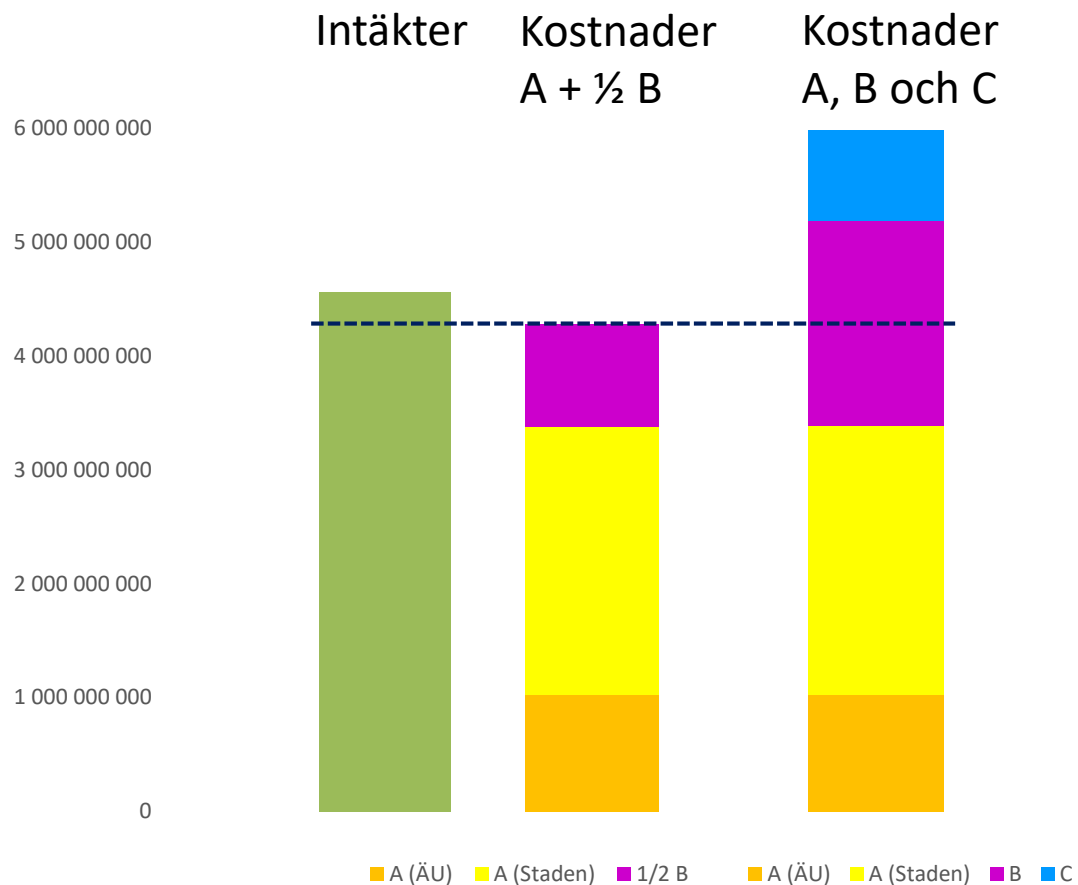
1. Projektet avgränsas geografiskt till att enbart omfatta de centrala delarna av Frihamnen.
2. Projektet får tidigt sätta ekonomiska ramar i form av:
 - Principbeslut om fördelning av A-, B- och C-investeringar.
 - Ett tak för exploateringsbidraget.
3. Framdriften i projektet säkras med en gemensamt beslutad tidplan för när de viktiga besluten måste fattas.
4. Justeringar av strukturförslaget görs i samverkan under det kommande plan- och programarbetet med utgångspunkt i den här rapportens föreslagna parametrar.



