



**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

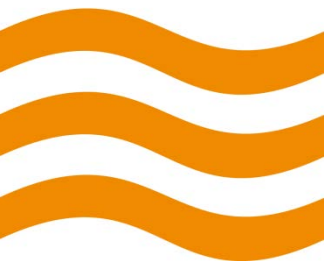
En del av  
Göteborgs Stad

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

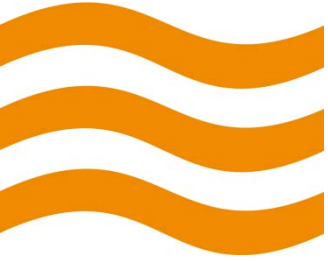
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Ordinarie styrelse- sammanträde

2020-06-15

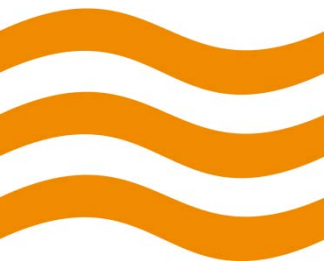


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



# **5. Protokoll 2020-05-18.**

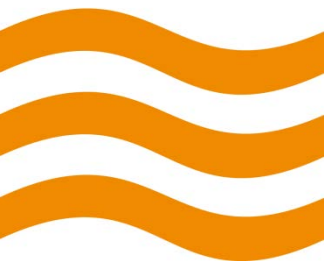
Tomas Nilsson, Ordförande.



## **6. Rapport från presidiet.**

*Informationsärende.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



# **7. Hyresgäst Anpassning, Swedbank.**

*Beslutsärende.*

Annica Tisell, Chef Fastighet och  
Michael Danese, Projektledare.

# Beslut



Önskar beslut om att gå vidare med hyresgästanpassning i Swedbanks lokaler 4 180 kvm samt att byta fläktaggregat för hela byggnaden.

**Investering: 56,7 mnkr  
inklusive moms.**

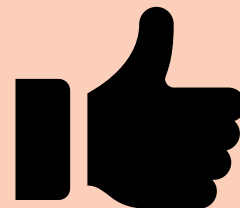
# Bakgrund

- Swedbank har varit hyresgäster sedan 2004.
- Hyresintäkterna från Swedbank 6,7 miljoner kronor per år.
- Deras önskan om hyresgäst Anpassning får ses positivt som en vilja att satsa på verksamheten i Lindholmen, men också att fortsatt verka i våra lokaler.
- Hela fastighetens ventilationssystem är mer än 45 år och har tjänat ut tekniskt. Även betjänande fläktaggregat måste bytas för att som helhet erbjuda ett fullt modernt system för Swedbank, men även för huset som helhet som därmed ges möjligheten att anpassas till modern standard.

# Ekonomi

| Åtgärd                                                                              | Kostnad<br>inklusive moms | Betalas av                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hyresgästanpassning                                                                 | 31,3 mnkr                 | Swedbank mot faktura enligt Betalplan.                                                                        |
| Vår investering i lokalen<br>(komfortkyla, ventilation,<br>belysning samt wc/dusch) | 12,6 mnkr                 | Betalas av Swedbank genom<br>hyreshöjning under 4 år.                                                         |
| Byte fläktaggregat                                                                  | 12,9 mnkr                 | Älvstranden Utveckling.<br>Vi kommer att göra en<br>energibesparing på<br>cirka 0,6 mnkr per år, lågt räknat. |
| Oförutsedda kostnader                                                               | 0,2 mnkr                  | Älvstranden Utveckling.                                                                                       |

# Effekter och nytta



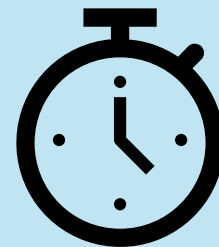
- Inneklimatet anpassas till dagens krav i våra lokaler.
- Modernare system och färre felanmälningar.
- Lokalernas standard höjs, vilket genererar ett högre värde på fastigheten.
- Hyresintäkterna höjs, vilket genererar högre värde på fastigheten.
- Byggnadens energiförbrukning blir avsevärt lägre vilket ger en lägre driftkostnad och mer miljömässig hållbarhet. Enligt beräkning cirka 0,6 mnkr/år, lågt räknat.
- Vi får behålla en viktig hyresgäst.
- Vi som ett offentligt bolag startar projekt som skapar arbete.

# Risker



- **Upphandling av entreprenör är ännu inte utförd.**  
Det finns en risk att bristande konkurrens bland anbuds-givarna medför att entreprenadkostnaden blir högre än budgeterat.
- **Åtgärderna utförs med pågående verksamhet i huset.**  
God planering och samverkan med hyresgästerna krävs under hela projektfasen.

# Tidplan



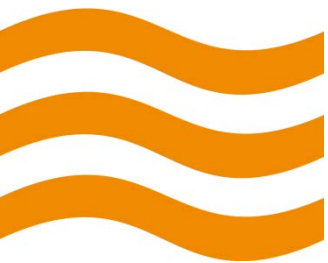
**Projektet kommer att ta ett år i sin helhet med projektering, upphandling och utförande.**

- Styrelsebeslut 2020-06-15.
- Projekteringen beräknas starta tidigast starta efter semestern.
- Produktion tidigast start januari 2021.
- Själva byggandet är uppdelat på 4 etapper.

*Vi planerar att evakuera cirka 60 personer åt gången.  
Det arbetar cirka 240 anställda i lokalerna.*

# Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar en budget om 57 miljoner kronor inklusive moms för att hyresgästanpassa för Swedbank och göra ett fläktaggregatsbyte i hus Galjonen.



## **8. Halvön, Masthuggskajen.**

*Beslutsärende.*

Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning.

# Bakgrund

- Styrelsebeslut 2017-11-24 att godkänna Genomförandeavtalet med staden för hela Masthuggskajen.

Bilaga 1 pkt 8:

*Älvstranden Utveckling ska kunna ta ansvar för utbyggnad i särskild ordning (Halvön). Detta ska utredas. Diskussioner om att omformulera avtalet pågår med Trafikkontoret.*

- Styrelsebeslut 2019-02-08 att godkänna Exploaterings- och markfördelningsavtal (EMA).

Utdrag från EMA pkt 9.2  
Utbyggnad av Halvön

anläggningar inom Halvön sker i allmän ordning. För säkerställandet av en snabbare framdrift av Halvön med en ambition om påbörjande av anläggning och grundläggning av hus under första kvartalet 2020 är Parternas intentioner att genomföra utbyggnaden i särskild ordning, varmed avses att Älvstranden självständigt övertar Stadens utbyggnadsansvar för allmän plats. Skulle överenskommelse mellan Staden,

# Syfte

Syftet var att säkerställa snabbare framdrift av Halvön med ambition att påbörja anläggning av Halvön och grundläggning av husen Q1-2020.

Arbetet i dag baseras på att dessa moment utförs samordnat för att spara tid, för bättre kvalitet, för delad och mindre risk med få entreprenadmässiga gränssnitt.

# Förutsättningar – Avtal med Staden

- Särskild ordning – ÄU tar på sig utbyggnadsansvaret.
- Förutsättningar för ÄU-ansvar är en beställning från Staden, FK.
- Förutsättning för beställning från Staden är KF-beslut att så är möjligt.
- Förutsättning för beställning från Staden är också att ÄU och TK kommer överens om såväl tekniskt som ekonomiskt gränssnitt.
- Arbetshypotesen är att ÄU mot fast pris övertar ansvaret för ekonomin från FK/Staden för utbyggnad av underbyggnaden allmän plats för Halvön.

# Beslutet i KS (KF...)

Innebär att:

Fastighetsnämnden kan beställa utbyggnad för Halvön från Älvstranden Utveckling, och att utbyggnad ska ske via särskild ordning.

Villkorat av att:

Älvstranden Utveckling har tecknat ett tilläggsavtal med exploatörerna i vilket möjligheter och risker fördelas mellan Staden och exploatörerna.

