



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

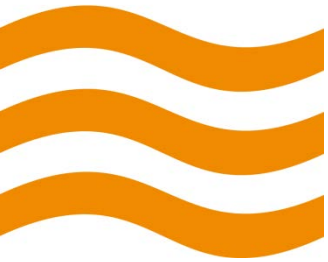
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

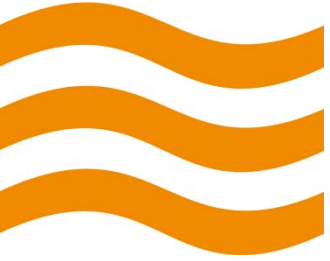
Bolaget bedömer att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2021-09-20

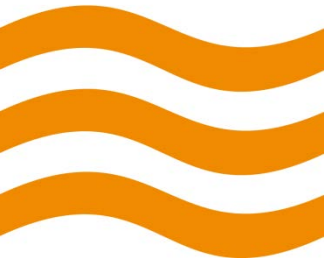


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2021-06-14.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Frågor från Lekmannarevisorerna.

Informationsärende.

Laila Värnestig (kommunal revisor),
Sven R. Andersson, Lars-Ola Dahlqvist
(lekmannarevisorer).

Frågor till styrelsen med anledning av pågående utredningar

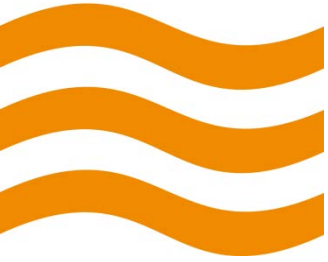
Lars-Ola Dahlqvist, Sven R Andersson, Laila Värnestig

Utredningar med stor påverkan på bolaget

- Utredningsuppdrag om hur bolagets verksamhet kan avvecklas (Fullmäktiges budget)
- Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden (KS-uppdrag till fastighetsnämnden)

Frågeställningar

- På vilket sätt påverkas bolagets möjlighet att bedriva verksamhet enligt ägardirektivet?
- Vilka strategiska risker för det med sig för bolaget samt för staden?
- Hur hanterar styrelsen dessa strategiska risker?



7. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

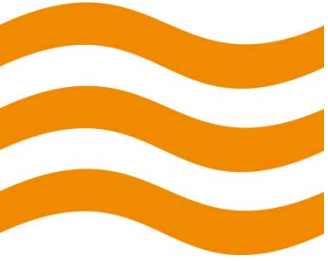
Informationsärende.

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

Statusrapport KF-uppdrag: utredning om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas

- 2021-09-01: Kommunstyrelsen beslutar enligt SLK:s tjänsteutlåtande.

”En hanteringsordning där ett fortsatt omhändertagande av uppdraget enligt beslutspunkten ovan samordnas med kommunstyrelsens uppdrag 2021-02-10 § 103, till stadsledningskontoret om att uppdatera tidigare utredning av stadens facknämndsorganisation, fastställs”
- I dagsläget finns ingen information om hur det projektet kommer att arbeta med Älvstranden Utveckling.



8. Om exploateringsekonomi.

Informationsärende.
Peter Björk, Projektledare.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats enligt PBL

- Vid antagande av detaljplan ansvarar kommunen som huvudman för utbyggnaden av allmän plats. Genomförandet ska ske i enlighet med detaljplanens utformning. Den ska genomföras allt eftersom området byggs givet planens genomförandetid. Kommunen ansvarar även för framtida skötsel och underhåll.
- Sakägare kan kräva att utbyggnaden av allmän plats sker i enlighet med detaljplanens utformning och dess genomförandetid. Om så inte sker kan exploatörerna driva frågan rättsligt.
- [Plan- och bygglag \(2010:900\) 6 kap 18 §](#)

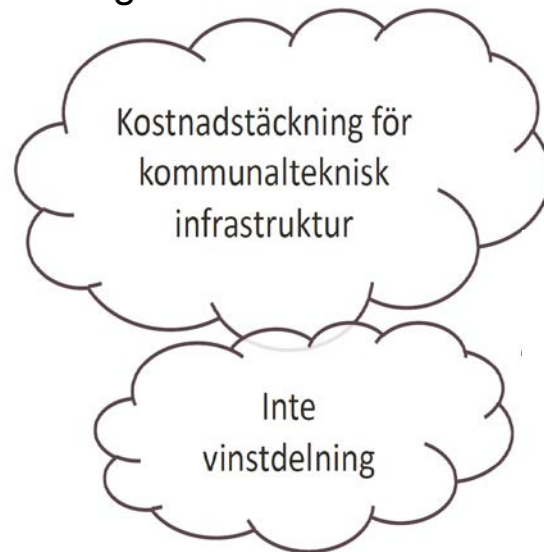
Exploateringsbidrag – den rättsliga grunden

