



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

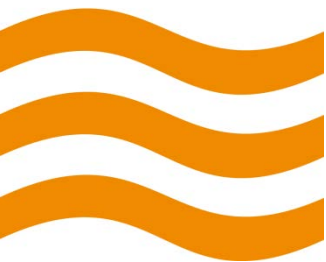
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

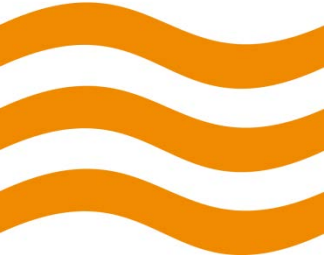
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2020-09-21

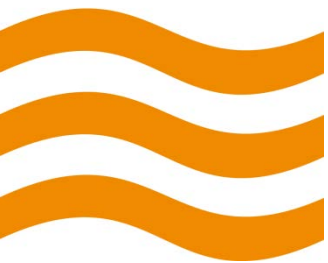


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2020-06-15.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.

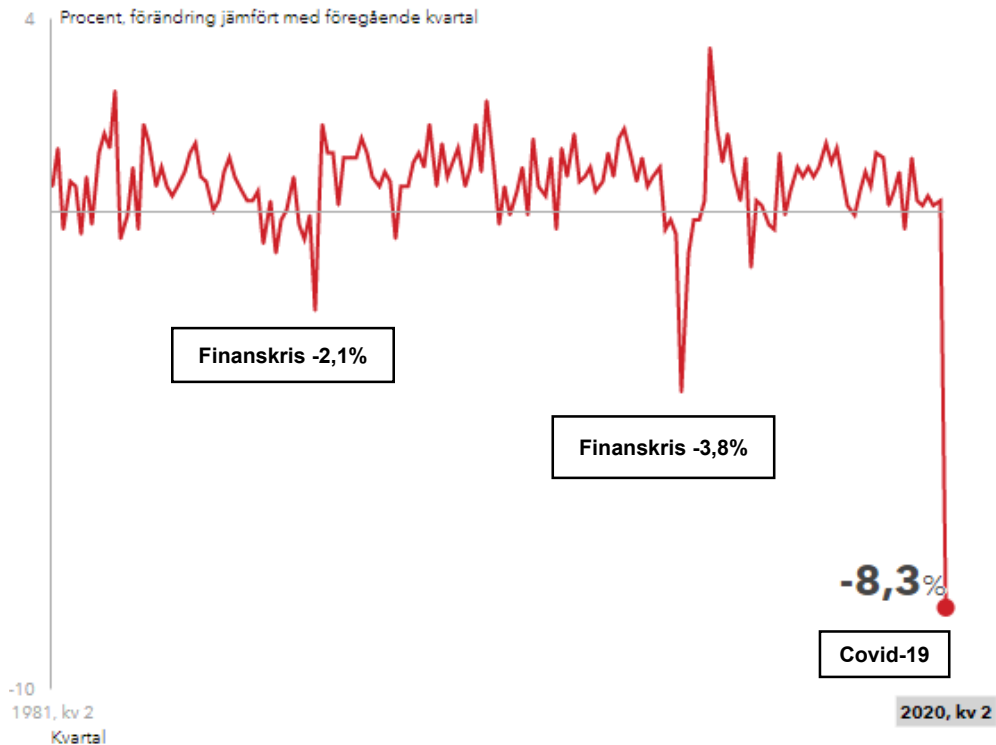
Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Mi Mathiesen, Finanschef

Ekonomi i Sverige

- Sverige är en liten öppen ekonomi → stort omvärldsberoende.
- Stora skillnaden mot tidigare lågkonjunkturer är att den nuvarande krisen inte orsakats av obalans i ekonomin.
- "Det behövs inga *allmänna* stimulanser för att starta igång svensk ekonomi."
- Sverige har bra utgångsläge:
 - Starka offentliga finanser innan krisen.
 - Välutbyggda socialförsäkringssystem (krockkudde).
 - Politiska partier överens över blockgränserna -> Varit avgörande för snabba beslut om stödåtgärder.
- Reporäntan fortsatt på 0 %, nästa möte 22 september.
- Fortsatt stor tillgång på kapital för fastighetsförvärv.

BNP, kvartal, procent



Källa: SCB via Macrobond

BNP-förändring

Sverige -8,3 %

Norge -8,3 %

Danmark -9,3 %

Finland -5,0 %

Eurozonen -15,3%

Fastighetsmarknaden – 5 tydliga trender

1. Samhällsfastigheter topp tre i alla nordiska länder inom fem år.

Prognos 2020 är att samhällsfastigheter står för 20 % av transaktionsvolymen (jfr 20 år sedan 1 %).
Säkert segment → Demografi, hyresgäster, vanligare med privata ägare av samhällsfastigheter.

2. Flexibla ytor och hyresavtal ny standard.

Utbrett hemma arbete i kombination med viljan att sänka hyreskostnad →
skifte mot kortare kontrakt, flexibla ytor och co-working.