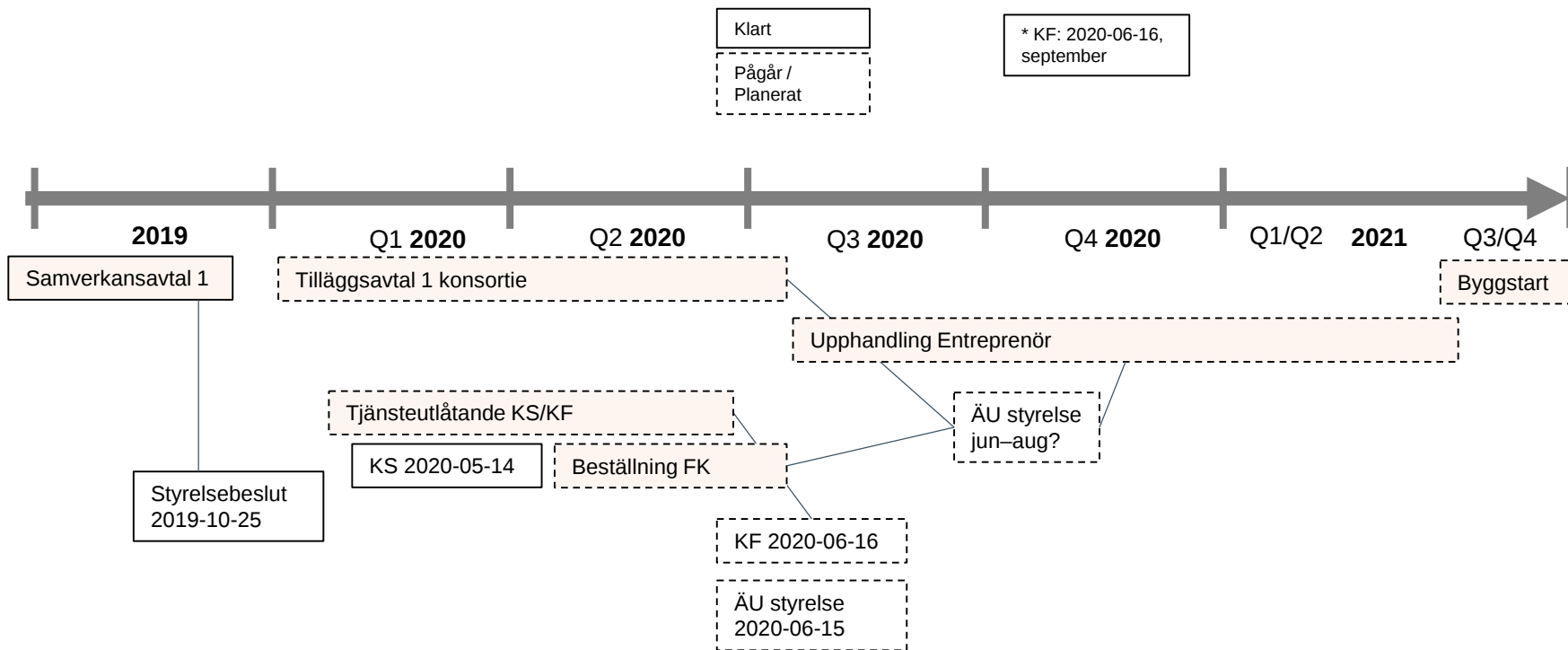
# Förutsättning – avtal mellan ÄU och exploatörerna

- Tekniska gränssnitten klarlagda för mindre risk.
- Tidplanen visar på ömsesidig nytta.
- Begreppet "Att tillhandahålla bebyggbar mark" klargjort.
- Entreprenadavtal tecknat för grundläggning kvarter.
- Tilläggsavtal till samverkansavtal tecknat.
- Riskfördelning hanterad i ovanstående avtal.
- Förutsättningar för fastighetsbildning och byggnation av källargaraget i kvarter B2 avtalade.

# Riskfördelning

- Gemensam projektering för grundläggning och kajlösning.
- Gemensam upphandling grundläggning kvarter/allmän plats.
- En entreprenör för grundläggning – konsekvens och ansvar.
- Gemensam platsorganisation – kostnadseffektiv byggherrelösning.
- Tydligare gränssnitt och omfattning – huvuddelar särredovisas.
- Momsrisk – ska kunna lyftas, om inte, är risk fördelad.
- Oförutsett inte allokerat till enbart allmän plats – fördelas på alla.
- Kan optimera utförandet för allmän plats med Trafikkontoret.

# Avtals- och beslutsaxel

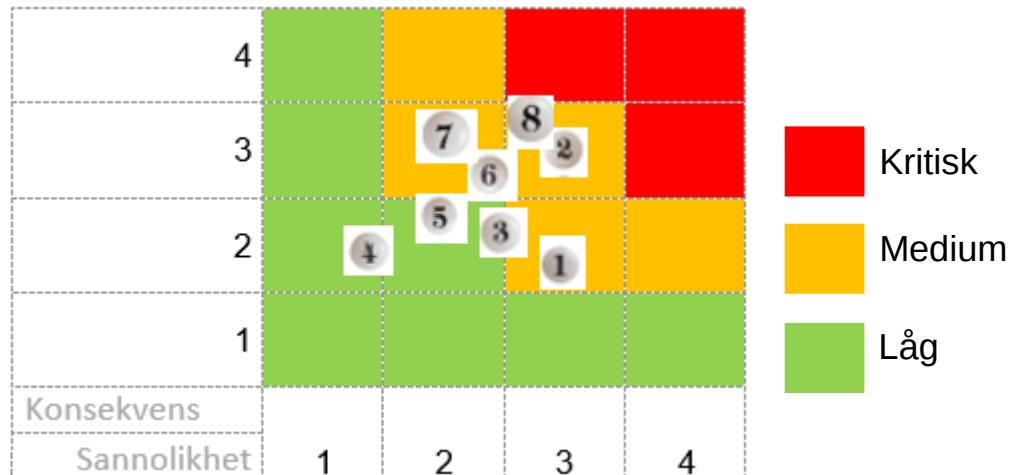


# Exit – omtagsmöjligheter

- Åtagande i Genomförandeavtalet ligger fast.
- Samverkansavtalet för Halvön mellan parterna går ut automatiskt 2020-06-30 om ingen beställning är mottagen av staden.
- Riskfördelning och överenskomna villkor mellan ÄU och exploatörerna ett krav. Om inget avtal med exploatörerna kommer till, ingen särskild ordning.
- Överenskommelse om fördelning av exploateringsmedlen och av tekniska gränssnitt krävs med TK för att FK ska kunna ge oss en beställning.
- Upphandlingen måste hamna inom överenskommen budget, annars krävs omtag.

# Risker

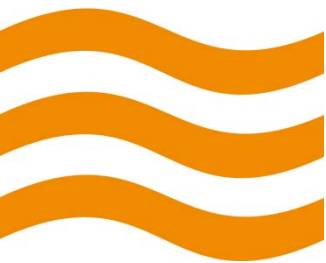
1. Teknik/projektering
2. Avtal/konsortium
3. Avtal TK
4. Ekonomi
5. Moms
6. Upphandling
7. Utförande
8. Resurser



|   | Sannolikhet            | Konsekvens |
|---|------------------------|------------|
| 4 | Mycket sannolik        | Mycket hög |
| 3 | Sannolik               | Hög        |
| 2 | Låg Sannolikhet        | Låg        |
| 1 | Mycket låg sannolikhet | Mycket låg |

# Förslag till beslut

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att arbeta vidare med intentionen att Älvstranden Utveckling AB tar rollen att som byggherre för staden utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens Halvö.
- Vd får i uppdrag att ta fram beslutsunderlag enligt:
  1. Tilläggsavtal med exploatörerna samt avtal med Fastighetskontoret.  
Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen samt presentationen från styrelsesammanträdet sidan 16–22.
  2. Underlag för beslut om att gå ut på upphandling.  
Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen samt presentationen från styrelsesammanträdet sidan 16–22.



# **9. Statusrapport Södra Älvstranden.**

*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

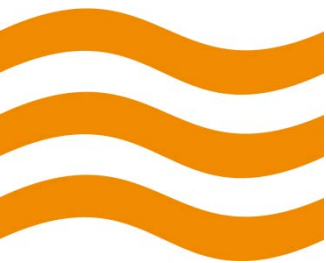
# Masthuggskajen

- Byggprojekt NCC "Våghuset" och "Brick studios" är under genomförande.
- Byggprojekt Balder "Hotell Draken" är under genomförande.
- Byggprojekt Stena "Stuveriet" ny kontorsbyggnad har fått bygglov. Rivningsarbeten pågår.
- Projekt Parkeringsbolaget "P-hus Väst" projekteras och bygglovsansökan pågår.
- Kvarter E6 "Framtiden" senareläggs cirka 2 år.
- Halvön utreds och förhandlas.



# Skeppsbron

- Ärendet kring finansiering av allmän plats blev återremitterat i april till Parkerings-bolagets styrelse för utredning av frågor kring Kajgaraget.
- Ärendet är utrett och behandlat i Parkeringsbolagets styrelse 2020-05-27 där ärendet blev återremitterat till tjänstemännen.
- Ärendet kommer upp – efter uppgifter från Parkeringsbolaget – på nytt i ett extrainkallat styrelsesammanträde veckan efter midsommar. Nästa ordinarie styrelsesammanträde är i september.
- Vi avvaktar vidare process.