Arbetet med Risk- och Konsekvensanalysen visar att en fortsättning för Frihamnen kräver att:

1. Projektet avgränsas geografiskt till att enbart omfatta de centrala delarna av Frihamnen.
2. Projektet får tidigt sätta ekonomiska ramar i form av:
 - Principbeslut om fördelning av A-, B- och C-investeringar.
 - Ett tak för exploateringsbidraget.
3. Framdriften i projektet säkras med en gemensamt beslutad tidplan för när de viktiga besluten måste fattas.
4. Justeringar av strukturförslaget görs i samverkan under det kommande plan- och programarbetet med utgångspunkt i den här rapportens föreslagna parametrar.

Centrala Frihamnen

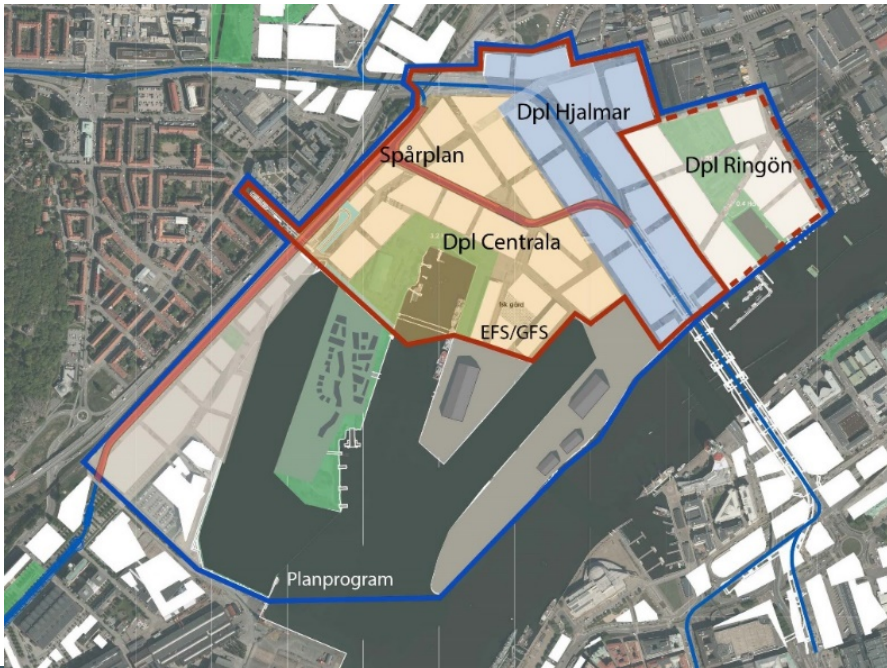


Figur 5.3 Preliminär fördelningskarta för samfinansierade anläggningar.

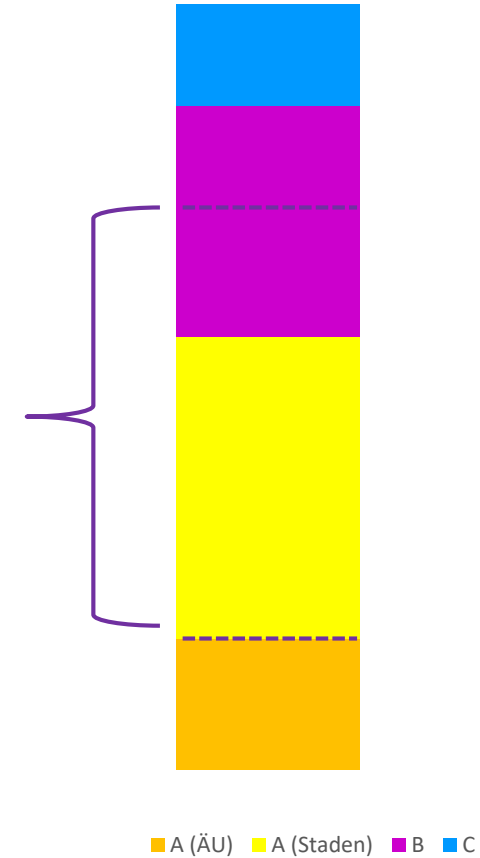
- Generalplanekostnad, 0% exploateringsbidrag, 100% skattefinansierat via TN investering
- Stomme Operaförbindelse, 50% exploateringsbidrag, 50% skattefinansierat via TN exploatering
- Stomme huvudgata, sociodukt 50%, exploateringsbidrag, 50% skattefinansierat via TN exploatering
- Stomme stadspark, 50% exploateringsbidrag, 50% skattefinansierat via PN exploatering
- Stomme stadsdelspark, 80% exploateringsbidrag, 20% skattefinansierat via PN exploatering
- Lokal Allmän Plats, 100% exploateringsbidrag, 0% skattefinansierat
- Stomme slussport, 50% exploateringsbidrag, 50% skattefinansierat via KVN exploatering