Kommunens rätt att ta ut exploateringsbidrag är reglerat i lag:

- 6 kap. 40 §, PBL.
- ”Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.”

De huvudsakliga reglerna finns i PBL:

- Regler om gatukostnadsersättning.
- Regler om exploateringsbidrag.



Exploateringssekonomi i olika skeden

EFS

GFS

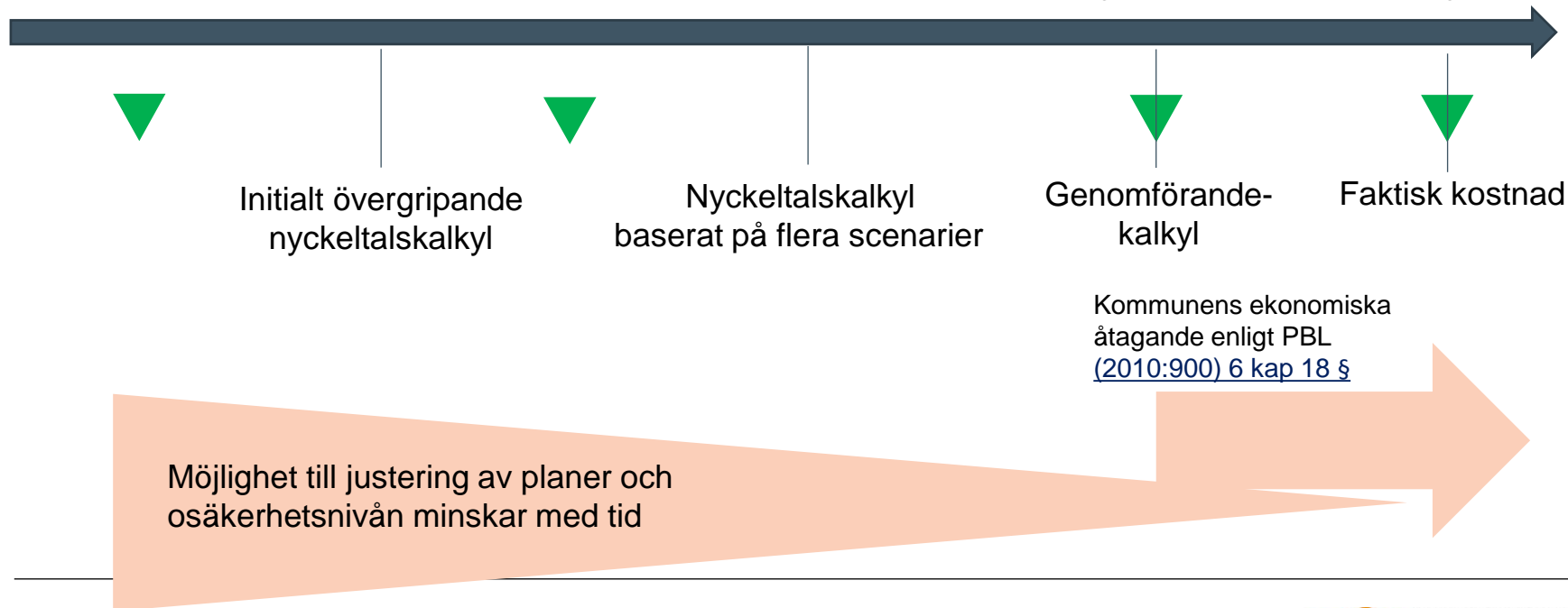
Genomförande

Tidigt skede

Pågående detaljplan

Antagen detaljplan








Färdigställt





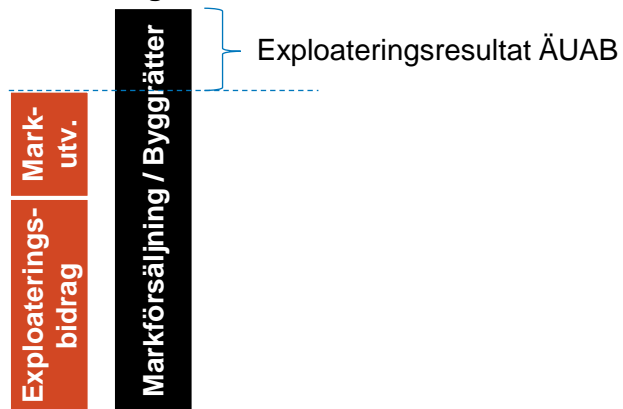
Investeringar

Finansiering

	Mark och kvartersmarksutveckling för att skapa byggbar/försäljningsbar mark	Markförsäljning/Markupplåtelse
	Utbyggnad av allmän plats som helt eller till del är till direkt nytta för den tillkommande bebyggelsen	Exploateringsbidrag (externt, internt eller som del av markförsäljningen) & Skattefinansiering med utgångspunkt i PBL
	Utbyggnad av kommunalt VA	Anläggningsavgifter/Brukningsavgifter