# **10. Statusrapport Frihamnen.**

*Informationsärende.*

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

# Vårens arbete

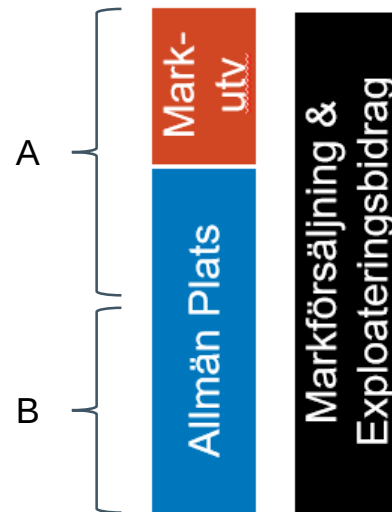
- Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling har tillsammans **justerat helhetsgreppets kalkyl** på grund av ny kunskap, främst om vissa gatukostnader.
- Fastighetskontoret har gjort en **ekonomisk bedömning** av den justerade kalkylen.
- Huvudprogramledningen har arbetat fram **ekonomiska åtgärdsförslag**.
- Spårprojektet och program Frihamnen har tillsammans arbetat fram en **riskanalys** som identifierar gemensamma frågor som behöver lösas för att undvika suboptimering.

# Utgångspunkt för Fastighetskontorets ekonomiska bedömning

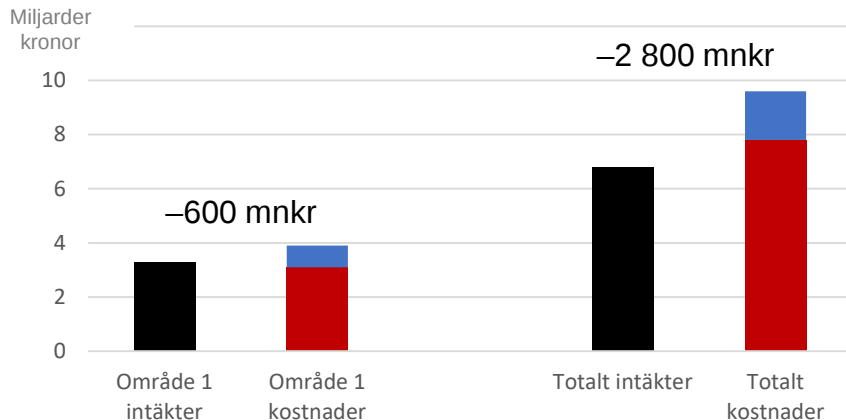
Totalekonomin ska gå ihop, vilket innebär att Älvstranden Utvecklings intäkter ska motsvara:

- Våra kostnader för projektutveckling och byggklar mark (A-investeringar).
- Vår del av kostnader för allmän plats (A-investeringar).
- Skattefinansierade åtgärder för allmän plats (B-investeringar).

C-investeringar utgör inte en del av projektets kalkyl.

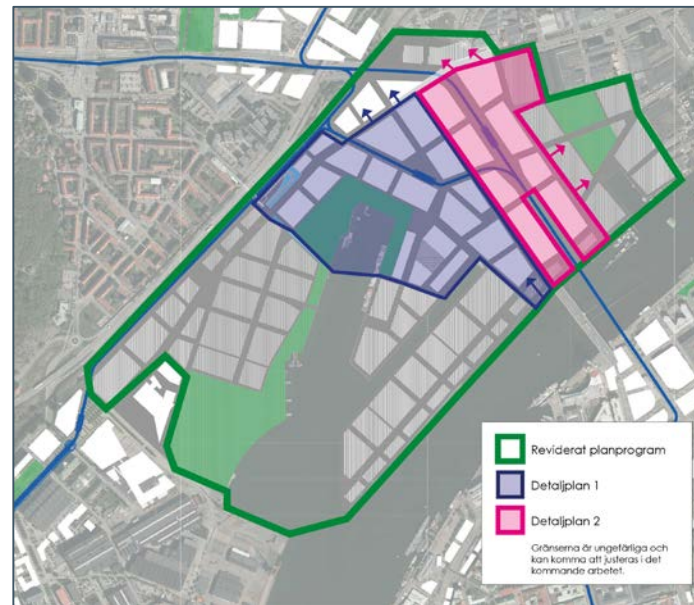


# Utgångsläge kalkyl

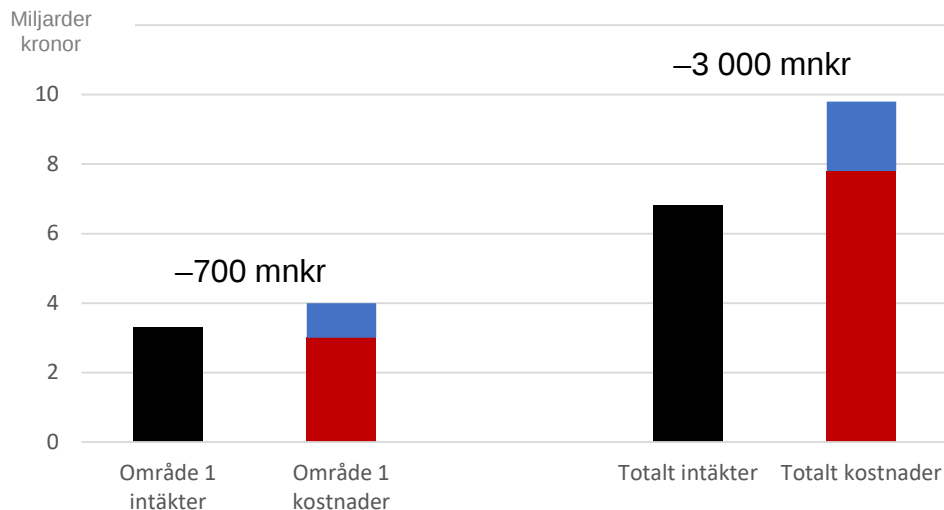


- Kalkylen är baserad på helhetsgreppets arbete, inklusive Älvstrandens risk- och konsekvensanalys.
- Hjalmar Brantingsstråket och spår utgör C-investering, är därför inte med i denna kalkyl (900 mnkr).

Område 1 = detaljplan 1 + 2



# Justerad kalkyl – Nuläge

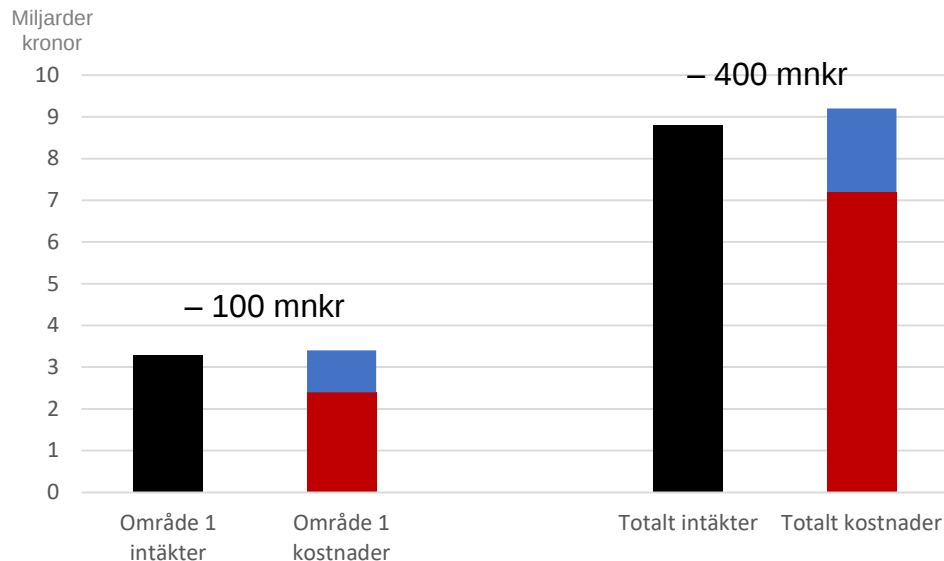


- Vissa korrigerade gatukostnader.
- Hjalmar Brantingsstråket B-investering 50/50 som hypotes.
- Endast spårprojektet utgör C-investering. Ligger därför inte med i kalkylen (400 mnkr).

# Fastighetskontorets ekonomiska bedömning

- Potential att ytterligare sänka gatukostnader, bland annat grundläggningsskostnader.
- Potential att sänka Älvstrandens Utvecklings riskkostnad i område 1 med 600 mnkr, eftersom kalkylen är beräknad med låga intäkter.
- Potential att öka Älvstranden Utvecklings intäkter i resterande delar med cirka 2 000 mnkr.
- Riskkostnader behöver allmänt ses över – kan slå både upp och ner i kalkylen.
- Potential att förbättra VA-kalkylen (inte medräknad i redovisade diagram).