3. Mellanstora städer får ett uppsving.

Inte lika självklart med arbete på kontoret. Ökat hemarbete ger uppsving för mindre städer med
pendlingsavstånd till större städer.

Max Barclay, Nordenchef för Newsecs rådgivningsverksamhet.

Fastighetsmarknaden – 5 tydliga trender

4. Logistik- och externhandelsområden flyter ihop.

Detaljhandel (retail) och logistik växer ihop till ett segment. Placemaking inom handeln ökar avsevärt.

5. Fastigheter kvarstår som ohotat investeringsobjekt.

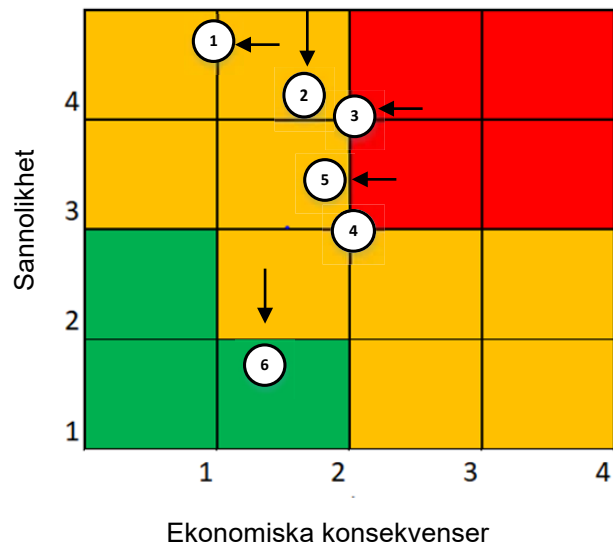
Fastigheter är säkra långsiktiga investeringsalternativ för kapital som söker avkastning. Till exempel pensionsbolag ständigt ökar sitt innehav i fastigheter. Aktien störtdök i början av pandemin, osäkerhet om tillgången på kapital, stark återhämtning 35 % på två månader. Starka balansräkningar och få segment med stora problem.

Max Barclay, Nordenchef för Newsecs rådgivningsverksamhet.

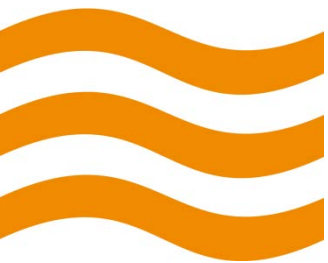
Fastighetsmarknaden

- Största osäkerheten och riskfaktorn är kontorsmarknaden med hänsyn till den strukturförändring som pågår i form av hemmajobbande. Framförallt yngre personer har vant sig och förväntar sig högre flexibilitet.
- Flertalet undersökningar visar att fastighetsbranschen inte tror på ökade kontorshyror 2021, snarare sjunkande.
- Fastighetsanalytiker på Danske Bank spår 10–15 % nedgång på kontorshyra i centrala Stockholm (basscenario).

Ekonomiska risker 2020-08-31



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.



7 & 8. Bokslut 2020-05-31 och 2020-08-31.

Beslutsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-08-31	Budget 2020-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	268,3	271,9	-3,6	405,9	402,0
Driftskostnader	-50,0	-52,5	2,5	-78,4	-82,0
Underhållskostnader	-10,3	-40,0	29,7	-60,0	-20,0
Övriga fastighetskostnader	-17,2	-19,5	2,3	-29,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-8,4	-9,6	1,2	-14,4	-14,0
Summa fastighetskostnader	-85,9	-121,6	35,7	-182,0	-143,5
Driftsöverskott före avskrivningar	182,4	150,3	32,1	223,9	258,5
Avskrivningar	-84,7	-81,3	-3,4	-122,0	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	97,7	69,0	28,7	101,9	130,5

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-08-31	Budget 2020-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
<u>Utveckling</u>					
Värdeskapande aktiviteter	-1,5	-1,7	0,2	-2,5	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-2,1	-5,7	3,6	-8,5	-6,5
Resultatförda projektkostnader	-6,5	-7,7	1,2	-11,5	-10,5
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,0	2,0	-3,0	-1,5
Personal- och utvecklingskostnader	-12,6	-20,0	7,4	-30,0	-21,5
Summa utvecklingskostnader	-22,7	-37,1	14,4	-55,5	-42,5
Intäkter fastighetsförsäljning	741,8	0,0	741,8	0,0	741,8
Kostnad sålda fastigheter	-876,0	0,0	-876,0	0,0	-876,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-134,2	0,0	-134,2	0,0	-134,2
Gem. central- och adm.kostnader	-50,6	-63,4	12,8	-95,1	-87,5
Övriga rörelseintäkter	2,0	0,0	2,0	0,0	2,0
Övriga rörelsekostnader	-7,7	-0,6	-7,1	-0,8	-32,0
Rörelseresultat	-115,5	-32,1	-83,4	-49,5	-163,7
Finansnetto	-25,1	-27,4	2,3	-40,3	-37,5
Resultat efter finansnetto	-140,6	-59,5	-81,1	-89,8	-201,2

