



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

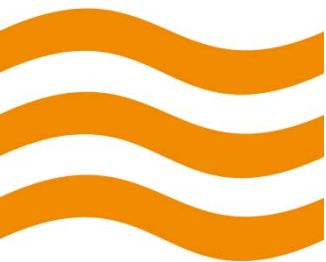
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

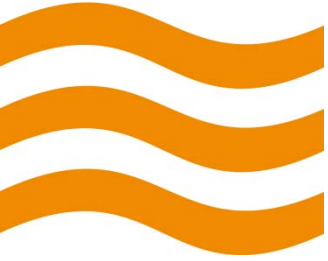
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2021-02-08

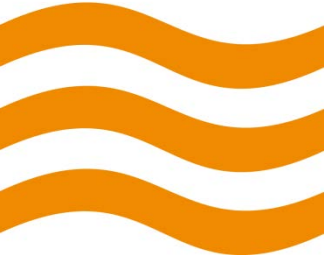


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2020-11-23.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6, 7 och 8.
Årsredovisningar.

Beslutsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-12-31	Budget 2020-12-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos 2020
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	400,5	405,9	-5,4	400,0
Driftskostnader	-76,6	-78,4	1,8	-80,5
Underhållskostnader	-17,1	-60,0	42,9	-20,0
Övriga fastighetskostnader	-28,5	-29,2	0,7	-26,0
Personal- och förvaltningskostnader	-12,8	-14,4	1,6	-14,0
Summa fastighetskostnader	-135,0	-182,0	47,0	-140,5
Driftsöverskott före avskrivningar	265,5	223,9	41,6	259,5
Avskrivningar	-127,2	-122,0	-5,2	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	138,3	101,9	36,4	131,5

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning fortsättning

Mnkr	Utfall 2020-12-31	Budget 2020-12-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos 2020
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-2,2	-2,5	0,3	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-3,7	-8,5	4,8	-4,5
Resultatförda projektkostnader	-7,0	-11,5	4,5	-10,5
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-3,0	3,0	-1,5
Personal- och utvecklingskostnader	-17,7	-30,0	12,3	-20,0
Summa utvecklingskostnader	-30,6	-55,5	24,9	-39,0
Intäkter fastighetsförsäljning	746,9	0,0	746,9	741,8
Kostnad sålda fastigheter	-877,5	0,0	-877,5	-894,4
Resultat fastighetsförsäljningar	-130,6	0,0	-130,6	-152,6
Gem. central- och adm.kostnader	-81,7	-95,1	13,4	-84,0
Övriga rörelseintäkter	3,1	0,0	3,1	2,7
Övriga rörelsekostnader	-10,0	-0,8	-9,2	-38,0
Nedskrivning/reversering fastigheter	-22,4	0,0	-22,4	0,0
Rörelseresultat	-133,9	-49,5	-84,4	-179,4
Finansnetto	-36,8	-40,3	3,5	-37,5
Resultat efter finansnetto	-170,7	-89,8	-80,9	-216,9

Ovriga fastighetskostnader		—	1 733
Driftnetto		257 817	245 240
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-154 631	-119 960
Bruttoresultat	3,4	103 186	125 280
Realisationsresultat sålda fastigheter		-130 574	-81 388
Administration och försäljning		-107 181	-131 393
Övriga rörelseintäkter		9 606	33 162
Övriga rörelsekostnader	5	-8 949	-7 487
Rörelseresultat		-133 912	-61 826
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	711	3 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-37 472	-41 857
Resultat efter finansiella poster		-170 673	-99 804
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		132 800	106 541
Koncernbidrag, lämnade		—	—
Resultat före skatt		-37 873	6 737
Skatt på årets resultat	8	1 463	8 342
Årets resultat		-36 410	15 079

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 227,5	3 322,3
Pågående nyanläggningar	300,6	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	731,2	0,4
Kortfristiga fordringar	293,6	382,7
Likvida medel	338,3	264,2
Tillgångar	4 891,2	4 304,3
Eget kapital	865,7	1 034,2
<i>Soliditet</i>	17,7%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,3	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	122,5	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 302,0	542,8
Ej räntebärande skulder	272,7	268,1
Skulder & Eget kapital	4 891,2	4 304,3

Marknadsvärde per 31 december 2020

MARKNADSVÄRDERING	2020-12-31	2019-12-31	Förändring	
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter	5 043	4 871		172
Marknadsvärde Byggrätter	3 421	3 798	-	377
SUMMA:	8 464	8 669	-	205
Totalt bokfört värde	3 191	3 286	-	95

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

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		40 310	176 117
Årets resultat		256 786	-3 711
		297 096	172 406
		797 096	672 406

Södra Älvstranden Utveckling AB

Bruttoresultat	3, 4	-5 207	-3 790
Realisationsresultat sålda fastigheter		-137 803	-125 980
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-143 010	-129 770
Administration och försäljning		-22 581	-23 257
Övriga rörelseintäkter		338	318
Rörelseresultat	3, 4	-165 253	-152 709
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 788	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-97	-2 072
Resultat efter finansiella poster		-163 562	-154 781
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		165 031	152 688
Resultat före skatt		1 469	-2 093
Skatt på årets resultat	7	46	47
Årets resultat		1 515	-2 046

Södra Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 511	9 557
Årets resultat		<u>1 515</u>	<u>-2 046</u>
		9 026	7 511
		<u>109 026</u>	<u>107 511</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		233 196	233 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		405 430	706 934
Årets resultat		237 389	-31 504
		642 819	675 430
		876 015	908 626

Förslag till beslut: Årsredovisning 2020 för Älvstranden Utveckling AB

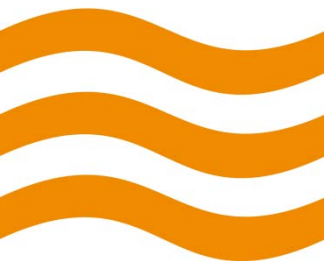
- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2020.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2020 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att disponera vinstmedlen i enlighet med "Förslag till disposition beträffande bolagets vinst".

Förslag till beslut: Årsredovisning 2020 för Norra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2020.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2020 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Förslag till beslut: Årsredovisning 2020 för Södra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2020.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2020 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



9. Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2020.

Informationsärende.

Björn Andersson, Laila Värnestig,
Sven R. Andersson, Lars-Ola Dahlqvist.

Älvstranden Utveckling AB (koncernen)

Revision 2020

Möte
8 februari 2021



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 3 februari 2021

Till styrelsen och VD i Älvstranden Utveckling AB - koncernen

Vi bifogar vår rapport till Styrelse och VD angående vår revision av räkenskapsåret 2020. 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...

Vårt uppdrag

1

Revisions-
processen

2

Granskning
avseende risk-
och fokusområden

3

Bokslut - revision
och redovisning

4

Nyheter

pwc



Bilagor

pwc



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 1-14 i årsredovisningen samt årsrapport 2020 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 ersättningsskyldig 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

Revisionsprocessen

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	Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag. Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvalitet i finansiell rapportering. Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.	Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar; - hyresdebitering - löner - inköpsrutin - skatter och avgifter - projektuppföljning - löpande bokföring och avstämningar - attester - bokslut och rapportering	Vi har inga väsentliga noteringar.

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	Koncernens mest väsentliga balansposter är förvaltningsfastigheter, mark och markanläggningar, 3.2 mrd, samt pågående projekt, 301 mnkr. Fastighetsbeståndet är komplext och omfattar projekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad. Årsredovisningarna upprättas enligt K3 som utgår från att bokfört värde inte får överstiga verkligt värde, som utgår från marknadsmässigt avkastningskrav. I stort sett samtliga fastigheter har i årets bokslut värderats externt av Newsec. Värderingarna syftar till att - ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov - ge underlag till upplysning om verkliga värden i not	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. 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. Uppskattats marknadsvärde på förvaltningsfastigheter, 5.043 MSEK, bedöms som rimligt i rådande marknad, jämfört med bokfört värde om 3.190 MSEK. Det skall observeras att bedömda marknadsvärden för byggrätter, 3.421 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. I den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt som beskriver värdering av såväl fastigheter som byggrätter vilket särskilt avser osäkerhet kring tillkommande kostnader.. Oaktat ovan bedöms bokfört värde på förvaltningsfastigheter och projekt som rimligt redovisade. Årets redovisade nedskrivningar samt reverseringar av tidigare nedskrivningar, - 23 MSEK är korrekt redovisade.

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
 Fastighets-inteckningar/ Panter	Koncernen har uttaga inteckningar i fastigheter till väsentliga belopp (ca 640 MSEK) varav 18 MSEK är pantsatta till PRI avseende pensionsåtaganden och resterande finns enligt uppgift i eget förvar alt. I ägararkivet hos Lantmäteriet. Uttagna pantbrev finns både i pappersformat samt i digital form. Vi noterar att det finns möjlighet till förbättring kring rutiner och hantering av pantbreven (digital förteckning, inventering, förvaring och ansvar).	Vi rekommenderar att koncernen för digital förteckning över samtliga uttaga panter samt löpande inventerar/stämmer av dessa.
 Intentionsavtal Skeppsbron	Vi har tidigare noterat att Älvstranden Utveckling AB ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter. Av avtalet framgår hur prissättning skall 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.	Vad vi förstår beslutade kommunfullmäktige under november 2020 i frågan om Skeppsbron. Vi har inte tagit del av någon ny information om ändrade förutsättningar för Älvstranden koncernens åtaganden jämfört med 2019.