Ett tak för exploateringsbidraget

- Förslag tak cirka 3 500 kr/kvm BTA.
- Gäller de två första detaljplanerna för centrala Frihamnen.



Kostnader
A, B och C



Ett tak på enskilda objekt (exempel sociodukten)



5 miljoner kronor

30 miljoner kronor

100 miljoner kronor

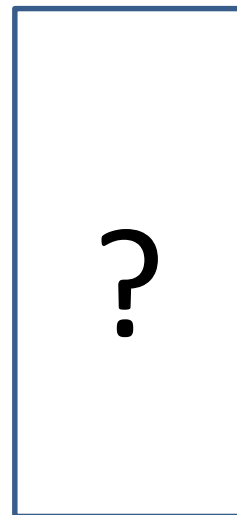
200 miljoner kronor



Befintlig gångbro.
Föreslås tillfälligt förlängas
till ny sociodukt byggs.



Gång- och cykelförbindelse
Herkulesgatan-Sannegården
Kostnad: 30 miljoner (2015).



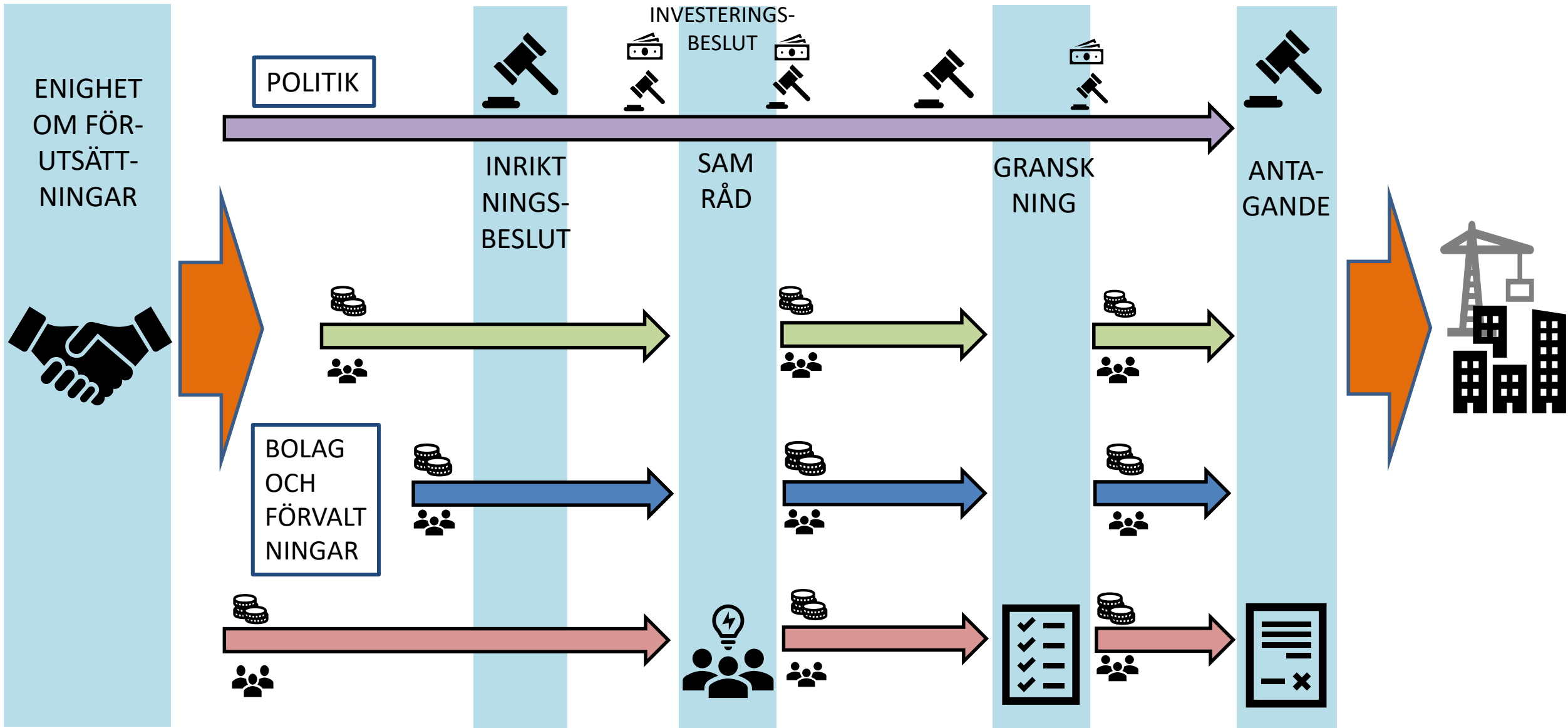
Tidig kalkyl:
100 mnkr som
B-investering.