BALANSRÄKNING	2020-08-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 279,4	3 322,3
Pågående nyanläggningar	275,8	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Kortfristiga fordringar	869,4	382,7
Likvida medel	275,7	264,2
Tillgångar	4 700,7	4 304,3
Eget kapital	749,6	1 034,2
<i>Soliditet</i>	15,9%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,6	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	126,1	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 329,0	542,8
Ej räntebärande skulder	167,4	268,1
Skulder & Eget kapital	4 700,7	4 304,3

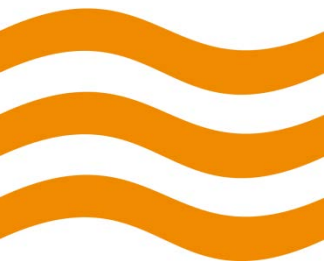
Förslag till beslut:

Bokslut 2020-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

Förslag till beslut: Bokslut 2020-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.



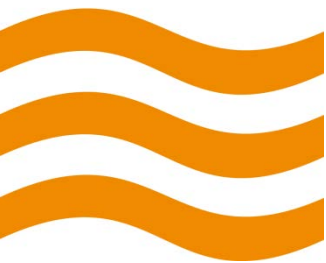
9. Beslutslogg.*

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare.

Förslag till beslut: Beslutslogg

- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2019 – augusti 2020.

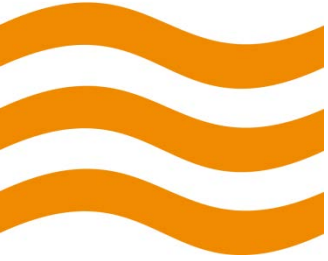


10. Delårsrapport augusti.*

Beslutsärende.
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.

Förslag till beslut: Delårsrapport augusti

- Styrelsen godkänner Delårsrapport augusti 2020 för Älvstranden Utveckling AB.



11. Tilläggsäskande Västra Eriksberg (Färjenäsparken).

Beslutsärende.

Thomas Nygren, Projektledare.

Tilläggsäskande för Västra Eriksberg

- Bakgrund och exploateringsförutsättningar.
- Parkgestaltning och innehåll.
- Avgränsningar och genomförande.
- Områdets och parkens utvecklingsmöjligheter.
- Exploateringsekonomi.



Bakgrund och exploateringsförutsättningar

- Genomförande av bolagets exploateringsåtaganden enligt detaljplan och tecknat genomförandeavtal från 2006.
- Slutförd kvartersutbyggnad och allmän plats – förutom återstående del av Färjenäsparken.
- Historiska anor sedan Göteborgs första stadsbildning.
- Ursprungligt kommunalt markäggande.

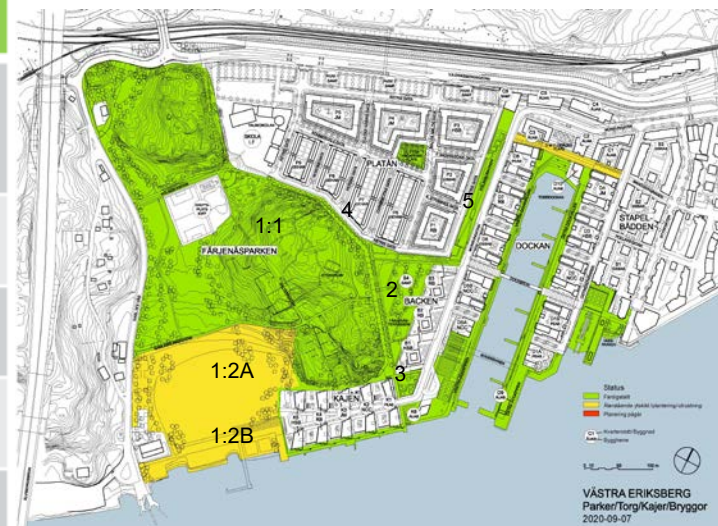


Parkgestaltning och innehåll

- Gestaltungsprogram med fastställd detaljplan.
- Unikt älvnära läge med naturliga förutsättningar och varierande karaktär.
- Multifunktionell stadspark om totalt 16 ha för rekreation och aktiviteter.
- Tidigare 5 parketapper med hög kvalitet och brett innehåll.



Del/storlek	Innehåll – Kvaliteter
Etapp 1:1 103 000 kvm	Upprustad omfattande naturpark med bevarad kyrkoruin och gårdsmurar från tidigare stadsbyggnad, gångvägar, utsikts/picknicplatser, stadslekpark, näridrottsplats med ute- och vuxengym, skatepark och fotbollsplan.
Etapp 2 11 000 kvm	Nyanlagd större stadsnära park med gångvägar och lekpark.
Etapp 3 Se etapp 2	Nyanlagd stadsnära pocketpark.
Etapp 4 1 800 kvm	Nyanlagd mindre gatupark/stråk.
Etapp 5 4 300 kvm	Nyanlagd park med utsiktsplatser, trappor, effektbelysta gångramper och bergplint.