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 jämma ut skatteuttaget för koncernen. För Älvstranden koncernens del får detta till effekt att ca. 15 mkr av räntekostnaderna inte blir skattemässigt avdragsgilla.	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 Utveckling 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. Ingen ny information har presenterats av koncernen för 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 jämnna ut skatteuttaget för koncernen.

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

I en proposition från Regeringen föreslås lättnader i ränteavdragsbegränsningar om det finns koncernbidragsspärrade sparade underskott. Ändringen är föreslagen att börja gälla fom 1 januari 2021.

Ökat avdrag för investeringar

Den 8 december 2020 presenterade **Finansdepartementet** i sin **promemoria** ett förslag om att införa en ny lag som medger en tillfällig skattereduktion om 3,9% för investeringar i inventarier som anskaffats under kalenderåret 2021.

Även byggnads- och markinventarier omfattas.

Mer om vår bevakning av skattefrågor på:
<https://blogg.pwc.se/taxmatters>

Bilagor

1. Ordförklaring
2. Trafikljusförklaring

Bilaga 1: Ordförklaring

Ord	Förklaring
Risk	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.
Väsentlighet	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. 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. 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.
ABL	Aktiebolagslagen, denna lag innehåller bestämmelser om aktiebolag.

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

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.



Lekmannarevisorernas granskning av Älvstranden Utveckling AB 2020

Presentation för styrelsen 2021-02-08

Lekmannarevisorer: Sven R Andersson och Lars-Ola Dahlqvist

Yrkesrevisor: Laila Värnestig

Årets granskning

- Grundläggande granskning
- Förebyggande arbete mot oegentligheter
- Styrning och uppföljning av investeringsprojekt
- Uppföljning av föregående års granskning

Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.

- Granskningen har inte visat på några avvikelser.

Bedömning

Bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

Förebyggande arbete mot oegentligheter

Granskningen syftar till att bedöma om bolagets förebyggande arbete mot oegentligheter är ändamålsenligt.

- Bolaget har ett flertal anvisningar som reglerar området.
- Bolaget arbetar med årliga uppförandekodutbildningar vilket levandegör bolagets regelverk.
- Risken för förekomsten av oegentligheter är en del av bolagsstyrelsens riskhantering. Stickprovskontroller genomförs årligen inom olika områden och avrapporteras till styrelsen.
- Bolaget har inte någon samlad bild av inom vilka områden, situationer, roller eller funktioner som risken för oegentligheter är förhöjd.

Förebyggande arbete mot oegentligheter

Bedömning

Bolagets förebyggande arbete mot oegentligheter är i huvudsak ändamålsenligt.

Bolaget kan precisera sitt arbete genom att göra en samlad analys av inom vilka områden, situationer, roller eller funktioner som risken för oegentligheter är förhöjd. På så sätt kan effektiviteten i bolagets förebyggande arbete värderas samt avvägning mellan kontrollkostnad och kontrollnytta genomföras.

Styrning och uppföljning av investeringsprojekt

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har rutiner som säkerställer en ändamålsenlig styrning, uppföljning och kontroll av sina investeringsprojekt.

- Bolaget har rutiner för styrning, uppföljning och kontroll. Bolaget arbetar även aktivt med erfarenhetsåterföring från såväl pågående som avslutade projekt.
- Fr om årsskiftet 2020/2021 har även program och projektekonomi integrerats i bolagets projektverktyg.
- I bolagets projektmetodik finns ett antal definierade roller och ansvar, såsom portföljägare, portföljledare, programägare, programledare med mera. Det finns en osäkerhet i organisationen avseende vilket ansvar som kopplas till olika roller samt vart man ska vända sig för olika typer av beslut.

Styrning och uppföljning av investeringsprojekt

Bedömning

Bolaget har i huvudsak rutiner som säkerställer en ändamålsenlig styrning, uppföljning och kontroll av sina investeringsprojekt.

Bolaget har påbörjat ett arbete som syftar till att tydliggöra roller och ansvar. Lekmannarevisorerna kommer att följa bolagets arbete.

Uppföljning av föregående års rekommendationer

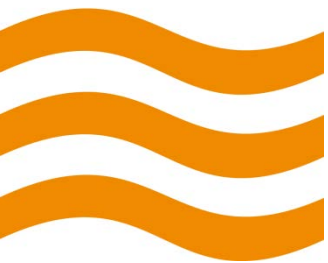


Göteborgs
Stad

- Inköp och upphandling: *kvarstår*
- Uppföljning av leverantörs- och avtalsuppföljning: *kvarstår*
- Resor i tjänsten: *omhändertagen*
- Systematiskt brandskyddsarbete: *omhändertagen*
- Exploateringsekonomi: samlad uppföljande granskning om några år.

Styrelsens yttrande

- Yttrande ska skickas till stadsrevisionen senast den 18 juni 2021.
- Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.



10. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.

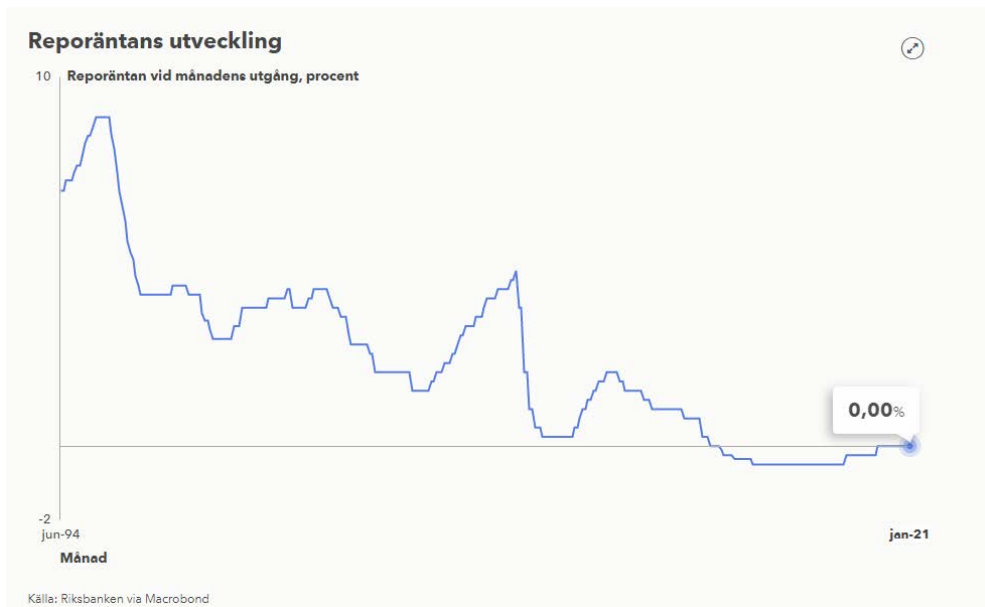
Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Mi Mathiesen, Finanschef.

Ekonomi

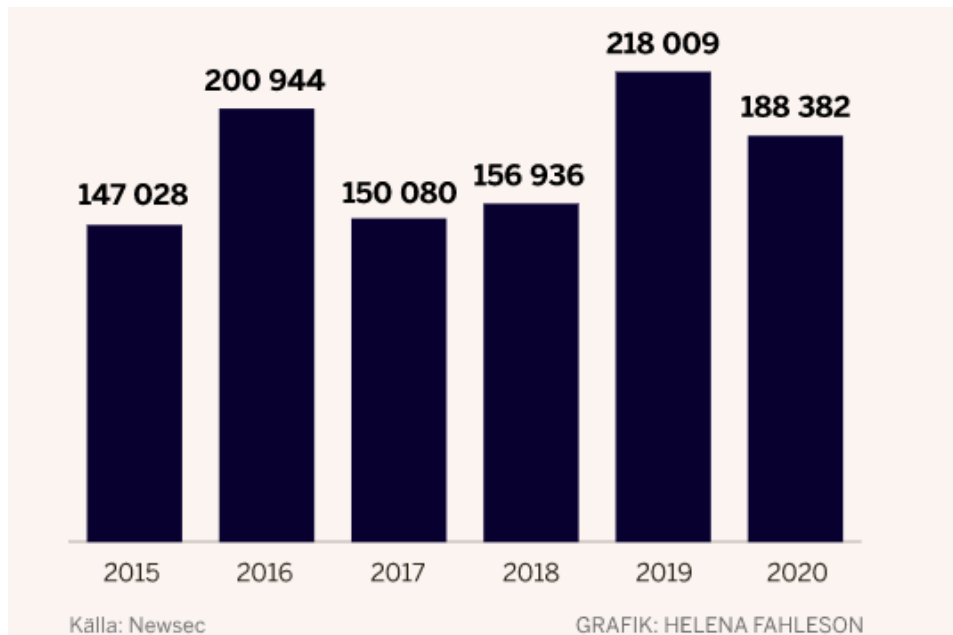
- Hur kommer den globala ekonomin att påverkas på lång sikt?
 - När bromsar smittspridningen in, vaccinering?
 - Hur stora och varaktiga förändringar blir det i hushållens och företagens beteende efter pandemin?
- Prognos för arbetslöshet 2021 är 9–9,4 %.
- Inflationen i december uppgick till 0,5 %. Prognosen för inflationen 2021 är cirka 1,5 %. Riksbankens inflationsmål är 2 %.
- Fortsatt stor tillgång på kapital.
- Trend att återanvändning och ombyggnad prioriteras framför att bygga nytt.

