



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

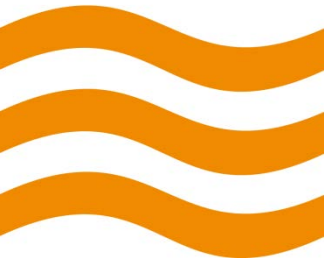
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

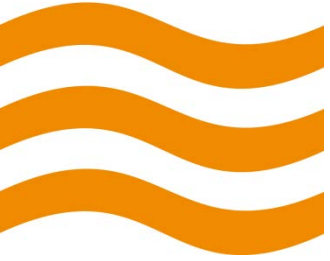
Bolaget bedömer att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2021-06-14

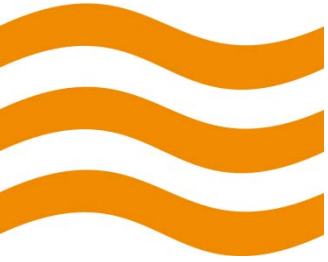


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2021-05-10.*

Tomas Nilsson, Ordförande.

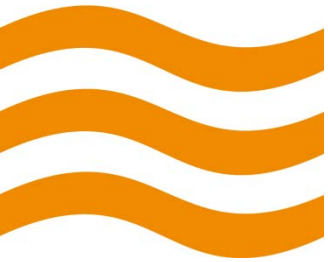


6. Hyresgäst Anpassning Plåtverkstaden för Einride.

Informationsärende.
Cecilia Andersson,
Chef Fastighetsutveckling.

Plåtverkstaden





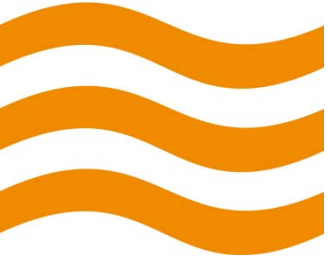
7. Korrigering styrelsebeslut markanvisningsavtal Frihamnen.

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Förslag till beslut: Korrigering styrelsebeslut markanvisningsavtal Frihamnen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner en korrigering av tidigare styrelsebeslut 2021-02-08: från ett års förlängning till två års förlängning. Styrelsen godkänner därför att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB förlänger nuvarande Markanvisningsavtal med i övrigt oförändrade villkor till och med 2023-04-30.



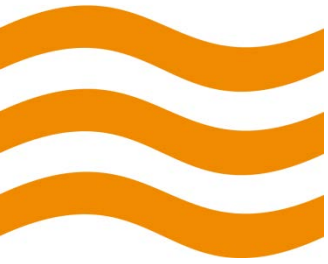
8. Göteborgsförslag badhus Skeppsbron.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Förslag till beslut: Göteborgsförslag badhus Skeppsbron

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ställer sig bakom bolagets förslag att avslå Göteborgsförslag 5289 om ett badhus på Skeppsbron av ekonomiska och juridiska skäl. Bolaget är däremot positiv till idén om ett badhus på Skeppsbron om det kan genomföras inom gällande detaljplan och frågorna kring huvudman och finansiering kan lösas.



9. Remissförfrågan Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden

Informationsärende.

Peter Björk, Projektledare,
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Åtgärdsplanens resultat justerat med bolagets förslag på åtgärder

Delområde	A. Exploaterings- resultat utgångsläge i åtgärdsplanen	B. Exploaterings- resultat enligt rekommenderat förslag i åtgärdsplanen	C. Älvstrandens förslag jämfört med rekommenderat förslag i ÅP	B+C Åtgärdsplanens exploaterings- resultat justerat med Älvstrandens förslag på åtgärder
Masthuggskajen	-300 mnkr	- 330 mnkr	+ 30 mnkr	- 300 mnkr
Skeppsbron	-1295 mnkr	+ - 0 mnkr**	+ - 0 mnkr*	+ - 0 mnkr*
Frihamnen	-325 mnkr	- 75 mnkr	+ 75 mnkr	+ -0 mnkr
Lindholmen	-135 mnkr	+ - 0 mnkr	+ 80 mnkr	+ 80 mnkr
Backaplan	-240 mnkr	140 mnkr	-160 mnkr	- 20 mnkr
Centralenområdet	120 mnkr	120 mnkr	-	120 mnkr
Totalt Älvstaden	-2175 mnkr	- 145 mnkr	25 mnkr	-120 mnkr
Totalt Älvstrandens områden	-2055 mnkr	- 405 mnkr	+ 185 mnkr	- 220 mnkr

Sammanfattning av bolagets förslag på åtgärder

Övergripande förslag

- För ökad förståelse: fördjupa sammanställningen av intäkter och kostnader som exploateringsresultaten består av.
- Inkludera hur respektive projekt påverkar stadens finanser i sin helhet. Till exempel helt skattefinansierade investeringar, eftersatt underhåll samt kommande driftkostnader.
- Tillämpa scenarioplanering i planeringssskedet för att utarbeta flera förslag med olika stadsmässiga avvägningar.