Sociodukt Kvillestan Frihamnen.
Tidig kalkyl: 200 mnkr (2019).

Arbetet med Risk- och Konsekvensanalysen visar att en fortsättning för Frihamnen kräver att:

1. Projektet avgränsas geografiskt till att enbart omfatta de centrala delarna av Frihamnen.
2. Projektet får tidigt sätta ekonomiska ramar i form av:
 - Principbeslut om fördelning av A-, B- och C-investeringar.
 - Ett tak för exploateringsbidraget.
3. Framdriften i projektet säkras med en gemensamt beslutad tidplan för när de viktiga besluten måste fattas.
4. Justeringar av strukturförslaget görs i samverkan under det kommande plan- och programarbetet med utgångspunkt i den här rapportens föreslagna parametrar.

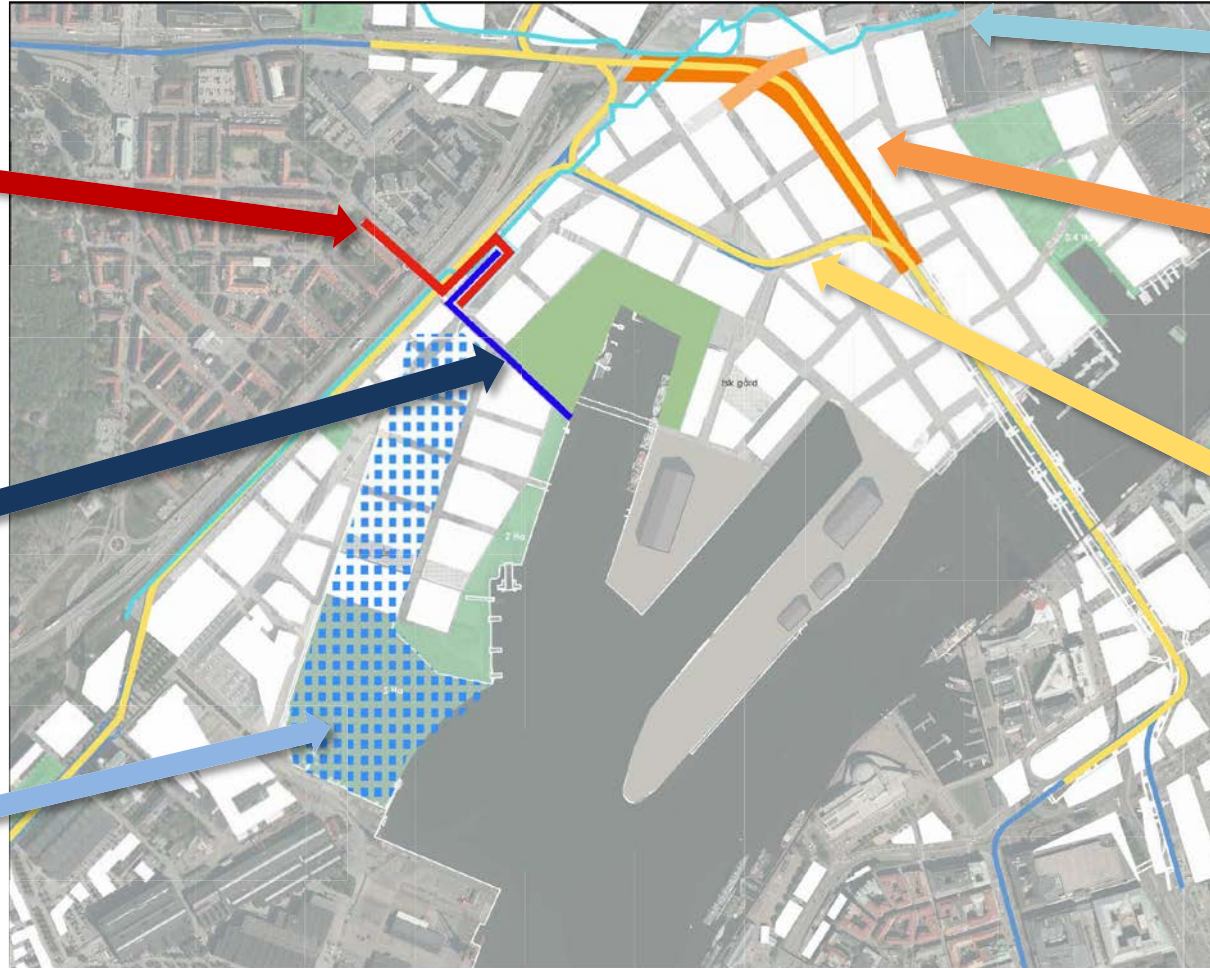


Beroendet av stora investeringsbeslut

Sociodukten samt bro(ar) över Kvillebäcken: Prio 2.

Omdragning av Kvillebäcken inklusive slussport mot Hamnbassängen: Kommer att ta tid på grund av vattendom m.m.

Utfyllnad av Lundbybassängen. (Lindholmens behov av älvkantsskydd och park): Kan pågå under 15 år.



Flytt av huvudgasledning: Process påbörjad.

Hjalmar Brantingsgatan med Ringöbron: Prio 1.

Nya spårvagnsspår (Sverigeförhandlingen): Process påbörjad.

Arbetet med Risk- och Konsekvensanalysen visar att en fortsättning för Frihamnen kräver att:

1. Projektet avgränsas geografiskt till att enbart omfatta de centrala delarna av Frihamnen.
2. Projektet får tidigt sätta ekonomiska ramar i form av:
 - Principbeslut om fördelning av A-, B- och C-investeringar.
 - Ett tak för exploateringsbidraget.
3. Framdriften i projektet säkras med en gemensamt beslutad tidplan för när de viktiga besluten måste fattas.
4. Justeringar av strukturförslaget görs i samverkan under det kommande plan- och programarbetet med utgångspunkt i den här rapportens föreslagna parametrar.