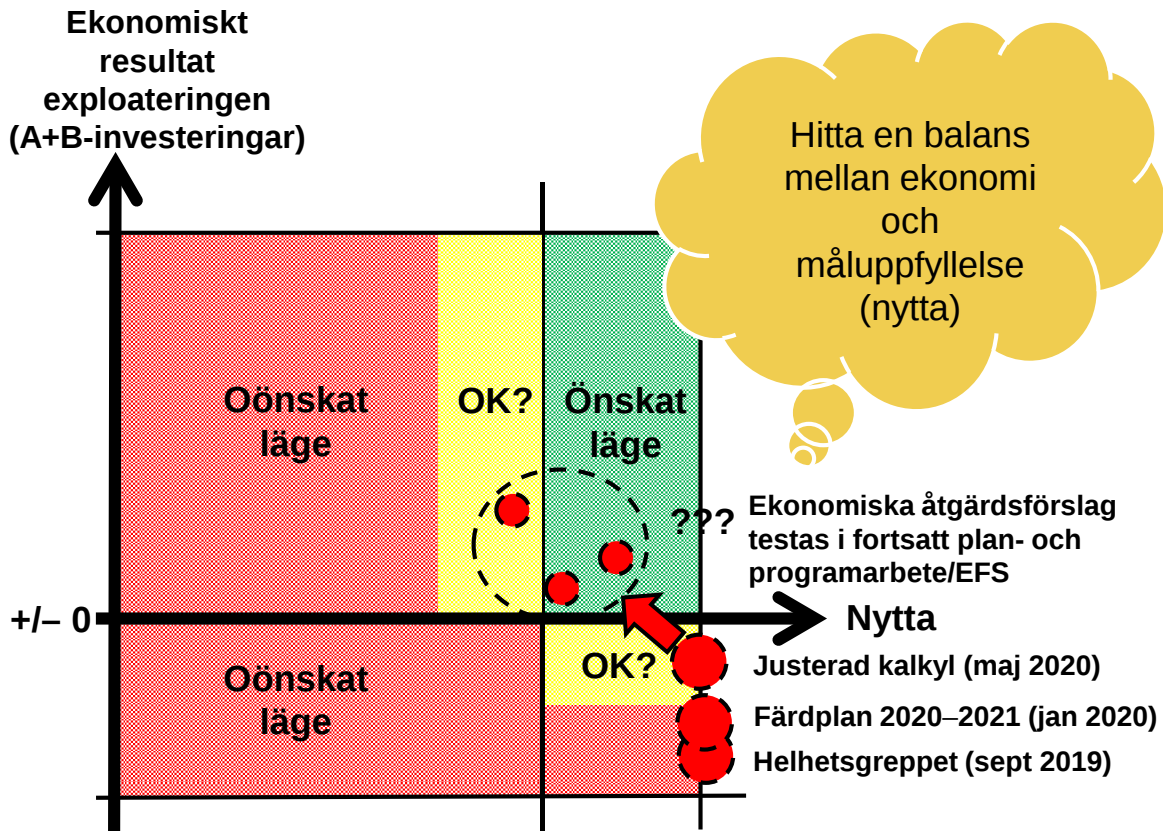
# Slutsats Fastighetskontoret



- Potential att hitta en ekonomi i balans i fortsatt arbete med planprogram, detaljplaner och Ekonomisk förstudie (EFS).
- En ekonomi i balans för staden som helhet innebär ett minusresultat för stadens förvaltningar som uppvägs av ett plusresultat för Älvstranden Utveckling.

OBS! Fastighetskontoret vill vara överens med Älvstranden Utveckling om att ta bort 600 mnkr risk om denna bild ska kunna vara underlag till kommande inriktningsbeslut.

## Ekonomiska åtgärdsförslag



**Ingångsvärden/målsättningar,  
Helhetsgreppet:**

50 % hyresrätter, 50 % bostadsrätter.

50 % av HR har snitthyra 1 200 kr/BOA, år.

1 % av entreprenadkostnaden avsätts för konst.

Lågt P-tal, dock ej definierat exakt hur lågt.

Stadspark 10 ha vid vattnet.

Stadsdelspark 2 ha på Ringön.

2 boende per lägenhet.

10 kvm offentlig friyta per boende.

0,5 barn per lägenhet.

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

18 barn/avd i FS, 25 barn/klasse i F-3, 30 barn i 4-9.

35 kym frivta/barn i FS, 20 kym i F-3, 15 kym i 4–9.

Max 30 % av enskild park får samnyttias.

# Ekonomiska åtgärdsförslag – Område 1 (Dp 1+Dp 2)

ARBETSMATERIAL

| Prio                                                                               | Parameter                                                                                          | Potential                                     | Reversibel | Ekonomi    | Kommentar                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Ökad exploatering, i vissa delar (bland annat kontor och smålägenheter)                            | Medel                                         | Nej        | 0 235 mnkr | Osäker bedömning utan avvägning i planarbete och Ekonomisk förstudie (EFS)                                                                                             |
|    | Bidrag från andra områden – Klimatanpassningsåtgärder som berör delområde Backaplan och Lindholmen | Låg                                           | Nej        | 0–70 mnkr  | Osäker                                                                                                                                                                 |
|    | Optimera gatumark/kvartersmark                                                                     | Låg                                           | Nej        | ? kr       | Går ej att bedöma utan avvägning i planarbete och Ekonomisk förstudie (EFS)                                                                                            |
|    | Behov förskola/skola justeras ner från 0,5 till 0,4 barn per bostad                                | Hög, men ingen effekt som enskild åtgärd.     | Nej        | 0 kr       | Justera ner till 0,4 är redan beslutat, men detta måste kombineras med mindre friyta för att få effekt                                                                 |
|    | Justera friytekravet för FS/skola (räknat i kvm per barn)                                          | Medel, i kombination se nedan                 | Nej        | ? kr       | Går ej att bedöma utan avvägning i planarbete och Ekonomisk förstudie (EFS)                                                                                            |
|    | Räkna med kvalitetsfaktor friyta istället för enbart kvm per barn                                  | Medel, i kombination med föregående parameter | Ja         | 0 kr       | I kombination med föregående parameter, påverkar dock inte ekonomin                                                                                                    |
|    | Kombination av minskat antal barn per bostad och justerat friytekraV för FS                        | Medel                                         | Nej        | ? mnkr     | Oklart hur mycket mer exploatering det kan ge p g a andra krav, såsom buller, dagsljus mm. Går ej att bedöma utan avvägning i planarbete och Ekonomisk förstudie (EFS) |
|  | Fler bostadsrätter, färre hyresrätter                                                              | Hög                                           | Ja         | 180 Mkr    | 40 % HR, påverkar inte målbilden                                                                                                                                       |

# Ekonomiska åtgärdsförslag – Område 1 (Dp 1+Dp 2)

ARBETSMATERIAL

| Prio                                                                             | Parameter                                                                | Potential | Reversibel | Ekonomi    | Kommentar                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Markanvisa på pris/tävlingar                                             | Låg       | Ja         | ? kr       | Viss osäkerhet, marknadsberoende                                                           |
|  | Fler bostadsrätter, färre hyresrätter                                    | Hög       | Ja         | 450 mnkr   | 25 % HR, påverkar målbilden negativt                                                       |
|  | Lägre ambitionsnivå för sociodukten                                      | Hög       | Nej        | 0–70 mnkr  | Potential beror på ambitionsnivå/målbild                                                   |
|  | Bidrag från andra områden till sociodukten                               | Låg       | Nej        | 0–120 mnkr | Full potential om C-investering, bidrag om 60 mnkr sökt från Västsvenska paketet           |
|  | Samnyttjande av byggnader och markyta för annat ändamål än park/FS/skola | Låg       | Delvis     | ? kr       | Svår att kalkylera                                                                         |
|  | Platsbyggnad                                                             | Medel     | Ja         | ? kr       | Svår att kalkylera                                                                         |
|  | ”Funktionell konst”                                                      | Låg       | Ja         | 14 mnkr    | Kulturförvaltningen säger nej (?)                                                          |
|  | Ökad exploatering, generellt                                             | Ingen     | Nej        | 0 kr       | Redan extremt högt e-tal                                                                   |
|  | Färre hyresrätter med låga hyresnivåer                                   | Ingen     | Ja         | 0 kr       | Påverkar ej intäktsnivån då vi jobbar med affärsmodeller med samma markpris som vanliga HR |
|  | Tillgodoräkna gårdar som friyta                                          | Ingen     | Nej        | 0 kr       | Parametern begränsar inte exploateringen                                                   |
|  | Tillgodoräkna vatten som friyta                                          | Ingen     | Nej        | 0 kr       | Parametern begränsar inte exploateringen                                                   |
|  | Justera målsättningen om 10 kvm offentlig friyta per boende              | Ingen     | Nej        | 0 kr       | Parametern begränsar inte exploateringen                                                   |