Reporäntan



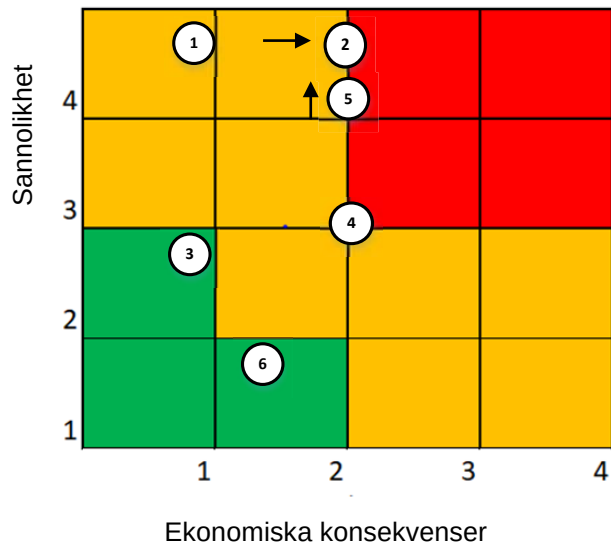
Reporäntan fortsatt på 0 %, Riksbanken har nästa möte den 9 februari.
Ingen höjning av reporäntan förväntas under kommande år.

Transaktionsvolymen på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden (mnkr)

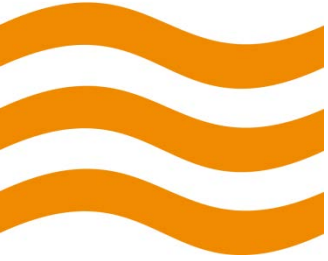


- Låg inflation.
- Låga räntor.
- Mycket kapital på marknaden.
- Svårt att hitta avkastning på kapital → Fastigheter blir en intressant investering jfrt med tex obligationer.
- Investering i fastigheter → Krävs volym.

Ekonomiska risker 2021

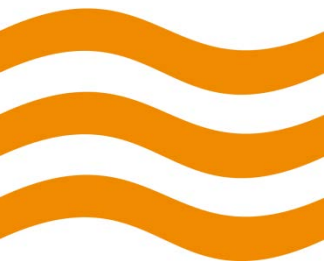


1. Negativ likviditetspåverkan av uppskov som vi lämnar till våra hyresgäster.
- ↑ 2. Minskade hyresintäkter (kundförlust/vakanser).
3. Lägre marknadsvärden som kan medföra nedskrivningar och påverkar årets resultat.
4. Lägre försäljningspriser på fastigheter.
- ↑ 5. Ökad upparbetad tid i projektverksamheten.
6. Brist på likvida medel – ÄU har inte rapporterat något lånebehov 2021.



11. Göteborgs Stads Investeringsnomineringsprocess.

Informationsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.



12. Utse ägarrepresentant till
årsstämmor i dotter- och
dotterdotterbolag.*

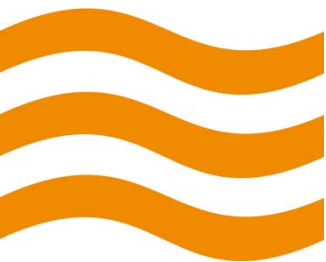
Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Förslag till beslut:

Utse ägarrepresentant till årsstämmor

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium – 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.



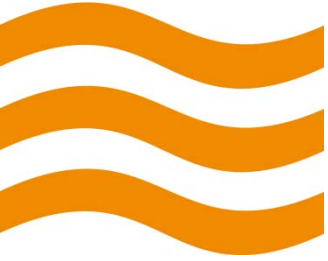
13. Årsrapport 2020.*

Beslutsärende.

Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.

Förslag till beslut: Årsrapport 2020

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2020 för Älvstranden Utveckling AB.



14. Underhållsåtgärder Eriksbergskranen.

Beslutsärende.

Thomas Nygren, Projektledare.

Om ärendet

- Bakgrund & förutsättningar.
- Motiv & omfattning.
- Upphandling.
- Genomförande/organisation & tidplan.
- Ekonomi.
- Övrigt.



Bakgrund & förutsättningar



- Färdigställdes 1969.
- Varvsnedläggning 1979.
- En del av kommunens bolagsförvärv från statliga Svenska varv 1979.
- Ägs och förvaltas sedan förvärvet av Eriksbergs Förvaltnings AB.
- Omfattas och ingår som del med rivningsskydd i detaljplan för Västra Eriksberg från 2006.

Bakgrund & förutsättningar, forts

- Fastighetsreglerad som egen 3D-fastighet.
- Byggnadsminnesförklarad tillsammans med torrdockan 2012.
- Omges av boende och verksamheter.
- Tidigare genomförda större renoverings- och underhållsåtgärder:
 - 1992: Ommålning (från ursprungligt grön till röd).
 - 2007: Rivning tidigare tillfälliga hissar (f.d. bungyjump) & lägesflyttning.
 - 2009/2010: Utvändiga stålarbeten, avfuktningsanläggning, ny effektbelysning som premierats med utmärkelser både nationellt och internationellt.

Motiv & omfattning



Åtgärderna omfattar långsiktiga underhållsåtgärder enligt fastighets- ägaransvar & byggnadsminnesvård:

- Utvändiga stål- och renoverings- arbeten.
- Ommålning enligt tidigare bygg- lovsbeslutat kulörprogram.
- Renovering av belysnings- anläggning.

Motiv & omfattning, forts

Arbetena har planerats genom förstudie med:

- Undersökningar och utredningar.
- Projektering för upphandling som general-/utförandeentreprenad.
- Myndighetsanmälningar/ansökningar och tillstånd för genomförande.
- Informationsmöte till berörda inklusive webbplats för fortsatt information och kommunikation.
- Anbudsförfrågan/utvärdering.

Villkor för upphandling entreprenad

- Projektering och förfrågan som utförandeentreprenad med skall-krav och pris som utvärderingsvillkor enligt LOU:s principer för fullföljande efter internt godkännande och styrelsebeslut.
- Öppen förfrågan med sex veckors anbudstid och anbudsgivning via TendSign.
- Två lämnade, bindande anbud:
 - Ett med cirka 20 % högre pris, men ofullständigt både till omfattning och innehåll och ska förkastas enligt upphandlingsvillkoren och LOU.
 - Ett komplett och fullständigt anbud med bra referenser och kvarstående åtagande om komplettering och utökning av nuvarande företagsförsäkring efter beställning.
- Tilldelningsbeslut har meddelats efter internt godkännande av Ledningsgrupp.

Upphandling konsulttjänster



Offertintagning pågår för planerat behov av externa konsulttjänster för byggledning, kvalitets- och miljökontroll samt besiktningar och syner för beställningar efter internt godkännande och styrelsebeslut.

Genomförande, organisation & tidplan

- General-/utförandeentreprenad, intern projektledning med externa konsulttjänster för byggledning, kvalitets- och miljökontroll samt besiktningar och syner.
- Extern information via webbplats och intern månads- och Vd-rapportering.
- Arbetena beräknas avslutas under jubileumsåret 2021.

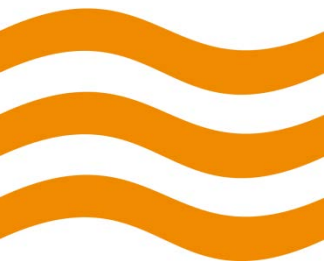
Del/skede tkr	Förstudie Utfall	Genomförande Kalkyl	Projektkostnad
Projekttledning	678	260	938
Myndighetsavgifter	18	125	143
Projektering / handlingar	1 655	135	1 790
Ersättning – Grefab/båtplatser		145	145
Byggledning / kontroll		1 180	1 180
Besiktningar/syn	19	130	149
Risk / oförutsett - 10%		180	180
Byggherrekostnader	2 370	2 155	4 525
Entreprenadarbeten anbud		40 594	40 594
Risk / oförutsett - 10%		4 059	4 059
Entreprenadkostnader		44 563	44 653
Moms	547	11 670	12 217
Kulturvårdsbidrag		-??	-??
Totalt projektkostnad	2 917	58 478	61 885

Övrigt

- Komplext arbete. Bockkranen omges av anläggningar, verksamheter och byggnader som kräver särskilda säkerhets- och skyddsåtgärder och hänsyn.
- Framtida intäktsmöjligheter från verksamheter begränsas och förhindras av dels gällande plan-/fastighetsbestämmelser, dels av tillkommande myndighetskrav och säkerhetsåtgärder för utrymning, dels begränsning för yttre förändringar enligt byggnadsminnesbeslut.
- Bockkranen är sedan detaljplanläggning förutsedd att överlåtas för långsiktigt kommunalt ägande och förvaltning. Inriktningen är att den överlåts till Higab som är stadens bolag för förvaltning av kulturhistoriska byggnader.