En palett av parametrar att skruva på

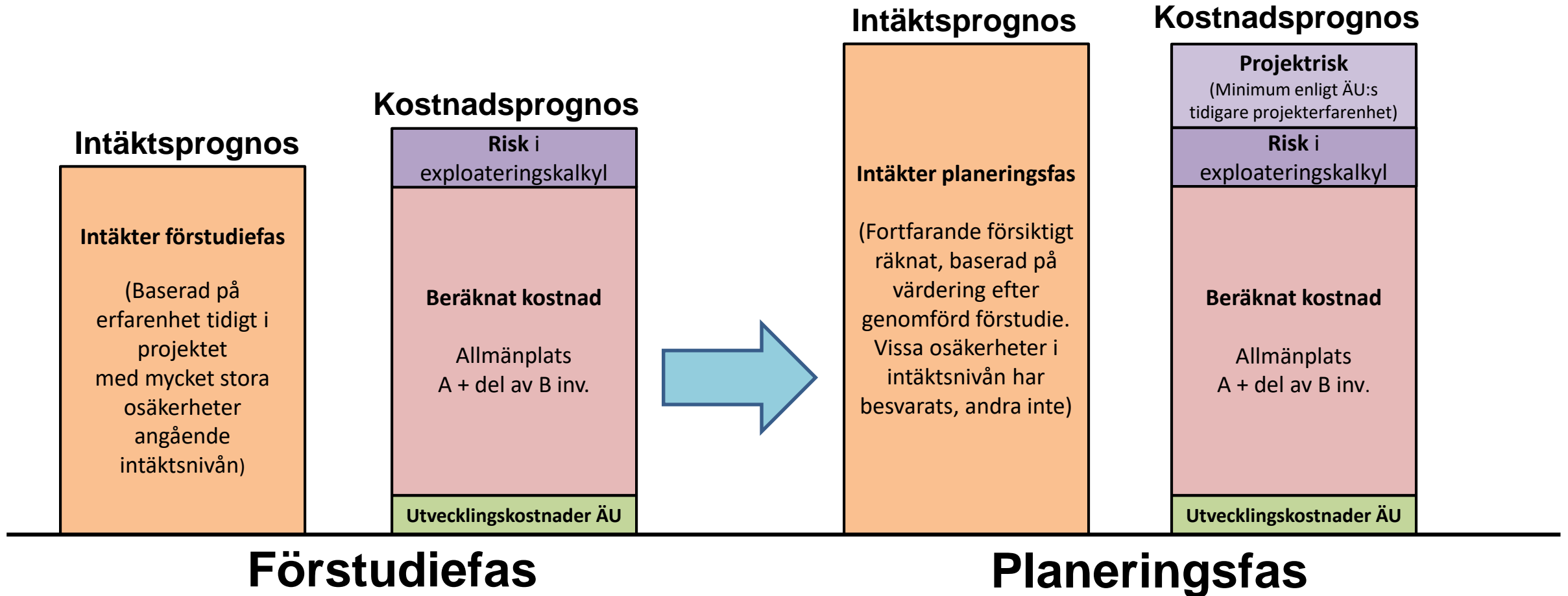
Helhetsgreppet

- Fördelning BR/HR 50/50.
- 0,5 barn per bostad.
- Inga tydliga riktvärden på vad det får kosta.
- Friyta per förskolebarn 35 kvm.
- Delvis öppna kvarter.
- 49 % kvartersmark, 51 % allmän plats.