Avgränsningar och genomförande

Finansiering (parkdel 4,2 ha) exklusive:

- Trädplantering och etableringsskötsel via TRV/Västlänken – PoNF.
- Arbeten inom kommunens kvarvarande fastighet/byggrätt inom detaljplan.
- Framtida utomhusbad med flispir inom detaljplan.
- Arbeten utanför detaljplan.

Genomförande:

- Upphandling och upphandlingsform via PoNF.
- Ekonomistyrning, uppföljning, rapportering.
- Samordnat färdigställande hösten 2021.



Områdets och parkens framtida utvecklingsmöjligheter

- Anläggning av utomhusbad enligt detaljplan.
- Kommunens kvarstående fastighet med byggrätt för restaurang enligt detaljplan.
- Kommunal återupprustning av angränsande färjeläge med färjetrafik utanför detaljplan.
- Anordnande av evenemang.



Exploateringssekonomi (mnkr)

	Styrelsebeslut 2005-12-01	Bokfört utfall 2020-08-31	Slutprognos 2020-09-11
(*) Försäljningsintäkter	660	659	659
(**) Kostnader	555	554	573
Avvikelse-tilläggsäskande		+1	-18
Resultat	105	105	87
(**) Kostnader			
• Bokfört värde	79	44	44
• Exploateringsåtaganden	476	510	529
○ <u>Varav parken</u> ○ <u>Ytkostnad kr/kvm</u> ○ <u>Kvarstående parketapp 620 kr/kvm</u> ○ <u>(Färdigställda parketapper 580 kr/kvm</u> ○ <u>(Jubileumsparken 5 800 kr /kvm)</u>	57 350	72 450	98 605
(***) Kostnadsavvikelser	0	-1	+18

(*) Försäljningsintäkter

- Försäljning av bolagets 3 kvarvarande byggrätter ingår ej --

(***) Kostnadsavvikelser

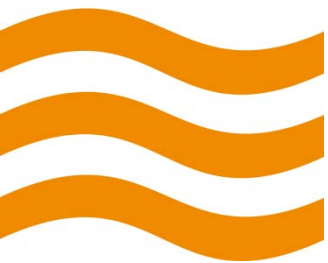
- Bokfört värde +35
- Parkanläggning (57-98) -41
- Övrigt oförutsett / underskattning inkl. indextillägg 2016-2021 -12

Underskott – äskande (555-573) -18

Förslag till beslut:

Tilläggsäskande Västra Eriksberg

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ytterligare 18 mnkr för bolagets kvarstående åtaganden inom exploateringen av detaljplanen för Västra Eriksberg.
- I och med beslutet anses bolagets åtaganden i Genomförandeavtalet för Västra Eriksberg som fullgjort.



12. Förlängning arrende- avtal Jubileumsparken.

Beslutsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Bakgrund – Nyttjanderättsavtalet

Nyttjanderättsavtalet är tecknat mellan Park- och naturförvaltningen och Älvstranden Utveckling i syfte att Park- och naturförvaltningen ska kunna bedriva byggentreprenader för att bygga park och bad på Älvstranden Utvecklings mark.

Detta så att det inte blir några otydligheter i ansvarsfrågor och huvudmannaskap.

I vanliga fall finns det en detaljplan och en reglering om vem som är huvudman för vad. På Frihamnen bygger vi före detaljplan i syfte att skapa värde för göteborgarna och staden kontinuerligt. När detaljplan finns kommer Fastighetskontoret att erhålla allmänplats mark (som park är) vederlagsfritt.

Nyttjanderättsavtal mellan oss och Park- och naturförvaltningen

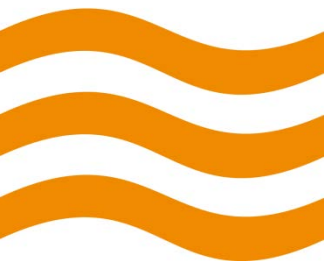
Vårt förslag är att låta nyttjanderättsavtalet löpa i syfte att säkerställa värdet och de ambitioner som är framarbetade kring parken och badet på Frihamnen tills vi, Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret har en gemensambild av den fortsatta utvecklingen.

Över tid ska marken avyttras till Fastighetskontoret.

Förslag till beslut:

Förlängning arrendeavtal Jubileumsparken

- Styrelsen för Göteborg Frihamns AB, genom Norra Älvstranden Utveckling AB, står fast vid det gällande nyttjanderättsavtalet med Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret för parkändamål. I dagsläget finns inte förutsättningar för att överlåta marken till Fastighetskontoret innan detaljplan för Frihamnen är lagakraftvunnen.
- I det fall Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret väljer att fullgöra sina åtaganden i ingånget nyttjanderättsavtal – och det därmed finns förutsättningar för att förhandla om en marköverlåtelse innan laga kraftvunnen detaljplan – ska inte detta beslut förhindra sådana förhandlingar.