Förslag till beslut: Underhållsåtgärder Eriksbergskranen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar 61,9 miljoner kronor för Eriksbergs Förvaltningsaktiebolag avseende planerade underhållsåtgärder på Eriksbergskranen.



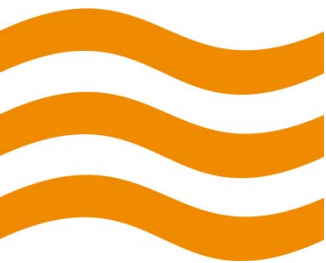
15. Förlängning av Markanvisningsavtal Frihamnen, etapp 1.*

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Förslag till beslut: Förlängning av Markanvisningsavtal Frihamnen, etapp 1

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB förlänger nuvarande Markanvisningsavtal med i övrigt oförändrade villkor till och med 2022-04-30.



16. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,
Fredrik Kogerfelt, Programledare.

Södra Älvstranden

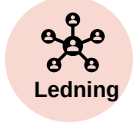
- Fredrik Kogerfelt ny programledare för Södra Älvstranden.
- Information om Skeppsbron – vad sker nu?
- Status Masthuggskajen.
- Halvön – special.



Skeppsbron – vad händer nu?

- En stadengemensam organisation för genomförandet är beslutad. En tillförordnad programledningsgrupp driver initialt arbetet.
- Rekrytering pågår. ÄU har ny delprogramledare på plats, rekryterar programledare. Higab går in som byggandeorganisation för Parkeringsbolaget.
- Projekten Kajgarage (Parkeringsbolaget) och byggande av Kaj (Trafikkontoret) samordnas i delprogram Garage och Kaj under ledning av Trafikkontoret.
- Överordnad tidplan och tidplan för arbetens första fas 2021 framtagit. Trafikkontoret och Parkeringsbolaget taktar inte vid uppstart.
- Aktiv kommunikation. Ny kommunikationsplan med fokus på 2021.

Övergripande tidplan UTKAST



KF beslut
2020-11-12



Programledning

Vattendom förfaller
2024-06-12

Genomförandetid DP utgår
2025-04-07



Planering, Projektering, Upphandling
(18 mån?)



Produktion (4 år?)

Förvaltning



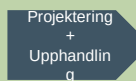
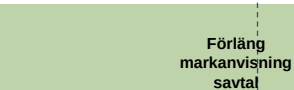
Intäktsoptimering, ökad exploatering



Produktion (4 år?)



Triangelstomten



Produktion



Utbyggnad Masthuggskajen
& halvön

Masthamsbron stängd

Etableringsytor

Påseglings-
skydd Halvön



KS/KF



2021



2021 Aug



2022



2023



2024



2025



2026



2027



2028



2029

En del

Skeppsbron – vad händer nu?

- Arbete knutna till de tolv åtgärds punkterna i yrkande och beslut pågår.

Punkt 9: Älvstranden Utveckling får i uppdrag att säkerställa att de förändringar i inriktning som inte omfattas av utbyggnad av allmän plats genomförs.

Älvstranden Utveckling ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande.

- Arbetet är initierat. Första återkoppling till KS maj/juni.
- KF:s beslut innehåller motsägelser, vilket kommer att lyftas när konsekvenserna är utredda. En av frågorna påverkas av avtal med Framtiden där vår revisor och stadsrevisionen har pekat på lagstridigheter.



Beslut – Redovisning av uppdrag projektet Skeppsbron

Kommunfullmäktige § 2, 1859/17



Gothenburg
Stad

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2020-11-12

Redovisning av uppdrag avseende projektet § 2, 1859/17

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag med tillägg enligt yrkande från D, V, AP och FI:

1. Byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med samfälligt Älvstrandens Utveckling AB och kommunstyrelsen, tillsammans med samfälligt Älvstrandens Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag får i uppdrag att:

- Utreda förutsättningarna för att genom detaljplaneändringar tillkropa ytterligare exploateringsvolymer av kvartersmarken inom gällande detaljplan, samt att upprätta en stor exploateringsintäkt denna exploatering skulle kunna innebära, utifrån olika scenarier.

2. Ge byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, tillsammans med samfälligt Älvstrandens Utveckling AB och kommunstyrelsen, samt övriga berörda nämnder och bolag i uppdrag att således samarbetsmässigt med berörda fastighetsägare och byggherrar inom detaljplanområdet för att sondera och sammanställa intresset för ökad exploateringsgrad.

3. Fastighetsnämnden, ålag med övriga planerade nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisna dessa planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underbrott i Skeppsbronplanen, enligt det uppdrag som finns under fastighetsnämnden i Göteborgs Stads budget för 2020. Årsrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021.

4. Inriktningen för det fortsatta arbetet med projekt Skeppsbron ska vara att den yttre gestaltningen av tillkommande nyproduktion ska vara i klassisk, traditionell stil av god kvalitet. Detta ska säkerställas genom att Älvstrandens Utveckling AB ställer en intentioner avtal med de exploaterare som ansluter sig till projektet, där det upprättas en förteckning av arkitekturens yttre gestaltning. Intentioner avtal ska framgå av berörda nämnder och bolag innan det underordnas.

5. Inriktningen för det fortsatta arbetet med projekt Skeppsbron ska vara att nyproduktionen i kvarteret Redaren utvecklas som hyresrätter i samverkan med förvaltnings AB Framtiden.

6. Inriktningen för det fortsatta arbetet med projekt Skeppsbron ska vara att över möjligheterna att minska kosnader för piper och allmän platsmark där det är möjligt utan att menligt onverka på de nytor som beskrivs i tjänsteutlåtandet.

7. Älvstrandens Utveckling AB, tillsammans med samfälligt byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra:





Tolkning av KF:s investeringsbeslut

1

Utreda förutsättningarna för att tillskapa ytterligare exploateringsvolym

...utreda förutsättningarna för att genom detaljplaneändringar tillskapa ytterligare exploateringsvolym av kvartersmarken inom gällande detaljplan, samt att uppskatta hur stora exploateringsintäkter denna exploatering skulle kunna innebära, utifrån olika scenarion.

Ansvar

SBK
FK
ÄU
SLK

Kommentar / resultat

.....
.....
.....



2

Sondera och sammanställa intresset för ökad exploateringsgrad

...uppdrag att inleda samarbetssamtal med berörda fastighetsägare och byggaktörer inom detaljplaneområdet för att sondera och sammanställa intresset för ökad exploateringsgrad.

Ansvar

SBK
FK
ÄU
KS

Kommentar / resultat

.....
.....
.....



3

Ekonomisk genomlysning Älvstaden

...får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen, enligt det uppdrag som finns under fastighetsnämnden i Göteborgs Stads budget för 2020. Återrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021.

Ansvar

FK

Kommentar / resultat

.....
.....
.....



Skeppsbron – risk för möjlig försening

November 2020 beslutade Kommunfullmäktige om finansiering av allmän plats och tillstyrkte Parkeringsbolagets hemställan rörande investering i Kajgaraget.

Ett antal privatpersoner har begärt laglighetsprövning av beslutet efter Förvaltningslagen med hänvisning till Kyotoprotokollet och Parisavtalet i syfte av att stoppa garageprojektet. Domstolen har begärt in yttrande från Staden.

Kommunjuristen avvisar med hänvisning till att de avvägningarna gjordes vid antagande av detaljplanen 2014 och i övrigt att frågeställningen inte är relevant.

Oklart när dom föreligger. Vi jobbar på som planerat. Kan försena projektet: Parkeringsbolagets styrelse kan hålla tillbaka projektet fram till dom föreligger.

Masthuggskajen



Första Långgatan blir en grön stadsgata med stora träd. Spårvagnshållplatsen flyttar närmare torget.

Vad händer på Masthuggskajen?

- Trafikkontoret projekterar och förbereder ledningsflytt.
- Byggprojekten "Våghuset" och "Brick studios" (NCC), "Stuveriet" (Stena) och "Hotell Draken" (Balder) är under genomförande.
- Projekt "P-hus Väst" (Parkeringsbolaget) projekteras, **men blir försenad**.
- Halvön utreds och förhandlas.
- ÄU arbetar med utveckling av "Kommersen" och i övrigt med samordning av tidplaner, bygglogistik, "Levande gatuplan" m.m.