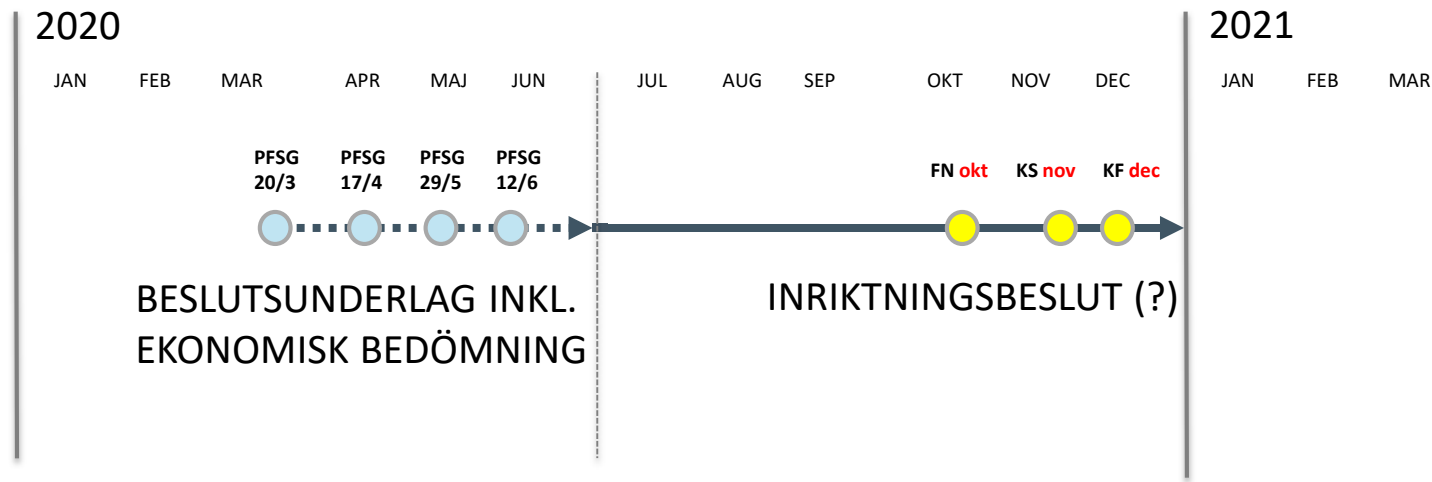
# Slutsats av ekonomiska åtgärdsförslag

- Inom detaljplan 1 och 2 finns möjlighet att göra en justering utan något fördjupat arbete:
  - Andel bostadsrätter ökas till 60 %, potential cirka 180 mnkr.
- Vi ser stora möjligheter till ytterligare förbättringar, som teoretiskt kan ge några hundra miljoner kronor, men då krävs ett fördjupat arbete med detaljplaner och planprogram/EFS.
- Det handlar främst om att hitta mer exploatering, genom att arbeta med:
  - Något mer exploatering i vissa befintliga kvarter.
  - Optimering av allmän plats/kvartersmark, främst genom reducering av nyckeltal för antal barn samt friyta per barn i förskola/skola.
- För att säkerställa att inte exploateringen blir för hög eller har bostäder i icke genomförbara lägen måste vi också jobba med:
  - Trafiklösning, dagsljus-, luft- och bullerstudier samt risker längs hamnbanan.

# Risikanalyt spårprojektet – Frihamnen

- Riskanalys genomförs för att identifiera vilka frågor som behöver lösas för att undvika suboptimering.
- Största frågorna är grundläggning/höjdsättning och ledningsförläggning.

# Beslutsprocess framåt

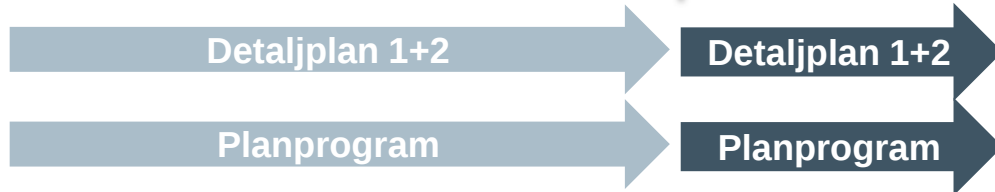


## Politisk beredning och beslut:

FN oktober, BN oktober (för information)

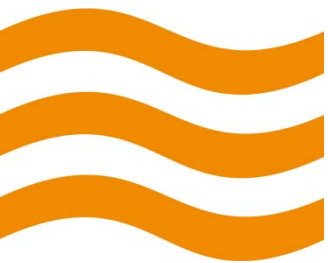
KS november

KF december



# Sammanfattning

- Genom fortsatt bearbetning av projektet i program- och detalj-planearbete med tillhörande Ekonomisk förstudie (EFS) och eventuell justering av tidigare ingångsvärden, finns en potential att säkerställa en ekonomi i balans för detaljplan 1 och 2.
- Övriga delar föreslås utredas mer översiktligt och utvecklas när markvärdet är tillräckligt högt för att nå en ekonomi i balans.
- Planprocesserna hålls igång, men med begränsat deltagande från FK:s sida, parallellt med inriktningsbeslutets process. Prioriterat att jobba med frågor som behöver lösas ut för spårprojektet och undvika suboptimering.



# **11. Jubileumsparken.**

*Informationsärende.*

Jessica Segerlund, Processansvarig  
platsbyggnad och

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

## ”Vad har hänt?”

- Portföljstyrgrupp Älvstaden 2019-12-13.
- Portföljstyrgrupp Älvstaden 2020-05-29.
- Portföljstyrgrupp Älvstaden 2020-05-12.

## Portföljstyrgrupp Älvstaden 2020-05-29

- PoNF eskalerade (med kort varsel) frågan ang. att få nyttja **även** exploateringsdelen av investeringen för Jubileumsparken.
- Leverans och innehåll enl. prioriteringsordningen var överenskommen i Ledningsgrupp och redovisat för Vd och direktörer. **Prioriteringen skulle inte eskaleras.**
- Parterna har i alla diskussioner, given avsaknad av DP, varit överens om att det är av **väsentlig betydelse** att det inom fastigheten skapas den Jubileumspark som är beskriven i beslut i Kommunfullmäktige och Älvstranden Utvecklings styrelse.
- PoNFs agerande frångår det.

# Historik

- Investeringsbeslut PoNF: 2019-03-18.
- Investeringsbeslut ÄU: 2019-04-26.
- Kommunstyrelsen: 2019-05-08.
- Investeringsbeslut KF: 2019-05-23.

*Kommunfullmäktige antog den 23 maj 2019 ett investeringsbeslut för "Jubileumsparken t.o.m. 2023" om 347 mnkr i investeringskostnader och 15 mnkr i framtida årliga driftkostnader. **I denna budget ingår "hamnbad med vistelseytor och facilitetsbyggnader"** med 58 mnkr i investeringskostnad och 4 mkr i årliga kostnader för drift och bemanning av badet.*

- *Investeringsbeslutet omfattar även Kaj 113*

## Styrelsebeslut 2019-04-26

- Styrelsen fastställer Göteborgs Frihamns AB:s medfinansiering, enligt styrelsebeslut 2018-02-09, för Jubileumsparken till och med 2023 om 193 miljoner kronor, varav 52 miljoner kronor avser kaj 113 och 141 miljoner kronor avser Jubileumsparken. Beloppen i 2018 års prisnivå. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med "Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023.
- Del av beslutet ovan, om medfinansiering av Jubileumsparken (141 miljoner kr), är ett framtida åtagande som faller ut enligt betalningsplan som anges i kommande exploateringsavtal med fastighetskontoret.

# Styrelsebeslut 2018-02-09

## Beslut

- Styrelsen beslutar att Park- och naturförvaltningen får påbörja investeringsarbeten för Jubileumsparken på mark som i dag Älvstranden Utveckling äger.
- Styrelsen godkänner även den medfinansiering som kommer att beslutas i samband med kommande exploateringsavtal.
- Styrelsen villkorar beslutet med att Älvstranden Utveckling är med som en part i planeringsarbetet.

# Styrning och ledning, beskrivet i Nyttjanderättsavtal

*Styrning av projekt inom huvudprogram Frihamnen sker i en gemensam styrgrupp och i bred samverkan vad gäller tid, kvalitet och kostnad.*

*Ledningsgruppen för Jubileumsparken ansvarar för utveckling, investering efter leveransplan.*

*Konsensus mellan berörda parter ska uppnås. I annat fall eskaleras frågan till styrgruppen.*

## I etappen 2021 ingår följande delar (Nyttjanderättsavtal)

- En tryckbank i hamnbassängen för att säkerställa stabiliteten på land.
- Ett hamnbad med tillhörande facilitetsbyggnader och renovering av befintlig bastu.
- En utflyktslekplats och angränsande vistelseytor.
- Utveckling av socialt och ekonomiskt hållbara arbetsmodeller för drift i samverkan med civilsamhället via ett idéburet offentligt partnerskap med föreningen Passalen.