13. Försäljning byggrätter Celsiusgatan.

Beslutsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Detaljplan Celsiusgatan vann laga kraft mars 2019

- Detaljplanen omfattar nybyggnation bostäder, förskola samt bevarande reglering av befintlig förvaltningsfastighet.
- Sedan tidigare har vi sålt förvaltningsbyggnaden E-kontoret till AF-gruppen.
- Det finns ytterligare byggrätter att avyttra. De avyttras i faser kopplat till utbyggnaden av Hamnbanan – möjliggör en god bygglogistik + kunna bedriva verksamhet i befintliga byggnader.



Området

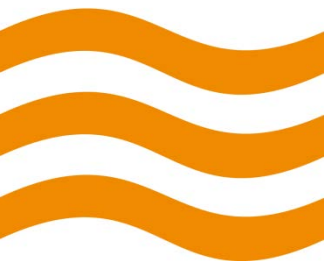
- Aktuellt område att avyttra är 10 000 kvm BTA.
- Motsvarar cirka 100 lägenheter.
- Byggrätten medger också garage.
- Byggrätterna kommer att säljas för bostadsrättsändamål.



Förslag till beslut:

Försäljning byggrätter Celsiusgatan

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner försäljning av byggrätter som är del av ursprungsfastigheten Göteborg Sannegården 734:130 till Göteborgs Egnahems AB.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam under-teckna nödvändiga handlingar och avtal.



14. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef och
Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning.

Södra Älvstranden



- Fredrik Kogerfelt anställd som huvudprogramledare för Södra Älvstranden. Fredrik kommer från Lokalförvaltningen där han varit i 10 år.
- Kommande etapper på Södra Älvstranden framöver är Masthuggskajen etapp 2 (Danmarksterminalen) om Stena flyttar (2025?) och Stigbergskajen i samband med Lindholmsförbindelsen.

Skeppsbron

- Ärendet kring finansiering av allmän plats återremitterades i april till Parkeringsbolagets styrelse för utredning av frågor kring Kajgaraget.
- Ärendet är behandlat i Parkeringsbolagets styrelse 27/5 + 20/8.
- Nytt TU är framtagen av Stadsledningskontoret till KS 30/9:
"Tillkommande uppgifter från återremissen till Göteborgs Stads Parkering AB har inte föranlett någon förändring i stadsledningskontorets bedömning."
- CMBs traineeprogram "Framtidens samhällsbyggare" 2019–2020 har Skeppsbron som case. Deras arbete presenteras i ett déseminarie 22/10 i Folkets Hus.
- Högt intresse för Skeppsbron i medierna.



Masthuggskajen

- Byggprojekten "Våghuset" och "Brick studios" (NCC), "Stuveriet" (Stena) och "Hotell Draken" (Balder) under genomförande.
- Projekt "P-hus Väst" (Parkeringsbolaget) projekteras.
- Halvön utreds och förhandlas.
- ÄU utvecklar "Kommersen", samordnar tidplaner, bygglogistik, "Levande gatuplan" m.m.
- Under hösten fokus på att stärka innehållet i "Kulturkvarteret Masthuggskajen".



Halvön: tagna KF-beslut

2018-06-07:

Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget.

1. En projektram med en beräknad bruttoutgift om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) som förutsättning för den fortsatta genomförandeplaneringen och genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera, godkänns.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat investeringsbeslut i samband med att genomförandestudien (GFS) är genomförd samt innehåll och omfattning för utbyggnad av allmän plats har säkerställts ytterligare.
3. Fastighetsnämnden utses till uppföljningsansvarig för den samlade ekonomiska uppföljningen av genomförandet.

Halvön: tagna KF-beslut

2020-06-16:

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.

1. Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget att fastighetsnämnden beställer utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning. Detta förutsätter att Älvstranden Utveckling AB senast vid fastighetsnämndens beställning har tecknat ett tilläggsavtal, med hänsyn till planens strategiska vikt för såväl staden som det byggande konsortiet, där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Skulle inte ett avtal nås mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna ska bolaget skyndsamt återkomma till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för nytt ställningstagande.
3. Älvstranden Utveckling AB ihop fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.
4. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.

Föregående styrelsebeslut juni 2020

Vd får i uppdrag att ta fram beslutsunderlag enligt:

1. Tilläggsavtal med exploatörerna samt avtal med Fastighetskontoret. Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.
2. Underlag för beslut om att gå ut på upphandling. Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.

Fördelar och risker med upplägget jämfört med allmän ordning (för Staden)

- Bakgrund till annan ordning: samtliga parter såg stora risker i samordning, geoteknik, ekonomi och tid vid utförande. Behov att utföra i odelbart kontrakt, vilket inte staden kan.
- ÄU nyttjas som verktyg för att hantera exploateringsrisker för både staden och marknaden.
- Ansvar för etablering av Halvön kvarstår hos staden.
- Snabbare och enklare samordning av entreprenaden kräver färre personella resurser från staden.
- ÄU får beställning till fast pris vilket begränsar osäkerhet mot exploateringskalkylen.
- Uppkommen momsrisk kvarstår hos ÄU.