”Stuveriet”



”Draken”



”Våghuset”





Masthuggskajen Halvön – status

2021-02-08

Halvön

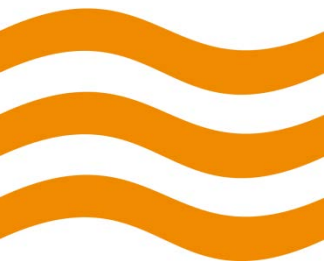


- Avtalsprocessen
- Förfrågningsunderlag och upphandling
- Granskningsprocessen
- Utestående större frågor
- Beställning från Fastighetskontoret
- Tillägsbeställningar från Trafikkontoret
- Tidplan
- Gränssnitt Skeppsbron
- Ekonomi/kalkyl

Styrelsens kommande beslut

På ett kommande extra insatt styrelsesammanträde är följande beslut på dagordningen:

- Tilläggsavtal.
- Gå ut på förfrågan om upphandling av underbyggnad Halvö.
- Om erhållna anbud är inom budget ges Vd mandat att teckna entreprenadavtal för byggandet av underbyggnad Halvö samt entreprenadavtal att Södra Älvstranden genomför grundläggning på kvartersmark enligt back-to-back-avtal med innehavarna av kvartersmark.



17. Temporär arena Frihamnen.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Rapport klar

- Förstudiehandlingen fastställd av styrgrupp 2021-01-29.
- Genomförd inom budget.

Nästa steg:

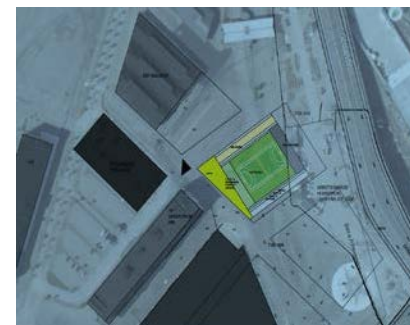
- Information styrelser ÄU och Higab.
- Presentation och avstämning med Kommunstyrelsens Arbetsutskott.
- Vidare hantering?



Uppdraget, KF-beslut 2020-02-05

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S, D, M, L och C den 31 januari 2020 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Älvstrandens Utveckling AB får i uppdrag, och vid behov ta hjälp av berörda förvaltningar och bolag, att genomföra ett fördjupat utredningsarbete och under förutsättning att kalkylerna håller, uppföra en temporär hall i form av övertryckskonstruktion i Frihamnen. Det fortsatta utredningsarbetet ska utgå från alternativ 3 i rapporten ”förutsättningar för temporär arena i Frihamnen”, med en idrottsanläggning dimensionerad för elitidrott, enklare kulturevenemang/nöjen samt för minst tre sporthallar efter konvertering. I arbetet är det viktigt att dialog sker med berörda parter. Exakt utformning av hallen och dess innehåll/aktivitet får belysas i det fördjupade utredningsarbetet.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda finansieringsfrågan, vilken måste belysas i det fortsatta arbetet. Till exempel hur den ekonomiska ersättning som stadens erhållit för Lisebergshallen kan användas, men också ytterligare intäktsmöjligheter.
3. Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen för ny hantering av frågan om kalkylen på 55-70 miljoner inte skulle hålla.
4. Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att hitta lämplig aktör för byggnation av en temporär hall på Frihamnen i enlighet med detta förslag. Underlaget ska ha särskilt fokus på kvalitetsaspekten där hallkonstruktion med bra tidigare erfarenheter och referenser erfordras.

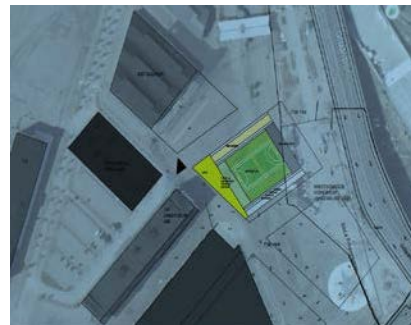


Hur vi och Higab genomfört uppdraget

- ÄU och Higab tillsammans: Samarbetsavtal, projektledare från Higab. Gemensam styrgrupp.
- Konsultstöd: arkitekt, konstruktör, brand, akustik, geoteknik, kalkyl, marknad.
- Lokalisering: Lämplig plats identifierad inom Frihamnen vid Götaälvbrons fäste.
- Omvärldsanalys: ingen referenshall liknande uppdraget har hittats
Fd temporära Östermalmshallen har analyserats.
- Marknadsanalys – tänkbara privata aktörer och affärsmodeller.
Covid-19 har påverkat möjligheter att attrahera privata aktörer.
- Dialog med halltillverkare, Redbergslid, Göteborg & Co, Lokalsekretariatet om behov av skolidrott.
- Utrett alternativ eftersom huvuduppdraget inte är genomförbart.
- Budget 2 mnkr.

Slutsatser

- Övertryckshall inklusive enklare kulturevenemang m.m. inte möjlig.
- Alternativ konstruktion med krav lika uppdrag blir över kostnadsramen, 110–115 mnkr.
- Utformning av billigare kompaktnalternativ innebär att följande funktioner inte levereras:
 - En breddidrottsplan istället för två.
 - Begränsningar i ev. kulturevenemang.
 - Minskade kringytor för publik.
 - Kostnad 85–90 mnkr.
- Tagare (operatör) behöver bestämmas.
- Sammanfattande slutsats: en hall specificerad för elithandbollens krav blir investeringstung även som temporär hall. Kort avskrivningstid får höga årliga underskott.



Ekonomi

Ekonomi enligt uppdrag:

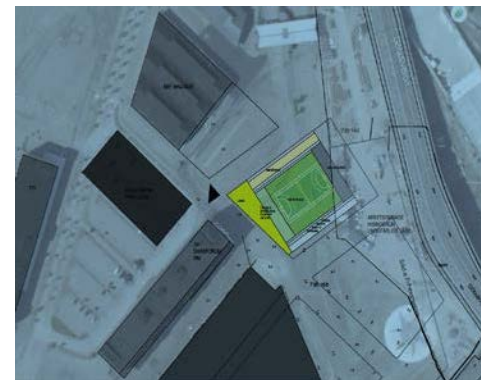
- Investering 110–115 mnkr.
- Avskrivningstid 15 år.
- Hyresnivå 10,3 mnkr per år.
- Nedskrivning 7,7 mnkr.

Ekonomi kompaktalternativ:

- Investering 85–90 mnkr.
- Avskrivningstid 15 år.
- Hyresnivå 8,2 mnkr.
- Nedskrivning 6,0 mnkr.

Ytterligare kostnader:

- Hyresgästens investeringar.
- Driftkostnader, personal, uppvärmning, m.m.
- Arrende mark cirka 250 000 kr/år.



Alternativa lösningar

1. IoFF:s nya is- och idrottshall i Kviberg.
Kräver dispens för elithandboll – och en planerad hall som motsvarar kraven.
2. Prioritet Serneke Arena.
Kan anpassas. Affärsmodell saknas i nuläget.

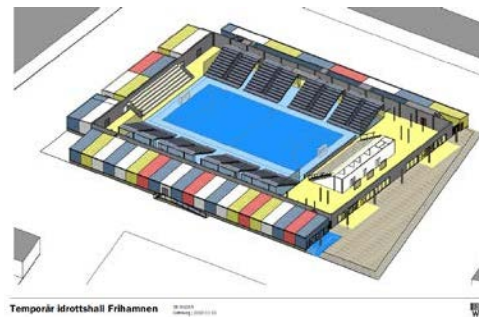
Effekter av alternativen ovan:

- Skapar utrymme att hitta en långsiktig lösning ihop med arenafrågan alternativt blir det en permanent lösning som stärker Kviberg som idrottskluster
- Ger möjlighet att planera för en framtida ersättning för Lisebergshallen inom stadsutvecklingen i Frihamnen eller inom evenemangsområdet.
- De permanenta alternativen har en annan driftekonomi och ger möjlighet till bättre funktionalitet.

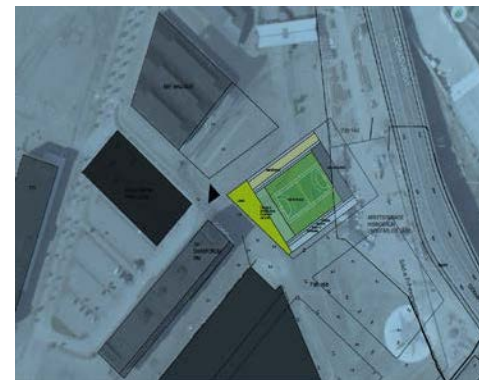


Finansiering

Kommer att belysas som en del av Stadsledningskontorets beredning av vår återrapportering av uppdraget.