Sammanfattning av bolagets förslag på åtgärder, forts

Per delområde

Södra Älvstranden – Skeppsbron

- Att genomföra Skeppsbron enligt KF-beslut 2020-11-12.

Södra Älvstranden – Masthuggskajen

- Att genomföra Masthuggskajen enligt gällande beslut i KF och bolagets styrelse.

Frihamnen

- Att omgående återuppta planarbete för detaljplan 1 & 2 samt planprogram.
- Att i planarbetet tydligt styra arbetet mot en ekonomi i balans.

Sammanfattning av bolagets förslag på åtgärder, forts

Per delområde

Lindholmen

- Att omgående återuppta arbetet med planprogram och EFS.
- Att omgående återuppta planarbete för verksamhetslokaler vid Lindholmsplatsen.

Gullbergsvass

- Att behålla gränsen mellan Centralenområdet och Gullbergsvass.
- Att avvakta med stadsutvecklingen av Gullbergsvass.

Backaplan och Centralenområdet

- Genomlysning av ekonomin och planeringsförutsättningar med lärdomar från genomlysningen av Frihamnen 2019.

Avstämnings- och diskussionspunkter

- Är protokollsanteckning omhändertagen?
- Balanserade formuleringar?
- Konsekvenser rätt beskrivna?
- Behov av tillägg och korrigeringar?

Förslag till beslut: Remissvar ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ställer sig bakom bolagets svar på remissen för ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden.
- ~~Styrelsen ställer sig också bakom den separata protokollsanteckningen i Bilaga 2.~~



10. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,
Fredrik Kogerfelt, Programledare.

Södra Älvstranden

- Information om Skeppsbron – planeringsarbete och KF-uppdrag.
- Masthuggskajen i fokus.
- Status Halvön – special.



Skeppsbron – pågående arbete

- En tillförordnad programledningsgrupp med deltagare från ÄU, TK och P-bolaget, Higab driver initialt arbetet med start, tidplan, ekonomi och organisation.
- Programledare för Skeppsbron (hela staden) utsedd – Lina Gudmundsson (ÄU).
- Projektledare för markägarprojektet (ÄU) utsedd – Markus Gendek.
- Rekrytering pågår hos övriga aktörer. Roller bemannas succesivt.
- TK startar sin projektering före sommaren (Sweco). Parkeringsbolaget ligger några månader efter. Stor utmaning att koppla ihop projekten Kaj (TK) och Garage (P-bolaget).

Skeppsbron – pågående arbete, forts

- Arbetet med återrapportering av KF:s 12 beslutspunkter till SLK leds av ÄU. Första återrapportering från SLK till KS i höst.
- Arbetet med nytt programdirektiv klart före sommaren.
- Ökad exploatering har testats och remissats med fastighetsägare och aktörer inom planen med positivt resultat.
- Samtal pågår med AB Framtiden om kvarteret Redaren. Avtal förväntas klart för styrelsebehandling i höst.
- AF-gruppen aviserar att de kommer att samarbeta med OBOS i genomförande av sitt bostadskvarter.

MASTHUGGSKAJEN



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

Masthuggskajen

Framdrift enligt plan, men

- Stora utmaningar i samarbetet inom staden.
- Program – ny arbetsform.
- Svårt med mandat och beslut.
- Arbetsmiljöproblem – åtgärdsplan.

Stort fokus på ekonomi och tidplan



Masthuggskajen – i fokus

Kulturkvarteren

- Presentation i Kulturnämnden.
- Medialt intresse.
- Folkteatern.

Delningsekonomi/civilsamhället

- Webbseminarier GU/Handels.
- ”Det ideella behöver rum.”

CMB Bygglunch – Halvön 15 juni



Masthuggskajen Halvön – status

2021-06-14

Halvön – pågående arbete

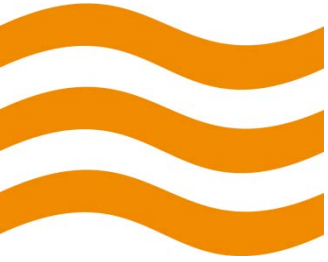
- Rekrytering av Projektchef i slutskedet.
- Projektet framskrider enligt tidplan.
- Uppdaterad riskanalys genomförd.
- Informationsmöten har hållits med potentiell anbudslämnare – reellt intresse från samtliga.
- Upphandling – tidspressat arbete med att få klart och publicera kompletteringar till förfrågningsunderlaget.
- Kompletterande beställningar från Trafikkontoret; rostfri armering, ledningsförläggning.



Halvön – pågående arbete, forts

- Större frågeställningar just nu:
Massundanträngning, samarbetet med TK/KoV.
- Bolaget har meddelat Stadsledningskontoret om att återrapportering till KS/KF kan ske.
- Framtagande av nytt gestaltungsförslag för Halvön utifrån nuvarande förutsättningar.





11. Statusrapport inköp och upphandling.

Informationsärende.

Sara Anderberg,
Chef strategisk verksamhetsutveckling.

Kort bakgrund

- Internrevisionen 2019 visade på brister inom inköp och upphandling.
- Bolaget har arbetat med en åtgärdsplan sedan hösten 2019.
- Bolaget har informerat Styrelsen löpande om hur arbetet med åtgärdsplanen framskridit.