	Utbyggnad av kommunal teknisk infrastruktur baserat på ett övergripande behov ("generalplaneinvesteringar") för den växande staden/regionen. Ingen direkt nytta/krav för den tillkommande bebyggelsen	Skattefinansiering (eller med annan offentlig finansiering)
	Utbyggnad av kommunal service för utbildning, vård, fritid/kultur etc	Skattefinansiering (hyror, avgifter....)
	Utbyggnad av övrig teknisk infrastruktur med kommunalt huvudmannaskap (energi, fiber etc.)	Egna affärsmodeller
	Utbyggnad av övriga lokaler, anläggningar och bostäder med kommunalt huvudmannaskap	Egna affärsmodeller

Exploateringsekonomi Älvstranden Utveckling

Älvstranden
Utveckling



Exploateringsbidrag från Älvstranden Utveckling till staden enligt PBL

Exploatören
Älvstranden
Utveckling

Göteborgs Stad

Exploaterings-
bidrag



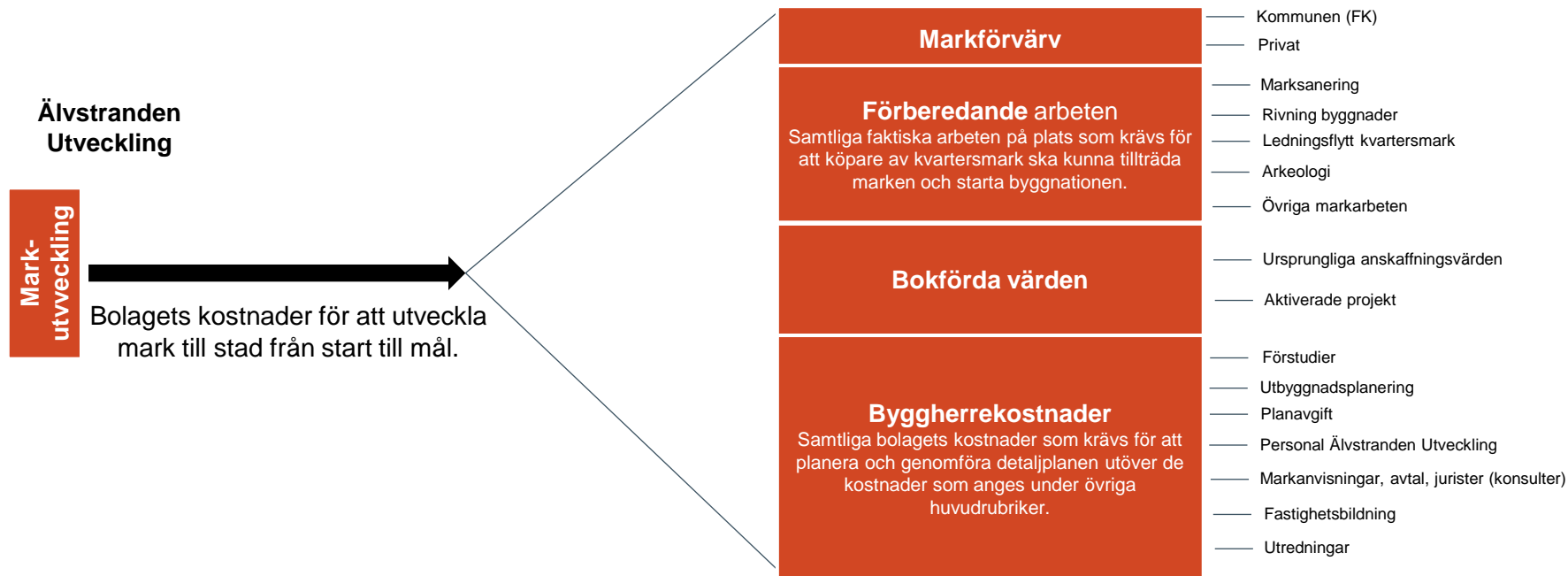
Exploateringsfinansierad andel
av kostnaden för utbyggnad
av allmän plats enligt PBL.