Risikanalys för Staden

- Behöver kompletteras tillsammans med staden. Den största risken som är svår att påverka är marknadsförutsättningarna. Se under ekonomi, riskreserv behöver tas fram.

Vår riskhantering: ekonomiska risker

Ekonomiska risker	Hantering
Fast pris i beställning med index från 2017.	ÄU får fastpris-beställning med definierat innehåll. ÄU övertar ekonomisk risk/möjlighet inom budgetramen.
Stadens beställning, ännu inget "stängt" belopp för budgetram Halvön, allmän plats.	Intensiv samverkan mellan ÄU, TK och FK. Budgetram behöver fastställas för att kunna hantera kalkylmässiga risker samt risk kopplat till bolagets övergripande ekonomi.
Annan ordning medför momsrisk på upp till cirka 108 mnkr.	Låg risk. Fördelningsnyckel med exploatörerna på 58/42 på moms upp till 150 mnkr. Moms därutöver är ÄU:s risk.
Upphandlingsrisk, kalkyl.	Kalkylspann cirka 30 %, Scenarier max-min.
Kalkyl/utfall.	Totalentreprenad, förhandlat förfarande, styrt utförande i kritiska delar.
Marknadsrisker: anbudsgivare, stora anbudsspann, prisökning större än index.	Förbehåll om att tilldelning förutsätter att inkomna anbud ryms inom beslutat projektbudget. I avtalet med exploatörerna finns villkor med som ger ÄU rätt att säkra finansiering innan tilldelning Om inkomna anbud är i paritet med max-kalkyl och påslag i % (20+10+5+4) lika, har vi ett minusresultat på cirka 20 mnkr. Med utfall momsrisk ett minusresultat på cirka 128 mnkr. Riskreserv krävs.

Vår riskhantering: juridiska risker

Juridiska risker	Hantering
Avtal: • Tider för tillträden för exploatörer. • Färdigställande allmän plats runt kvarter. • Krav på avtal om B2-garaget	Milstolpar mot entreprenör. Accesstid för staden för färdigställande. Avtal avseende B2-garaget under framtagande, separat beslutsärende
Skador i entreprenaden eller på tredje mans egendom.	Gemensam projektförsäkring (med exploatörerna) via Göta Lejon. Delbesiktningar mellan entreprenader.
Upphandlingen kan överklagas.	Upphandlingen utförs i flera steg med leverantörsdialog och selektering för att nu gå in i själva anbudsfasen.

Vår riskhantering: tekniska risker

Tekniska risker	Hantering
Gränsdragningsproblematik.	Stadens beställning har definierat innehåll, arbetas fram parallellt med ÄU respektive TK. Oförutsett som inte kan härledas fördelas utifrån andel i anbudssumma.
Geoteknik.	Samordnad grundläggning. Styrkt utförande av valda delar av grundläggningsarbetena.
Drift/underhåll tekniska lösningar.	Tekniska lösningar förankras hos övertagande driftoperatör, TK.
Projekteringsrisk/ suboptimering.	Gemensamt framtagandet av förfrågningsunderlag och valda tekniska lösningar (påkörningsskydd och grundläggning).

Uppföljning

Upplägg för ekonomistyrning/-uppföljning till styrelsen samt KS/KF:

- Enligt KF-beslutet där återkoppling ska ske vid två tillfällen initialt, vid eventuella avvikelser samt när Genomförandestudien är färdig.
- Framöver behöver detta definieras, vad vill styrelsen ha?

Avtalsstatus

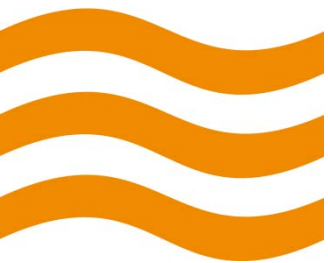
Beställning Fastighetskontoret.

Gränsdragning Trafikkontoret.

Tilläggsavtal:

- Entreprenadkontrakt.
- Förfrågningsunderlag.
- AF-del.

Eventuellt behov av extra styrelsesammanträde.

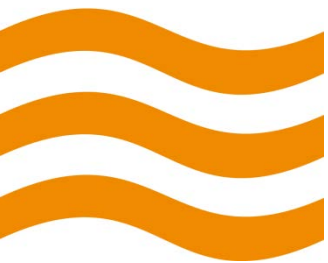


Utgår!

15. Halvön.

Beslutsärende.

Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning.