# Redovisad prognos och hanteringsförslag

## Prognos



Göteborgs  
Stad

|                  | 2018 | 2018 | 2019   | 2020    | 2021   | 2022   | 2023   |
|------------------|------|------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Inv. B<br>E 2021 | 1917 | 8003 | 11 080 | 110 000 | 10 000 | 0      | 0      |
| Exp. A<br>E 2021 | 0    | 0    | 0      | 0       | 34 000 | 0      | 0      |
| Exp. A<br>E 2023 |      |      |        |         | 80 000 | 72 000 | 20 000 |

### Utbyggnad E-del av Etapp 2021

Program 4 mnkr  
Den blå parken 73,5 mnkr  
LoL-parken inkl. utflyktslekplatsen  
(drygt 1/3) 60 mnkr  
Kvillepiren 3,5mnkr

**Totalt 141 mnkr**

### Planerad utbyggnad Etapp 2021 B+A

Program 4mnkr  
Den blå parken 78,5mnkr  
LoL-parken inkl. utflyktslekplatsen +  
vistelseystor (ca 1/2) 86,5 mnkr  
Kvillepiren inkl. spetsen 6mnkr

**Totalt 175 mnkr**

# Förslag till ny inriktning

**4–6 juni arbetar Ledningsgruppen för att finna en gemensam inriktning med alternativa scenarier för att möjliggöra att bad inte utgår**

## **1. Del av park på land + del av bad**

Skär inom ramen för tillgängliga medel.

Uppbyggt värde: Utflyktslekplats, Bastu upprustats, Nya omklädningsrum och mindre nytt bad (*minst två bassänger*).

Risker: Attraktivitet för hela staden påverkas pga. att badskalan minskas.

Upphandling av park på land försenas något.

Viss svekdebatt.

## **2. Del av park på land + hela badet**

Kräver extra finansiering av alt. nytt investeringsbeslut om 30 mnkr.

Uppbyggt värde: Utflyktslekplats, Bastu upprustats, Nya omklädningsrum och stort nytt bad.

Risker: Mindre risker gällande upphandling park på land.

# Förutsättningar

## **Marken är fortfarande Älvstranden Utvecklings**

Samverkan med ÄUAB krävs enligt beslut och avtal. Försäljningen av marken revideras utifrån uppkommen situation.

## **Nyttjanderättsavtal är tecknat**

Nyttjanderättsavtalet innehåller en prioriteringsordning. Avtalet kräver även "återställning" om markförsäljning uteblir.

## **Arrende**

Vid utebliven försäljning krävs fortsatt arrende från PoNF till ÄU

## **Befintlig Badkultur**

För att bygga parken på land krävs omfattande marksanering och därmed rivning av befintlig badkultur (saltvattensbad och omklädningsrum). Bastun kräver renovering. Dessa kostnader ligger i "Den blå parken".

## **Samordning av entreprenader**

I de olika entreprenaderna finns flertalet punkter där en entreprenör gör en sak för en annan. Att inte bygga saker i rätt ordning innebär fördyringar.

## **Att "säkra" parken**

Att satsa på "gräs och träd" är på denna plats ett dyrt sätt att säkra marken. Etapp 1 är lokaliserat på Ringkanalen som har omfattade föroreningar som mest kostnadseffektivt hanteras som parkmark.

## **Pågående IOP**

# Uppbyggda värden



## Prototyper:

Allmänna badet, Allmänna bastun, Lilla salt, Playan, Konstlek Berget, Park 113, Rollerderbybanan Rullevi, Strandparken, Seglarskola, Alla kan simma, Odlafrörening etc.

## Unga anställda genom IOP:

137 anställda vårdar. Representation från samtliga stadsdelar i Göteborg.

## Open Call/Byggnation och planering med allmänhet:

14 st.

## Antal besökande:

2014 - 2015 statistik för helheten saknas

2016 = 25 483

2017 = 60 938

2018 = 80 862

2019 = 105 819

## Annonsvärde:

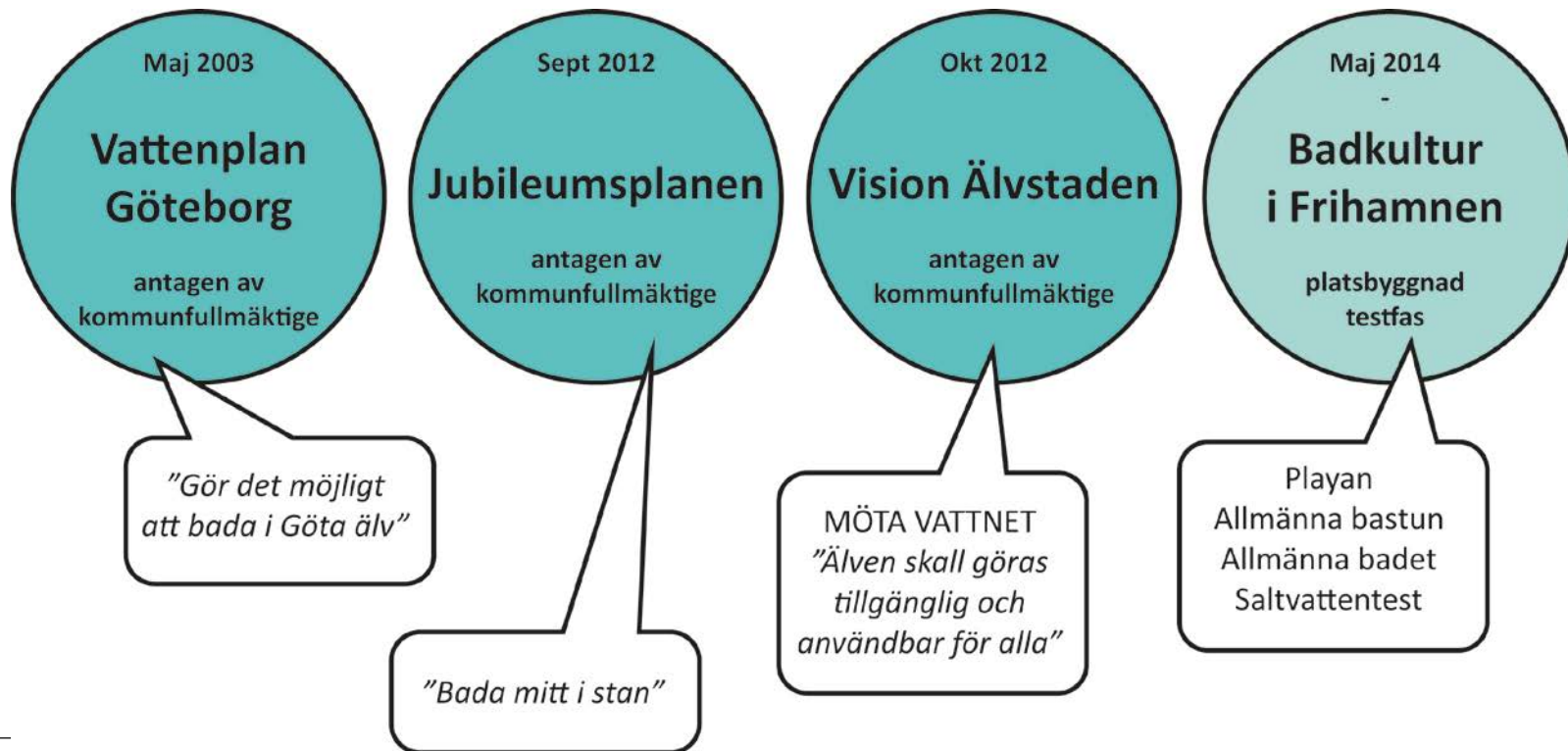
349,6 mnkr åren 2015 - 2016 (mediala mätningar saknas efter 2016).

## Priser och nomineringar:

SAVGS arkitekturpris 2015, Nominerad till Kasper Sahlinpriset 2015, Planpriset 2017, Sienapriset 2019 m.m.

Fem kommuner gör upp om Planpriset

# Möta vattnet



# Rekommendation

## Att Del av park på land + del av bad lyfts som förslag

- Möjliggör försäljning av marken enligt föreliggande avtal från ÄUAB till FK.
- Totalekonomiskt mest optimala lösningen:
  - Genererar störst turistintäkter
  - Genererar hanterbara förgäveskostnader
  - Genererar högre markvärden för framtida exploatering
  - Innebär inga fortsatta arrendeavgifter i avvaktan på detaljplan.
  - Stärkt förtroende för Göteborgs stad och bolag i samverkan
  - Skapar förutsättningar för att utveckla enl. visionen för JP *"utvecklas med Rum för ungt inflytande"*
- Möjliggör en säkring av parkmark genom:
  - Permanent parkbyggnation till färdigt skick
  - Enklare, temporär parkbyggnation på asfaltsytor, som målning av ytan, träd i urnor och möblering.
  - Underlättar fortsatt diskussion om vidare parkutveckling på Kvillepiren.

## 2020-06-08 PoNF informerar:

- Att det gemensamt framtagna förslaget ej avses arbetas vidare med.
- Att bedömningen är att en utbyggnad av park är det mest strategiska steget att ta i en första etapp av Jubileumsparken.
- Att vad det gäller bad så tas det med utbyggnad av omklädningsrum, upprustning av bastu, behållande av den befintliga lilla bassängen.
- Att själva badanläggningen i vatten kräver ytterligare ekonomiska resurser och att utbyggnad av det förläggs i en senare etapp.