Allmän Plats

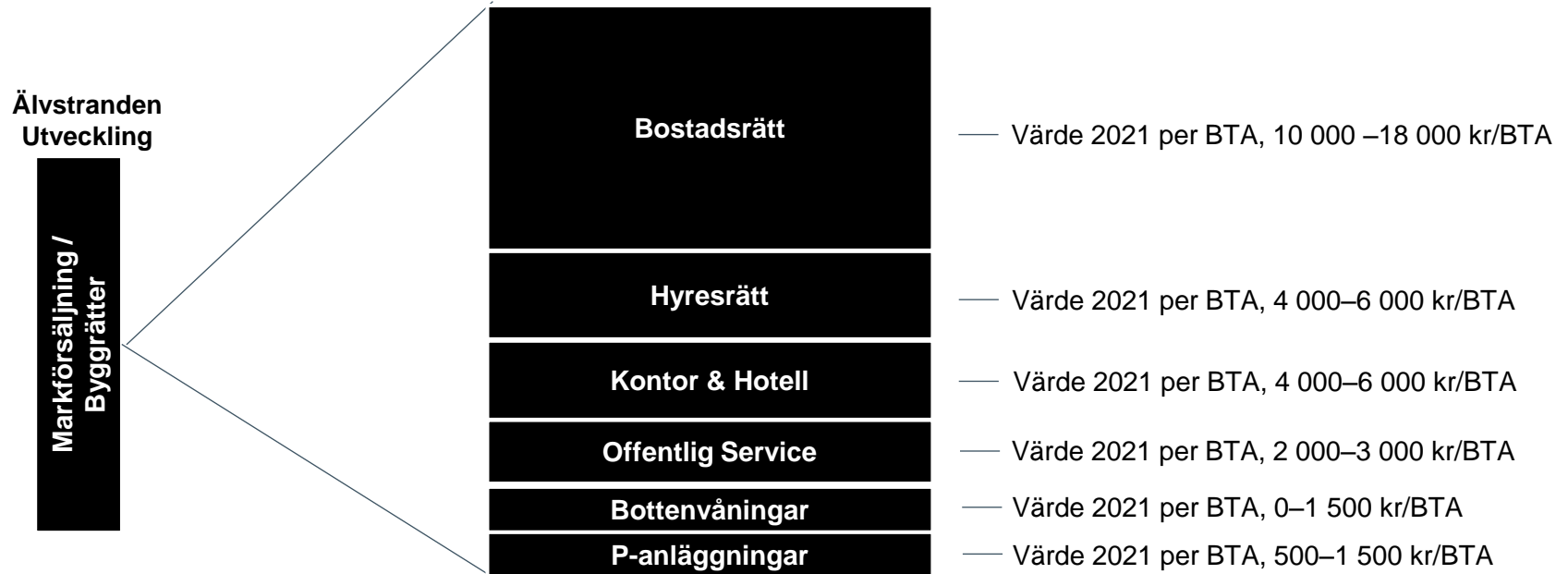
A-inv.

Allmän plats Exploatörsfinansierad.
Helt och andel av delfinansierad allmän plats.

Markutvecklingskostnader bolaget



Intäkter Älvstranden Utveckling



Kommunal exploateringsfinansiering

Olika definitioner inom Staden försvårar ekonomistyrningen

Göteborgs Stad*

Allmän plats

A- **Allmän plats Exploatörsfinansierad**
inv. Helt exploateringsfinansierad del + exploateringsandel av samfinansiering.