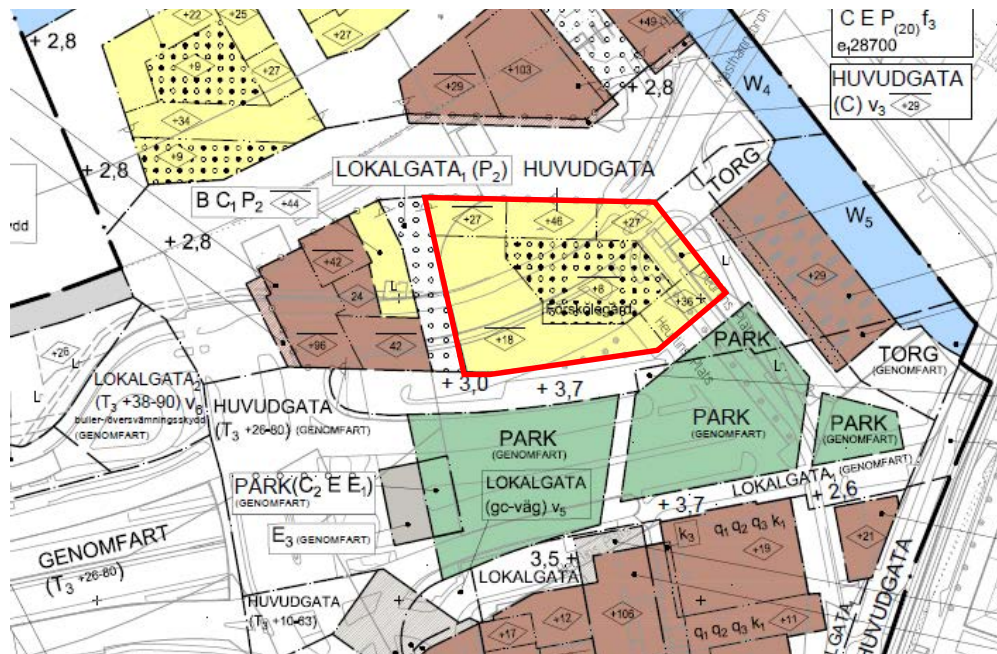
16. B2-garaget Masthuggskajen.

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Detaljplan Masthuggskajen

- Parkering i två plan under lott B2.
- Cirka 10 000 kvm BTA.
- Cirka 250 parkeringsplatser.



Exploaterings- och Markfördelningsavtal

Parkering ska överlåtas

alternativ till hantering, varvid det har beslutats att om inget annat överenskommes så ska Stena Fastigheter/Riksbyggen utan krav på vederlag överlåta den underbyggnadsrätt som enligt Detaljplanen är avsedd för parkeringsanläggning (och som Stena Fastigheter/Riksbyggen förvärvat vederlagsfritt från Älvstranden enligt Överlåtelseavtalen) till Älvstranden, Göteborgs Stads Parkerings AB eller annan av Älvstranden anvisad parkeringsoperatör. Stena Fastigheter och Riksbyggen ska i sådant fall, i

ÖK om projektering och GA

Utbyggnadsordningen, (ii) att förvärvaren av underbyggnadsrätten samordnar sin projektering av parkeringsanläggningen med Stena Fastigheters och Riksbyggens projektering av bebyggelse inom B2 samt (iii) att köparen av underbyggnadsrätten med Stena Fastigheter och Riksbyggen träffar överenskommelse om samordning enligt punkt (ii) ovan samt om inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensamma grundläggningselement och andra eventuella för Exploateringslotterna inom B2 gemensamma anläggningar.

OK

Avtalsläget

- Stena Fastighet och Riksbyggen har gemensamt köpt och tillträtt lott B2.
- Stena Fastighet har tidigare i år meddelat att parkering ska lämnas tillbaka.
- Riksbyggen har före sommaren meddelat att ÖK om parkering ska vara löst parallellt med ÖK om upphandling "Halvön".

Överlåtelseavtal 3D-fastighet

- Enligt EMA ska överlåtelse ske vederlagsfritt.
- Tillträde sker efter lantmäteriförrättning.



ÖK om Projektering och Gemensamhetsanläggningar

- Samordning av Projektering.
- Organisation för Projektering.
- Gemensamhetsanläggningar för grundläggning och gemensam stomme i garageanläggningen.
- Andelstal behöver sättas för att reglera ansvar.

Långsiktigt ägande av parkeringsfastighet

- ÄU ska inte långsiktigt äga parkeringsanläggning.
- Enligt EMA kan överlåtelse av parkering ske till ÄU, P-bolaget eller annan parkeringsoperatör.
- Fördel om det är P-Bolaget.
- Överlåtelse till P-Bolaget eller annan måste ske på marknadsmässiga villkor
- Formell förfrågan till P-Bolaget.

Tidplan för utbyggnad av B2

- Tidplan för byggnation B2 anger möjlig byggstart 2024-02-01.
- ÄU kan komma att behöva ta ett byggherreansvar om inte parkeringsanläggningen överlåts till annan aktör.
- I ett första skede att ta fram Systemhandlingar.
- I ett senare skede att Projektera.
- I ett slutligt skede även att uppföra anläggningen.

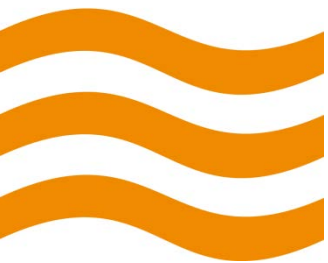
Förslag till beslut:

B-2 garaget Masthuggskajen

Styrelsen ger Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att:

- i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkerings AB om att överta byggrätt för parkeringsanläggning inom fastigheten Göteborg Masthugget 43:4, samt
- i andra hand överlåta byggrätt för parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.

Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



17. Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling.

Informationsärende.

Sara Anderberg, tf Upphandlingsansvarig

Två granskningar inom inköp genomförda 2020

1. Årliga stickproverna.
2. KPMGs granskning inom fastighetsnära tjänster.

Båda genomförda på uppdrag av Älvstranden Utveckling.

I höst genomförs även stadsrevisionens granskning på uppdrag av Kommunfullmäktige.

Identifierade brister i årets stickprover – interna och externa granskningen

- Fakturor ej specificerade på ett tillräckligt sätt för att verifiera att fakturerat belopp är helt korrekt enligt beställning.
 - Fakturor innehåller inte fullständiga underlag.
 - Fakturor uppfyller inte krav i enlighet med leverantörsavtal tex timpriser.
- Tjänster/material har ej beställts korrekt från ramavtalade leverantörer.
- I egna ramavtal saknas text om anti-korruption.
- Oklart internt vem som har rätt att godkänna underleverantörer.
- En medarbetare (numera f.d.) har haft olämpliga relationer med leverantörer.

Åtgärdsplan – genomfört

- ✓ Utbildat frekventa inköpare i LOU och inköpssystemet Proceedo.
- ✓ S.k. sällaninköpare får hjälp av Inköp och upphandlingsfunktionen.
- ✓ Dokumentation av inköp görs i Proceedo.
 - Inköp kopplat till felanmälan dokumenteras i fastighetssystemet LEB.
 - Inköp enligt konsortie- eller forskningsundantaget dokumenteras tillsvidare i diariet.
- ✓ Samordning av upphandlingar av nya ramavtal med Higab.
- ✓ Aktivt prognosarbete över framtida behov av upphandlingar.
- ✓ Förtydligat krav på underlag till leverantörers fakturor.
- ✓ Förtydliga kontrollansvar hos godkännare och attestanter.

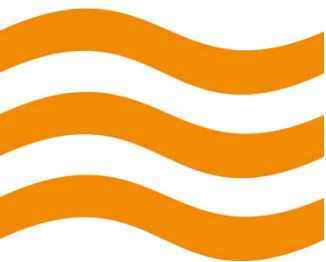
Åtgärdsplan – pågående

- Stärka organisering av inköp och leverantörsavtal inom Fastighet.
- Dialog med berörda leverantörer om felaktiga fakturabelopp.
- Succesivt avsluta egna byggavtal.
- Förtydliga vem som har rätt att godkänna underleverantörer.
- Säkerställa text om anti-korruption i leverantörsavtal.
- Genomföra extra intern stickprovsanalys av fakturaunderlag.
- 2020-års uppförandekod
 - Nya anvisningen för jäv- och bisyssla.
 - Information om att nyttja e-post privat.
- Kvalitetssäkra processen för inköp i konsortier.
- Skadeståndskrav.

Direktupphandlingar över 50 000 kr

- Konsultstöd koordinator Halvön förlängning: < 400 000 kr
 - korrekt utförd.
- Fusion Point förarbete och moderering av seminariedag: < 100 000 kr
 - korrekt utförd.
- Fusion Point avslut seminariedag, syntetisering av forskningsarbete: 150 000 kr
 - korrekt utförd.

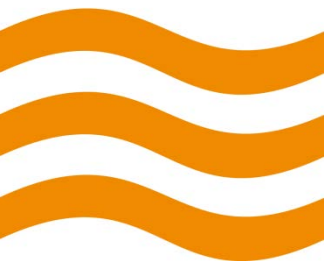
Det har sedan föregående styrelsesammanträdet noterats att processen för inköp i konsortier behöver kvalitetssäkras för att säkerställa att inköp inte riskerar att falla under s.k. otillåtna direktupphandlingar.



18. Rapportering stickprovsresultat.*

Informationsärende.

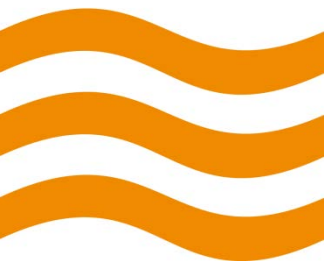
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.



19. Halvårsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan.*

Informationsärende.

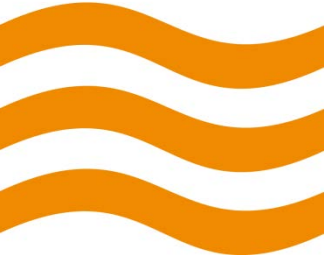
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.



20. Rapport från presidiet.

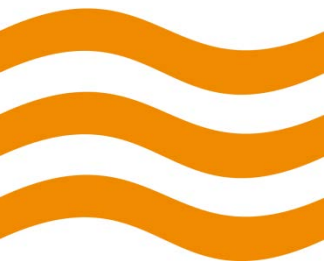
Informationsärende.

Tomas Nilsson, Ordförande.



21. Vd-rapport

Lena Andersson, Vd.



22. Övriga frågor

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se