Statusrapport

- ✓ **Hela åtgärdsplanen är nu avklarad.**
- ✓ **Genomförda åtgärder sedan styrelsesammanträdet februari 2020:**
 - Dialog med berörda leverantörer om felaktiga fakturabelopp. Kredit har inkommit.
 - Förtydligat vem som har rätt att godkänna underleverantörer.
 - Processen för inköp i konsortier är kvalitetssäkrad. All dokumentation sker nu i inköpssystemet Proceedo.
- ✓ **Samverkan inom Lokalkoncernen – ramavtalsupphandlingar:**
 - Bemanning inom ekonomi, administration och projekt genomförd av ÄUAB för hela lokalkoncernen.
 - Hisservice genomförd av Higab för hela lokalkoncernen.

Hur väl fungerar Inköp- och upphandling nu?

Resultat av interna stickprover av fakturor januari–mars i nya inköpssystemet:

- 92 % av fakturorna har god avtalstrohet, övriga 8 % (3 fakturor):
 - 2 fakturor saknade korrekt ramavtal. Nya ramavtal maj 2021.
 - 1 faktura är avrop på gällande avtal, men för fel delområde. Åtgärdas med nytt ramavtal september/oktober 2021.
- 100 % av direktupphandlingarna var korrekt utförda.
- 90 % av fakturorna har korrekta fakturaunderlag.
 - Övriga saknar korrekta underlag från underleverantörer. Återkoppling i juni.
- Två konsortieinköp saknade korrekt dokumentation. Startade innan ny rutin april 2021.

Vad händer nu?

Hösten 2021 kommer Stadsrevisionen att granska området enligt den årliga granskningsplanen.

Bolaget anser att bristerna inom området inköp- och upphandling är omhändertaget.

Bolaget föreslår därför att informationsärende om inköp- och upphandling till styrelsen utgår framöver.

Direktupphandling över 50 000 kr

Korrekt utförda, när möjligt är direktupphandlingen konkurrensutsatt. Ramavtal saknas.

- Juridiska tjänster, cirka 300 000 kr.
- Överlämning av kalkyl- och tidplanering från två externa parter, < 600 000 kr.
- Epoxigolv, cirka 206 000 kr.
- Teknisk partner för Älvrummet – max 615 000 kr fördelat på 5 års avtalstid.
- Paketboxar till Lindholmsleveransen, cirka 180 000 kr.

För kännedom; Förvaltningsrätten avslog leverantörsansökan om överprövan ledningsomläggning Lindholmen.

Information framöver i Vd-brevet.



12. Styrelsens strategidag.

Informationsärende.

Sara Anderberg,

Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Styrelsens årliga strategikonferens

Förslag: måndag 27 september 2021
Fysiskt möte i rymlig lokal LSP
med facilitator (Sara Anderberg)



Programförslag förmiddag – nuläge

Omvärldsbevakning

- Ekonomi (BNP, arbetslöshet, Investeringsvilja i BR, HR, kontor, samhällsfastigheter).
- Bostäder för alla.
- Minskad klimatpåverkan.
- Levande gatuplan – fastighetsaffären.
- Kommunala exploateringsbolag.

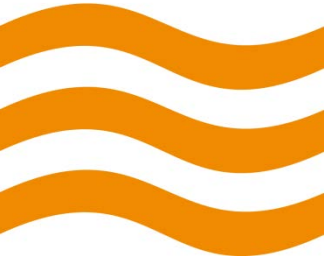
Hur går det för bolaget? (Bolagets indikatorer)

- Ekonomi, volymer.
- Leveranser.

SWOT & Väsentliga risker

Programförslag eftermiddag – diskussionspunkter inför 2022

- Leveranser under denna mandatperiod, vilka är viktiga för er i styrelsen under 2022?
- Medskick till nästa mandatperiod?
- Vilka är bolagets utmaningar framåt?
 - Hur behåller och attraherar vi kompetens?
 - Vad främjar framdriften?
 - Vad krävs för en stabil ekonomi framåt?
- Nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024?
 - Vad är hållbara affärer?
 - Vad är inte hållbara affärer?



13. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.

Informationsärende.
Lena Andersson, Vd.



14. Rapport presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Tomas Nilsson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



15. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

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



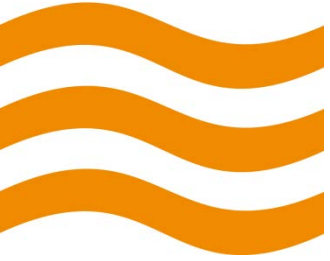
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Status ekonomi

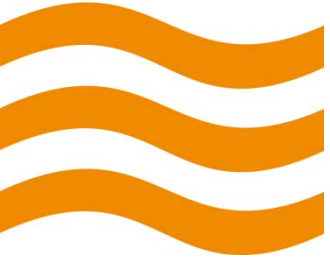
Styrelsesammanträde

2021-06-14



16. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



17. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se