Temporär idrottshall Frihamnen

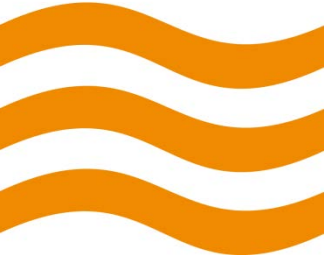


RIK:s syn på frågan

- Tiden är avgörande, effektiv lösning.
- Behöver motsvara kraven från SHF, EHF.
- Ytor för evenemang, VIP – mat och dryck – möjligheter till intäkter.
- Drift av anläggning kan vara intressant.



”RIK prioriterar tiden. Efter snart två år utan ändamålsenlig arena är det svårt att bedriva vettig elitverksamhet. Arenafrågan tar extremt mycket tid från vår breddverksamhet”



18. Försäljning av tomträtten Göteborg Tingstadvassen 31:5.

Informationsärende.
Cecilia Andersson,
Chef Fastighetsutveckling.

Ärendet

- Vi vill sälja vår tomträtt Göteborg Tingstadvassen 31:5 till Castellum.
- Tomträten är belägen på Ringön.
- Castellum vill köpa tomträten, med motprestationen att investera mer i "Saltet".
- På tomträten finns i dag två hyreskontrakt. De påverkas inte av transaktionen.
- Hyresavtalen ger 140 000 kr per år till Älvstranden Utveckling.

Saltet På Ringön



”Vi vill att Ringön blir en hamn för allt det viktiga och vackra som existerar utanför det etablerade eller i marginalen. Vi vill att det nya lever sida vid sida med allt det som redan finns här. Och det är mycket. Ungefär 800 företag håller till på ön.”

Se saltet.org

Tingstadvassen 31:5 på Ringön



Ärendets bakgrund

- Tomträtten Tingstadvassen 31:5 såldes till Magnus Lundström Bygg AB 29 november 2016 för .
- Dock tillträdde fastigheten aldrig. 2020 avbröts köpet. Inga utestående mellanhavande kopplade till köpet finns. Magnus Lundström Bygg AB är idag hyresgäst på tomträtten.

Fortsatt arbete



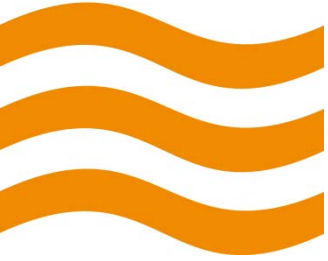
Marknadsvärdering är beställd.



Förhandling med Castellum.



Överlåtelseavtal klart för beslut april 2021.



19. Idékoncept för start-up-företag på Lindholmen.

Informationsärende.
Ulrika Palmblad Gröön,
Stadsutvecklingschef Älvstaden.



Bakgrund

Älvstranden Utveckling äger fastigheten Lundbyvassen 4:6 – en stor f.d. varvsfastighet med många byggnader.

Byggnaderna går inte att stycka av utan att göra nya detaljplaner.

Området är inte tänkt att stadsplaneras på många år – det ger en fantastisk möjlighet att nyttja de byggnader vi har för att tillgodose behov av centrala, enkla lokaler för groddföretag och start-ups/scale-ups.

Vakanser finns i området.



119



Pannverkstaden



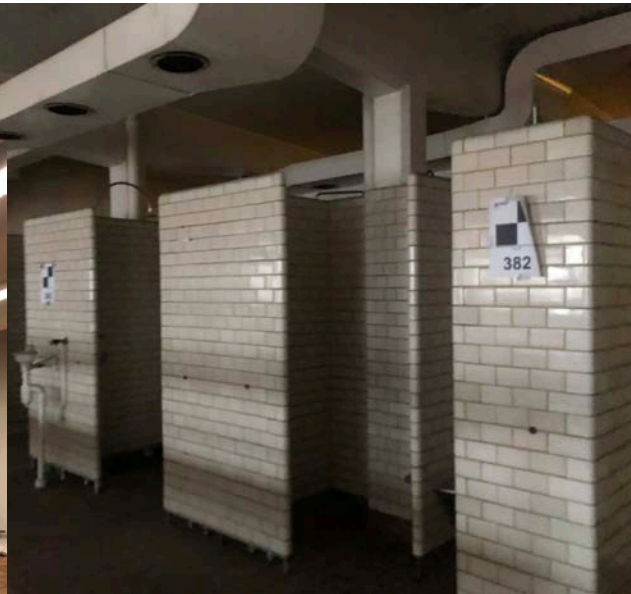
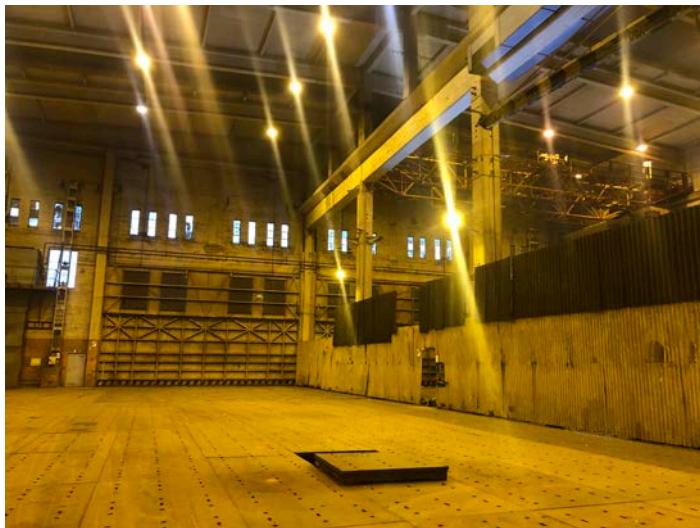
Pannverkstaden



Plåtverkstaden



Plåtverkstaden



Utrustningsverkstaden



Projektidé

Att skapa ett område som fyller stadens och näringslivets behov av centrala lokaler under en 20-årsperiod.



- Prisvärda/enkla lokaler i centralt läge.
- Groddföretag kopplade till LSP-klustret eventuellt kombinerat med kulturverksamheter/kreativa näringar.
- 3–5 olika varianter av hyreskoncept.
- Skapa rimliga målbilder för hyresnivåer.
- Koncept för aktiv förvaltning.
- Service och komplement.
- Närhet till LSP och färjeförbindelse.

Inledande arbete

- Inventeringsfas.
- Konceptfas.
- Samverkan med och kunskap från BRG, LSP och innovationshubbar och nätverk.
- Konceptet ska vara brett och innefatta olika typer av lokaler som passar skalbara verksamheter, olika typer av hubbar, enskilda företag eller andra konstellationer.

Inventeringsfas

Inventera de lokaler som finns i:

- Pann- och Plåtverkstaden.
- Utrustningsverkstaden.
- RE.
- Förrådet och Rörverkstaden.
- Riverside.
- Samt övriga enkla byggnader på Götaverksområdet.

Inventeringen innebär ritningsinsamling, syn på plats samt inventering av hyresavtal och lediga lokaler.



Konceptfas

- Skisser och översiktliga kostnadsberäkningar.
- Hyres- och investeringskostnadsberäkningar.
- Analys målgrupper inklusive betalningsförmåga.
- Förvaltningskoncept.
- Marknadsföringskoncept.
- Uthyrningsstrategi.



Olika typer av lokaler

Målsättningen är att hitta koncept för 3–5 olika typer av lokaler och hyresnivåer.

- Kontorslokaler som med enkla medel kan göras iordning och hyras ut som "ordinär" kontorslokal.
- Lokaler där olika typer av kontorsplatser. Lab-funktioner och gemensamma ytor kan byggas och utvecklas.
- Lokaler där blivande hyresgäst själv kan göra hyresgästanpassningen.
- Enkla hallar där modulkoncept kan sättas in utan att behöva göra stora åtgärder på "skalet".

Service – komplement.

Genom om- eller tillbyggnad skapa möjligheter till service på området genom tillfälliga bygglov.