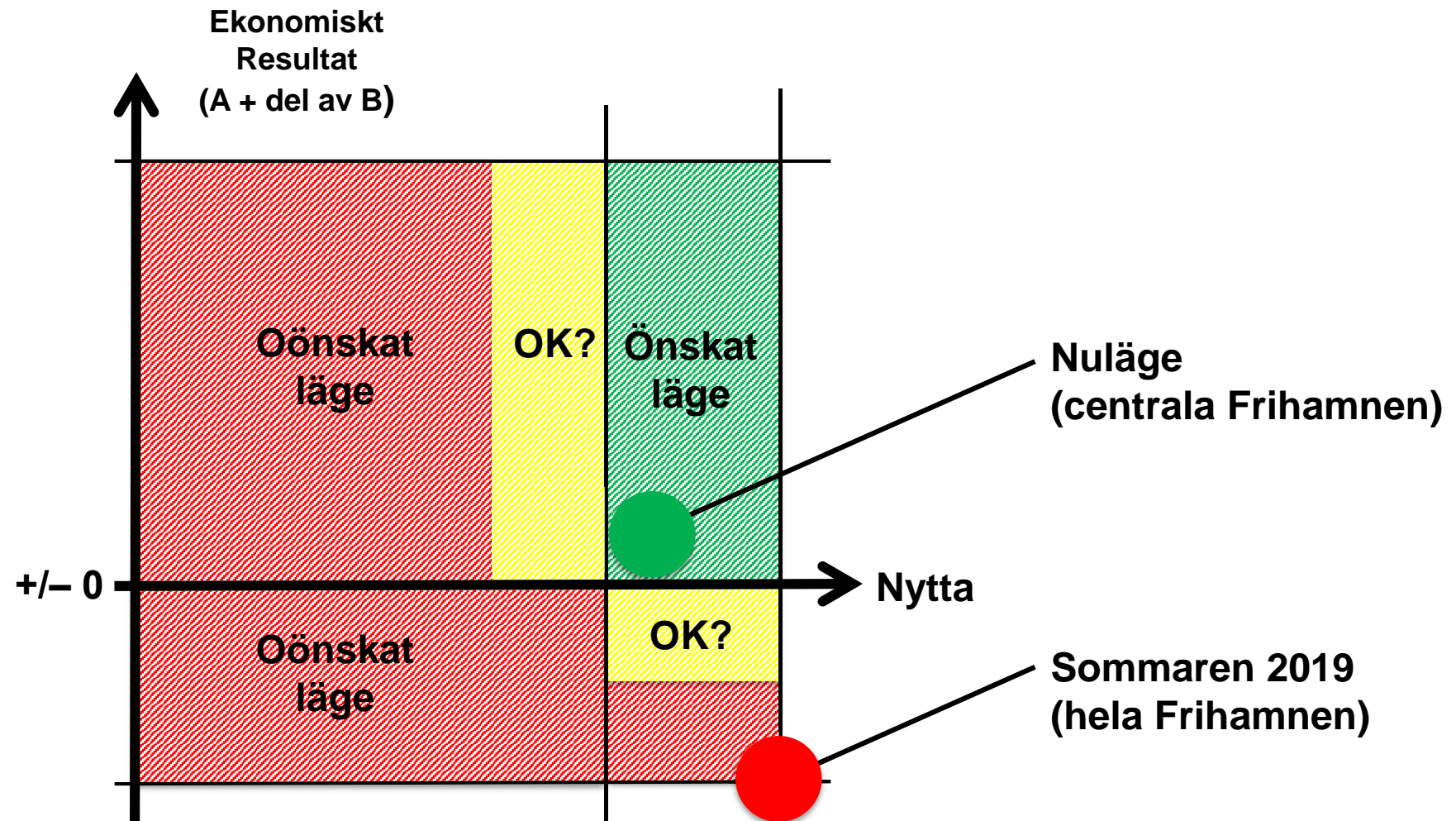


Fortsatta arbetet med Frihamnen

- BR 50 % HR 25 % "flex" 25 %.
- 0,3–0,4 barn per bostad.
- Sätt riktvärden/tak på vad det får kosta.
- Kvalitet friyta istället för kvantitet.
- Sluta så många kvarter som möjligt.
- Mer kvartersmark, mindre allmänplatsmark.