## Vår bedömning

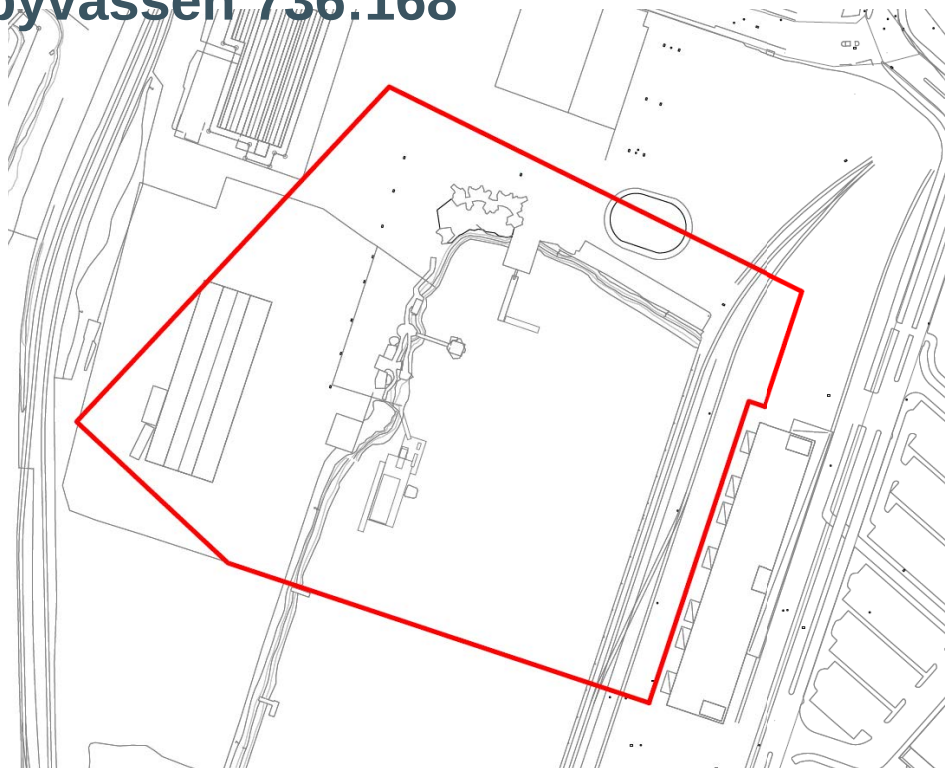
- Att det är en förändrad inriktning för Jubileumsparken jämfört med den fortsatta värdeutveckling som beskrivits i de ursprungliga investeringsbesluten.
- Att ny inriktning inte förhåller sig till beslut, avtal eller överenskommen prioriteringsordning.
- Att ny inriktning inte föregåtts av en analys eller konsekvensbeskrivning vad det betyder för fler förvaltningar och bolag.
- Att andra förvaltningar eller bolag har inte deltagit i framläggandet av den nya prioriteringsordningen.

## Vår bedömning, forts.

- Att förlägga hamnbadet i en senare etapp innebär konkret att badet skjuts på obestämd framtid.
- Att en förändrad tidplan för hamnbad kan eventuellt även kräva en ny vattendom i Mark- och miljödomstolen.

# Överlåtelse av del av Lundbyvassen 736:168

- Området är cirka 46 000 kvm.
- Värderat som “Allmän plats.”
- Köpeskilling 50 000 kr.
- Tilläggsköpeskilling eller annan reglering ska utgå om blivande DP medger bygg rätt,
- Köparen övertar all risk.
- ÄU önskar att tillträde sker 2021 förutsatt att alla villkor uppfylls.



# Bokförda värden

- Det aktuella markområdet har ett bokfört värde på cirka 6 mnkr, motsvarande andel av total anskaffningskostnad.
- Mark/fastighet skrivs inte av.
- Bokförda värden för temporära åtgärder och platsbyggnad på knappt 24 mnkr (2020).
- Skrivs av med cirka 3,2 mnkr per år.
- Vid överlåtelse skrivs bokförda värden av.

## Arrende under 2020

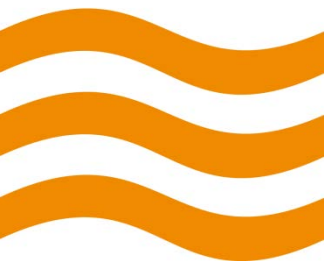
- PoNF fortsätter arrendera området året ut.
- Avsikten är att hitta konstruktion för att minska effekten av att Älvstranden Utveckling inte kan sälja i nutid.

# Sammanfattningsvis

- Nyttjanderättsavtalet finns undertecknat som ger PoNF rätt att bedriva verksamhet/bygga park på Älvstrandens Utvecklings mark.
- Inom ramen för nyttjanderätten finns gemensamt framtagna prioriteringar.
- Fastighetskontoret har uttryckt önskemål om att köpa marken i förtid. Det för att kunna investera i marken och agera bank. Förberedelser för detta pågår.
- I framtida detaljplan blir området allmän platsmark.

## Vårt förslag

Älvstranden Utveckling förordar att fasthålla den tidigare gemensamt framtagna prioriteringsordningen för att nå en leverans inom ramen för disponibla medel om 141 mnkr.



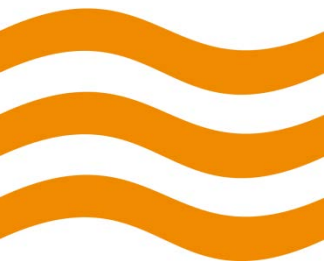
# **12. Avrapportering KF-uppdrag Älvpromenaden.**

*Informationsärende.*

Lena Andersson, Vd och  
Thomas Nygren, Projektledare.

# Älvpromenaden

- Bolagets fastighetsägande.
- Befintliga kajer.
- KF-beslut och uppdrag 2010.
- Status Älvpromenaden.
- Ekonomiska förutsättningar & effekter.
- Vägval och strategi.
- Fortsatt handläggning.
- Frågor.



# **13. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.**

*Informationsärende.*

Lena Andersson, Vd och  
Mi Mathiesen, Finanschef

# Ekonomi i Sverige

- Sverige starka offentliga finanser möjliggör stora stödinsatser på kort och lång sikt.
  - Stadsbudget 2020: – 402 mdkr.
  - Stadsbudget 2021: – 77 mdkr.
- Arbetslöshet: 8,2 % (2019: 6,8 %). Arbetslöshet 2021 prognostiseras mellan 9 och 14 %. Regeringens stödåtgärder bromsar.
- Bolag i konkurs t.o.m. vecka 21: 3 000 med totalt 11 000 anställda.
- *(Bolag i konkurs har ökat med 20 % och anställda som berörs 29 % jämfört med samma period 2019.)*

# Ekonomi i Sverige

- Riksbanken säkerställer fortsatt tillgång på krediter. Stödköp av företagsobligationer.
- Reporäntan fortsatt på 0 %, lämnades orörd på senaste mötet.
- Bankfinansiering utgör grunden för den svenska fastighetsfinansieringen. I nuläget kan stabila fastighetsbolag refinansiera sig samt i viss utsträckning öka belåningen för ytterligare förvärv.
- Aktiemarknadens kraftiga volatilitet visar på hur svårt investeringsmarknaden har att förutse konsekvenserna av rådande pandemi, både på kort och lång sikt.

# Fastighetsmarknaden – segmentanalys från Svefa

- Försäljningsprocesserna för samhällsfastigheter och hyresbostäder löper på (till exempel SBB). Stort investeringsintresse för samhällsfastigheter, sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser över hela landet. God efterfrågan trots oroliga tider.
- Hyresmarknaden för samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs- och marknadsberoende som för kommersiella lokaler.
- Byggrättsförsäljningar där produktionsstart ligger mer än ett år och framåt fullföljs, men bara i de bästa lägena.

# Kontorsmarknaden

- De senaste årens starka hyresutveckling har avstannat. Det finns en risk för stigande vakanser och sjunkande hyror.
- Om pandemin fortsätter under hösten i en andra våg, bedöms nedgången för kontorsmarknaden fördjupas ytterligare.
- Coronakrisen har påskyndat den oundvikliga digitaliseringen, en strukturell förändring som kommer få stor betydelse för kontorsmarknaden. Att nyttja lokalerna effektivt prioriteras – väntas medföra vakanser och pressade hyresnivåer i befintligt bestånd.
- Med lägre hyresförväntningar och högre projektrisker, inklusive riskpremien kopplad till osäkerhet kring den framtida värdeutvecklingen, bedöms betalningsviljan för kontorsbyggrätter minska.

# Byggrätter

- Osäkerhet kring framtida intäkter och kostnader medför minskad efterfrågan på mark och byggrätter → Priset sjunker.
- Förväntas lägre utbud av detaljplanelagd mark vilket dämpar prispåverkan.
- Till följd av den ökande osäkerheten bedöms en högre andel projekt komma att bli hyresrätter framöver.
- Marknadsbedömning att betalningsviljan från köpare av byggrätter (bostäder) börjar närma sig säljarens önskemål.