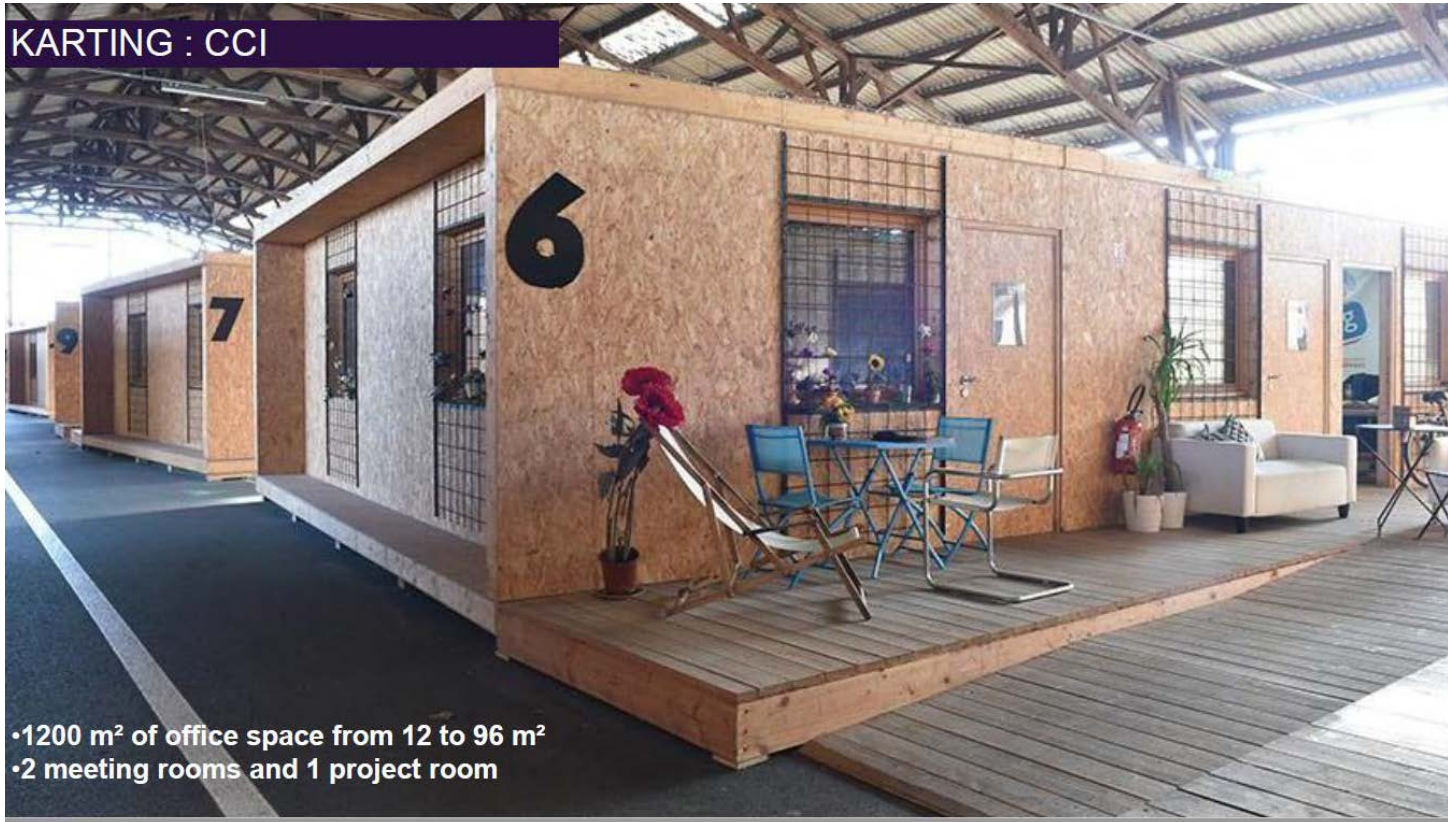
Inspiration Nantes och Amsterdam

Temporary use : connecting people and developing activities for the future



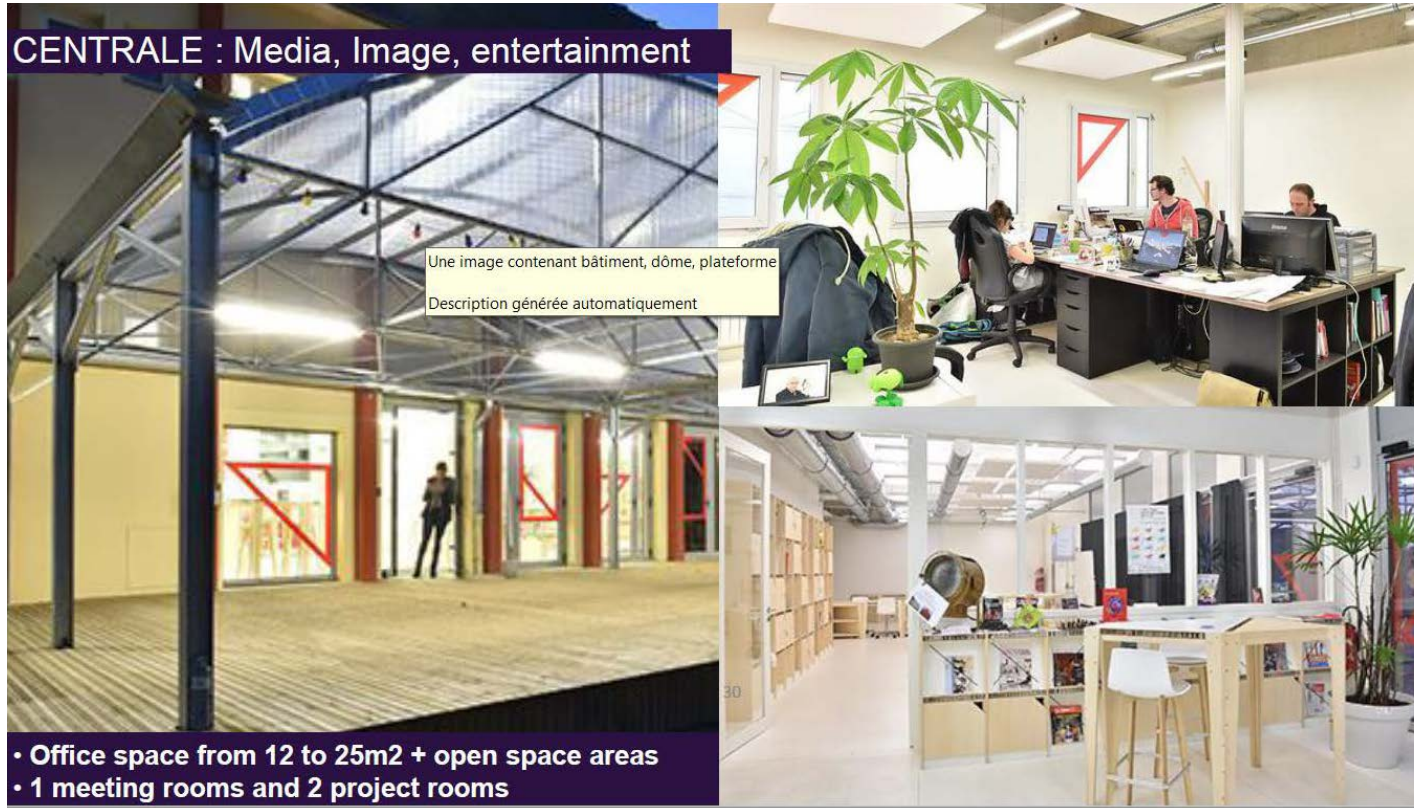
Inspiration Nantes och Amsterdam

KARTING : CCI



- 1200 m² of office space from 12 to 96 m²
- 2 meeting rooms and 1 project room

Inspiration Nantes och Amsterdam

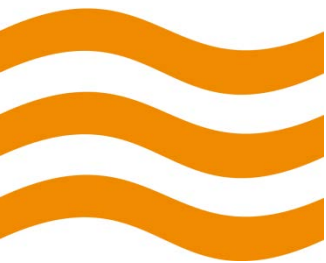


Inspiration Nantes och Amsterdam



Inspiration Nantes och Amsterdam

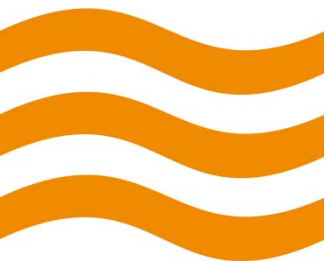




20. Slutrapport Affärs- och Verksamhetsplan.*

Informationsärende

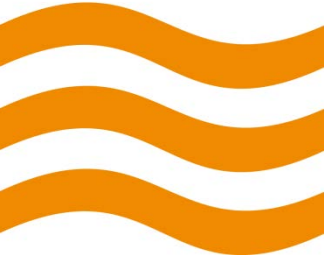
Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.



21. Slutrapport Väsentliga risker.*

Informationsärende:

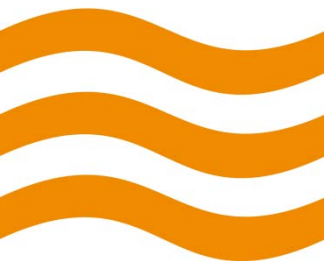
Ninni Tossavainen, Chef Verksamhets-
stöd/Risk- och Internkontrollansvarig.



22. Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling.*

Informationsärende.

William Shamoun, Upphandlare.



23. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

KF:s uppdrag angående Älvstranden Utveckling AB

Information/diskussion Älvstranden Utveckling AB styrelsesammanträde 2021-02-08

KF:s inriktning & uppdrag gällande Älvstranden

- Flera kommunala aktörer ansvarar för strategisk planering & stadsutveckling. Den parallella strukturen skapar ineffektivitet och otydlig organisation, avsaknad av helhetsperspektiv, bristande synergi. För att renodla stadsutvecklingen behöver ansvarsrollerna tydliggöras. Stadsutvecklingsprocessen skiljer sig åt beroende på om det är FN eller ÄLVAB som äger marken. Flertalet kompetenser som finns inom bolaget finns parallellt i stadens facknämnder. Skapar otydlighet.
- Behövs tydligare styrning och ansvarsutkrävning med färre antal kommunala aktörer. Mål- och ekonomistyrning stärks vid ett samlat ansvar. Älvstrandens och P-bolagets verksamhet som rör stadsutveckling ska därför flyttas över till stadens facknämnder. Detta är ett viktigt första steg inför den mer omfattande facknämndsomorganisationen som planeras hösten 2022.
- Stadshus ska ta fram förslag till nytt ägardirektiv för Älvstranden med syftet att ansvaret för stadsutveckling framgent enbart hanteras av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. Bolaget ska enbart förvalta och äga fastigheter.

Uppdraget: Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att tillsammans med Kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021.

Organisation

Roll	Person
Beställare	Eva Hessman
Styrgrupp	Eva Hessman, Jonas Kinnander, Magnus Andersson, Henrik Levin, Anders Söderberg
Projektledare och projektgrupp	Andreja Sarcevic (PL, Stadshus), Mats Boogh (Stadshus) och Mats Odhagen (SLK)
Arbetsgrupp som knyts till projektgruppen	Marika Ogrelus Engström (ÄUAB), Elisabet Gondinger (FK), Gunnel Jonsson (SBK), Jakob Andreasson (PoNF), vid behov TK
Projektresurser	Stadshus/SLK Ekonomi, Juridik, HR
Konsultresurser	Vid behov (mindre insatser)

Utgångspunkter och avgränsningar

Utgångspunkter

- Projektet utgår från kommunfullmäktiges uppdrag att utreda hur Älvstranden kan avvecklas.
- Ej överföring av bolagets fastigheter till kommunen.
- Det är viktigt att utredningen säkerställer att fastighetsvärden, upparbetade modeller och metoder, pågående projekt samt kompetens och tillgångar inte utan medvetna val, försämras eller förloras.

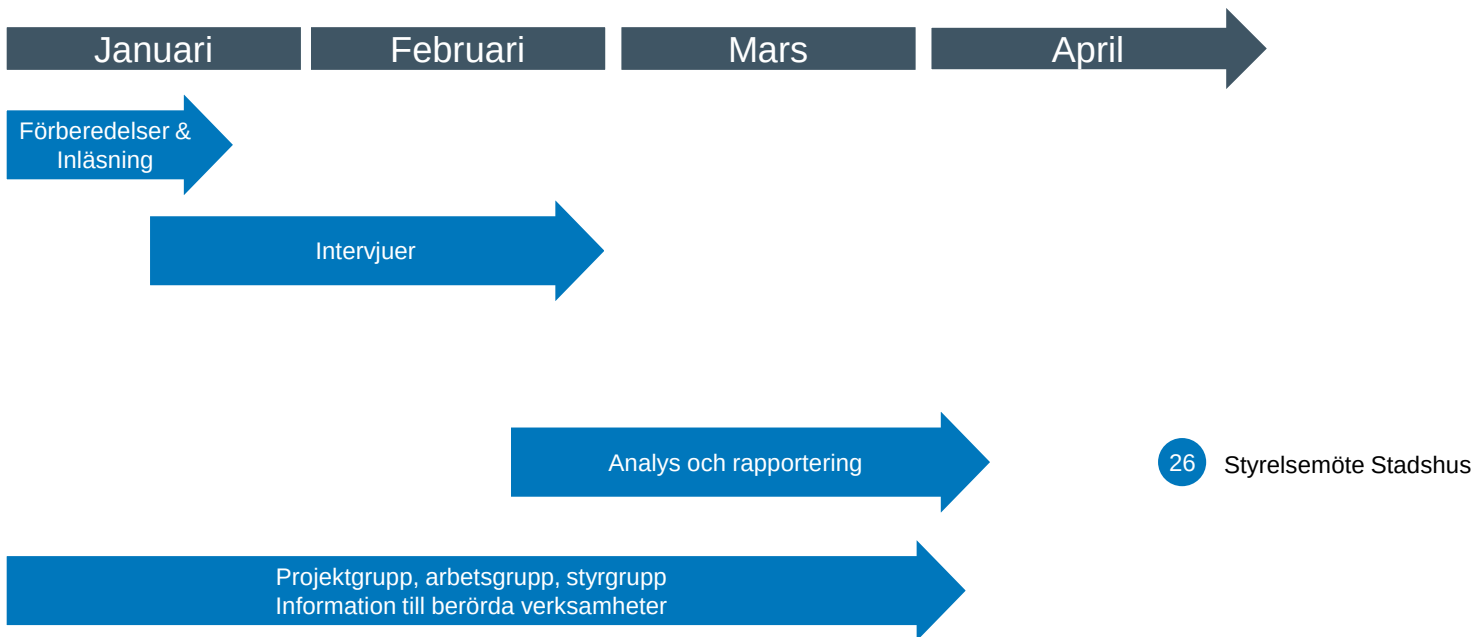
Avgränsningar

- Projektet ska inte ta fram en plan för ett genomförande.
- Projektet ska inte genomföra fastighetsvärderingar.

Angreppssätt

- Uppdraget inleds med fördjupad kartläggning av bolagets verksamhet och finansiering.
- Parallellt ska anvisade mottagande förvaltningars förutsättningar kartläggas.
- Rapportens slutgiltiga utformning får fastställas efter att kartläggningen blir slutförd.

Översikt Tid- och aktivitetsplan

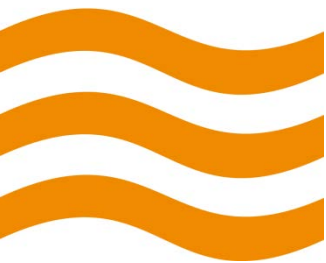


Våra utgångspunkter i arbetet

- Bidra med fakta och kunskap.
- Lagrum: Kommunallagen, ABL, PBL.
- Resonemang runt Stadsutveckling.
- Dubbelarbete eller olika perspektiv i arbetet? (byggherre/markägare resp. kommun).
- Långtgående samverkan med staden utifrån visionen och ägardirektivet: Älvstadenorganisationen, kommunikation. Bidrar med resurser.
- Finns en avvecklingsplan.
- Beskriva konsekvenser
 - Föra över ansvar till förvaltningar/tecknade avtal och åtaganden
 - Alternativa avvecklingsplaner?
 - Etc.

Volym, bedömning plan framåt

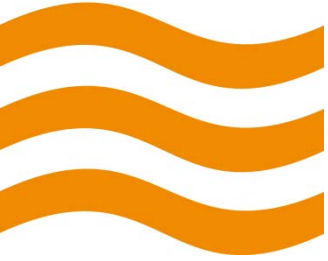
Etapp	Älvstrandens markandel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Beräknad pro- duktion BTA/år	Andel bostäder	Andel lokaler	Antal bostäder				
Frihamnen Temporära bostäder	100%	2020	2025	22 401	10 000	100%	0%	640				
Frihamnen Etapp 1	83%	2026	2040	286 805	25 000	64%	36%	2 040				
Frihamnen Etapp 2	31%	2026	2040	366 712	30 000	54%	46%	2 200				
Frihamnen Etapp 3	94%	2041	2050	371 176	40 000	60%	40%	2 475				
Frihamnen Etapp 4	44%	2046	2055	127 820	20 000	80%	20%	1 136				
Frihamnen Etapp 5	96%	2051	2060	320 000	35 000	89%	11%	3 164				
SÅ Masthugskajen	Beräknas	2020	2030	310 634	30 000	38%	62%	1 312				
SÅ Skeppsbron	Beräknas	2020	2030	62 072	10 000	80%	20%	552				
Lindholmshamnen	100%	2020	2025	36 419	15 000	90%	10%	364				
Lindholmsplatsen	90%	2026	2030	65 000	15 000	82%	18%	592				
Lindholmen Södra	92%	2031	2040	77 000	10 000	50%	50%	428				
Lindholmen Propellern	41%	2031	2045	171 789	20 000	55%	45%	1 050				
Lindholmen Varvsområdet	100%	-	-	-	-	-	-	-				
Eriksberg Inre Dockan	71%	2026	2030	44 588	15 000	98%	2%	486				
Eriksberg Celsiusgatan	69%	2020	2025	44 850	10 000	95%	5%	473				
Eriksberg Säterigatan	15%	2020	2030	18 000	15 000	92%	8%	184				
Gullbergsvass	20-30%	2036	2070	1 117 013	30 000	60%	40%	7 447				
Totalt				3 442 279	68 846			24 542				



24. Rapport presidiet.

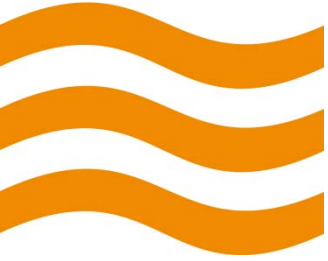
Informationsärende.

Ordförande Tomas Nilsson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



25. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



26. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se