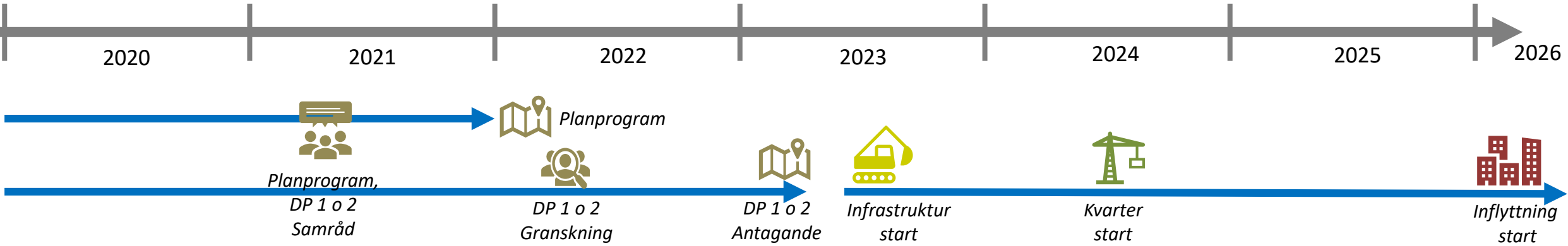
Risk- och Konsekvensanalysens resultat



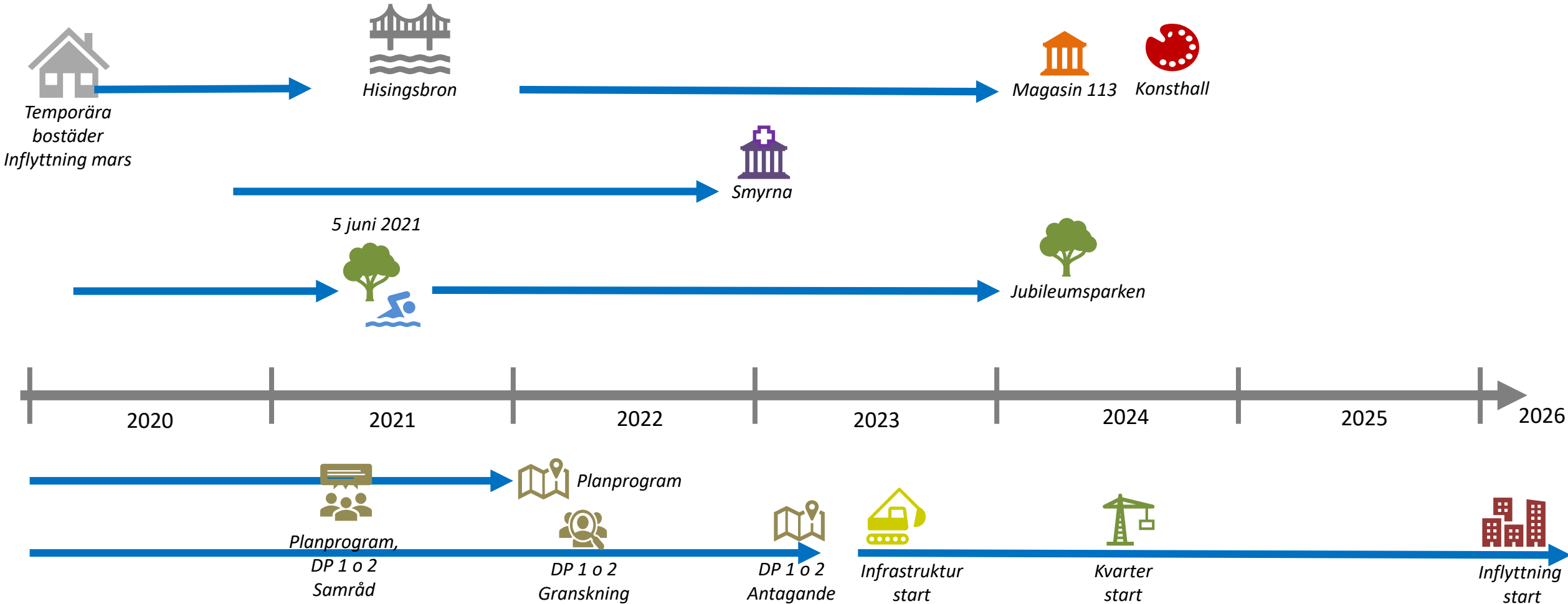
Vad händer nu?

- 20 februari: Information huvudprogramstyrgrupp Frihamnen.
- 27 februari: Styrgrupp Älvstaden konsensus kring inriktning.
- 4 mars: Information till referensgruppen.
- Kvartal 2, 2020: Inriktningsbeslut för Frihamnen i Kommunfullmäktige.
- Våren 2021: Samråd detaljplan 1 och detaljplan 2, samt planprogrammet.

Tidplan 2020–2026



Tidplan 2020–2026





23. Informationsärende: Ny draging gasledning Frihamnen och Lindholmen.*

Lena Andersson, Vd.



24. Vd-rapport

Lena Andersson, Vd.



25. Övriga frågor

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