# Bostäder

- Prognosen för bostadsbyggandet under 2020 låg före coronautbrottet på cirka 50 000 påbörjade bostäder (att jämföra med cirka 51 000 under 2019), varav 22 500 hyresrätter. Ny prognos kommer i juni på grund av Coronakrisen, avsevärd minskning väntas.
- Bransch- och arbetsgivarorganisationen Byggföretagen har gjort en scenarioanalys avseende hur bostadsbyggandet kan komma att påverkas av coronakrisen. Analysen visar att antalet påbörjade bostäder *kan falla med 11 till 70 %* under 2020–2021, beroende på hur konjunkturen utvecklas.

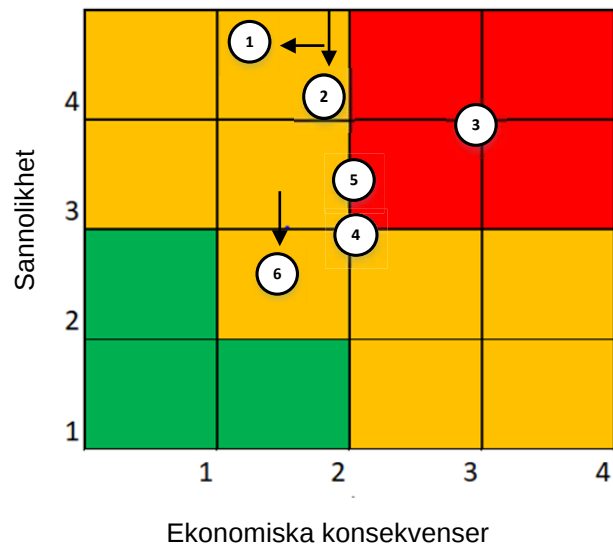
# Åtgärder med anledning av ökade ekonomiska risker

- Bolaget arbetar med att minska förlusten för 2020. Om koncernens egna kapital går under 500 mnkr behöver vi informera ägaren.  
*Eget kapital 2020-12-31 uppgår till 677 mnkr enligt nuvarande prognos.*
- Med anledning av prognostiserade hyresförluster för 2020 arbeta bolaget med att säkra likviditeten. Bolaget har tidigare rapporterat att det inte finns något nyupplåningsbehov under 2020.  
*Efter genomgång ser vi inget upplåningsbehov under 2020.*

# Åtgärder med anledning av ökade ekonomiska risker, forts

- HR har fått i uppdrag att se över vilka rekryteringar vi kan spara in på kopplat till vakanta och fasta tjänster. Bolaget har stoppat visstidsanställningar.  
*Pågående och hittills är prognosen att personalkostnaderna kommer att minska med cirka 7 %.*
- Kostnadsbesparingar inom årets budget har hittills gjorts med cirka 10 %, ytterligare arbete pågår.  
*Arbetet avslutat -> Total besparing jämfört med budget slutade på 10 %.*

# Ekonomiska risker 2020-06-15



1. Negativ likviditetspåverkan av uppskov som vi lämnar till våra hyresgäster.
2. Minskade hyresintäkter/hyresförluster.
3. Lägre marknadsvärden som kan medföra nedskrivningar och påverkar årets resultat.
4. Lägre försäljningspriser på fastigheter.
5. Ökad upparbetad tid i projektverksamheten.
6. Brist på likvida medel – ÄU har inte rapporterat något lånebehov 2020.

# Generell möjlig påverkan portfölj

## Möjlig negativ påverkan

- Lägre byggrättsvärde, lägre intäkter vid försäljning.
- Reducerad investeringsvilja
- Brist på varor och tjänster
- Mättad kontorsmarknad pga. ändrade arbetsstrukturer
- Längre beslutsprocesser inom Gbg stad
- Stadens ekonomi

## Möjlig positiv påverkan

- Avkyld marknad, lägre beläggning på entreprenörer
- Nya digitala arbetssätt kan ge ökad effektivitet
- Lägre arbetsinsats i genomförandeprojekt

## Konsekvens

### Kort sikt

Lägre intäkter

Förseningar

Förseningar

-

Förseningar

Förseningar

### Lång sikt

Lägre intäkter

Ev. inställda projekt

-

Efterfrågan reduceras

Ev. inställda projekt

Ev. inställda projekt

Lägre kostnader

Ökad produktivitet

Frigör resurser

Lägre kostnader

Ökad produktivitet

# Hyresgäster i Coronatider

- Obetalda kundfordringar 2020-06-11 uppgår till 8,9 mnkr inklusive moms.
- Av de obetalda kundfordringarna har 4,9 mnkr fått anstånd med betalningen.
- 62 hyresgäster har ringt under perioden mars–maj och önskat rabatt/anstånd för Q2 eller Q3. Totala månadshyra exklusive moms för de som kontaktat ÄU uppgår till 3,5 mnkr.
- 17 hyresgäster har fått hyresrabatt från ÄU med 25 % för Q2 2020. Rabatten som ÄU lämnar uppgår till 855 000 kronor exklusive moms (främst restauranger).

*Obs! Detta är en ögonblicksbild 2020-06-11 → förändras dagligen.*

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

| Mnkr                                        | Budget<br>2020 | Prognos<br>2020 | Förändring<br>Bu/Pr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| <b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>         |                |                 |                     |
| Driftsöverskott före avskrivningar          | 223,9          | 261,0           | 37,1                |
| Avskrivningar                               | -122,0         | -128,0          | -6,0                |
| <b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b> | <b>101,9</b>   | <b>133,0</b>    | <b>31,1</b>         |
| <b><u>Utveckling</u></b>                    |                |                 |                     |
| Summa utvecklingskostnader                  | -55,5          | -46,4           | 9,1                 |
| Intäkter fastighetsförsäljning              | 0,0            | 737,0           | 737,0               |
| Kostnad sålda fastigheter                   | 0,0            | -874,3          | -874,3              |
| <b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>     | <b>0,0</b>     | <b>-137,3</b>   | <b>-137,3</b>       |
| Gem. central- och adm.kostnader             | -95,1          | -87,9           | 7,2                 |
| <b>Övriga rörelsekostnader</b>              | <b>-0,8</b>    | <b>-50,9</b>    | <b>-50,1</b>        |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>           | <b>-89,8</b>   | <b>-225,5</b>   | <b>-135,7</b>       |

## Prognos Eget kapital

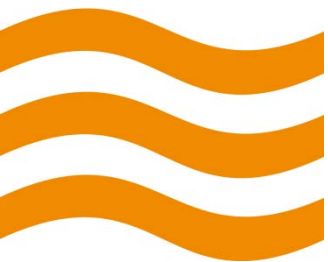
|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>IB Eget kapital 2020-01-01</b> | <b>1 034</b> |
| Utdelning till Higab              | - 132        |
| Årets prel resultat               | - 225        |
| <b>UB Eget kapital 2020-12-31</b> | <b>677</b>   |

***Soliditet: från 24,0% ---> cirka 14%***









# **14. Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling.**

*Informationsärende.*

Sara Anderberg, tf Upphandlingsansvarig

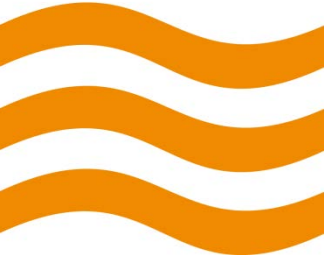
# Status åtgärdsplan, juni 2020

- Samtliga beställningar, exklusive felanmälande åtgärder, genomförs och dokumenteras i Proceedo.
- Organisering av inköp:
  - Samordning med Higab runt egna ramavtal.
  - Extra inköpsstöd till en medarbetare är avslutat.
  - Medarbetare med inköpsstopp har sagt upp sig.
- Extern granskning.
- Skadeståndskrav.

# Direktupphandling över 50 000 kr

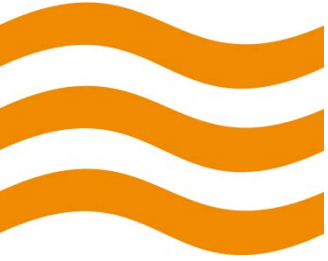
*Upphandlingsansvarig godkänner alla direktupphandlingar över 50 000 kronor och alla forsknings-och konsortieundantag (november 2019).*

- Konsultstöd samlastning gods och avfall: 300 000 kr.
  - Ramavtal saknas.
  - Direktupphandlingen korrekt utförd där tre leverantörer tillfrågats.
- Projektet Anglia – förbättring av inneklimat: 14 mnkr.
  - Upphandling annonserad men inga anbud inkom.
  - Direktupphandlingen korrekt utförd där två leverantörer tillfrågats.
- Systematiskt brandskyddsarbete – egenkontroller: 160 000 kr.
  - Direktupphandling korrekt utförd via ramavtalets leverantör för brandskydd.



# **15. Vd-rapport**

Lena Andersson, Vd.



## **16. Övriga frågor**

Tomas Nilsson, Ordförande.