Allmän plats

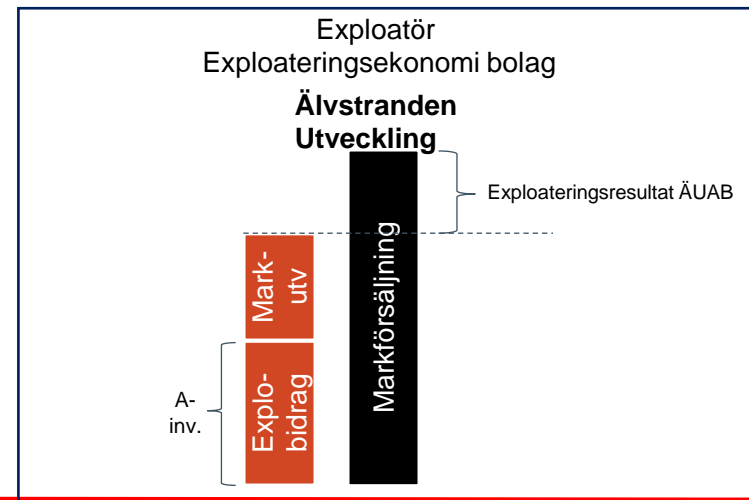
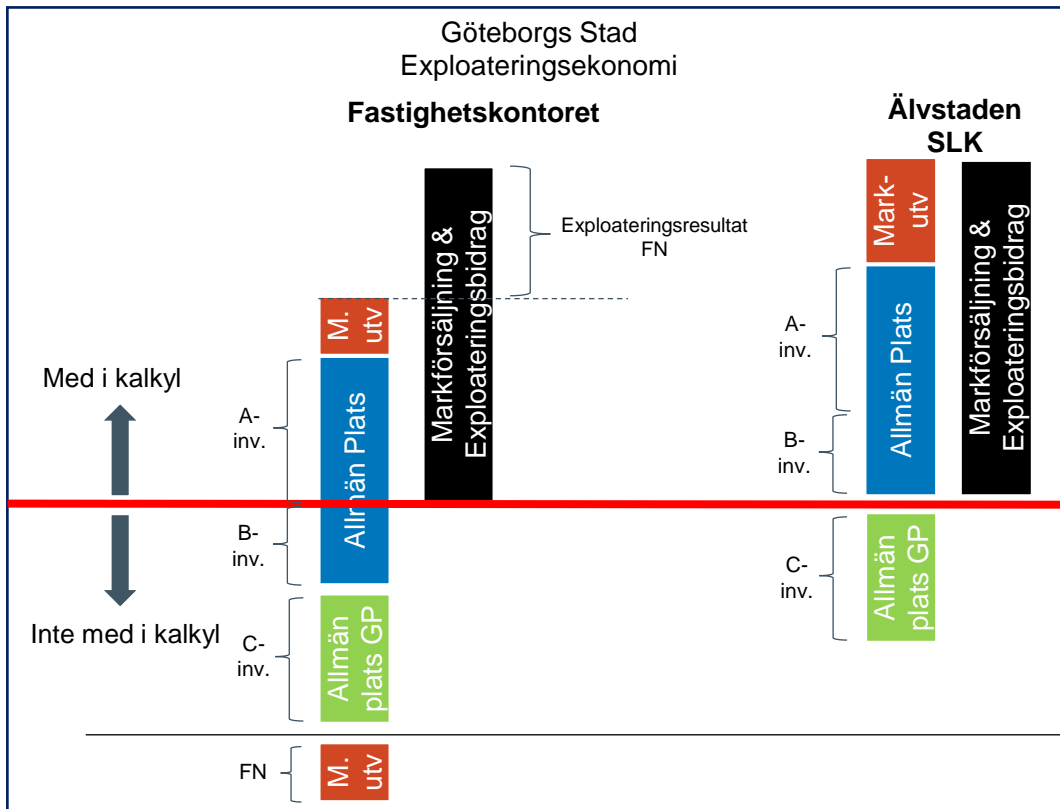
B- **Allmän plats Skattefinansierad (samfinansierad del)**
inv. Skattefinansierad andel av samfinansiering.

Allmän plats GP

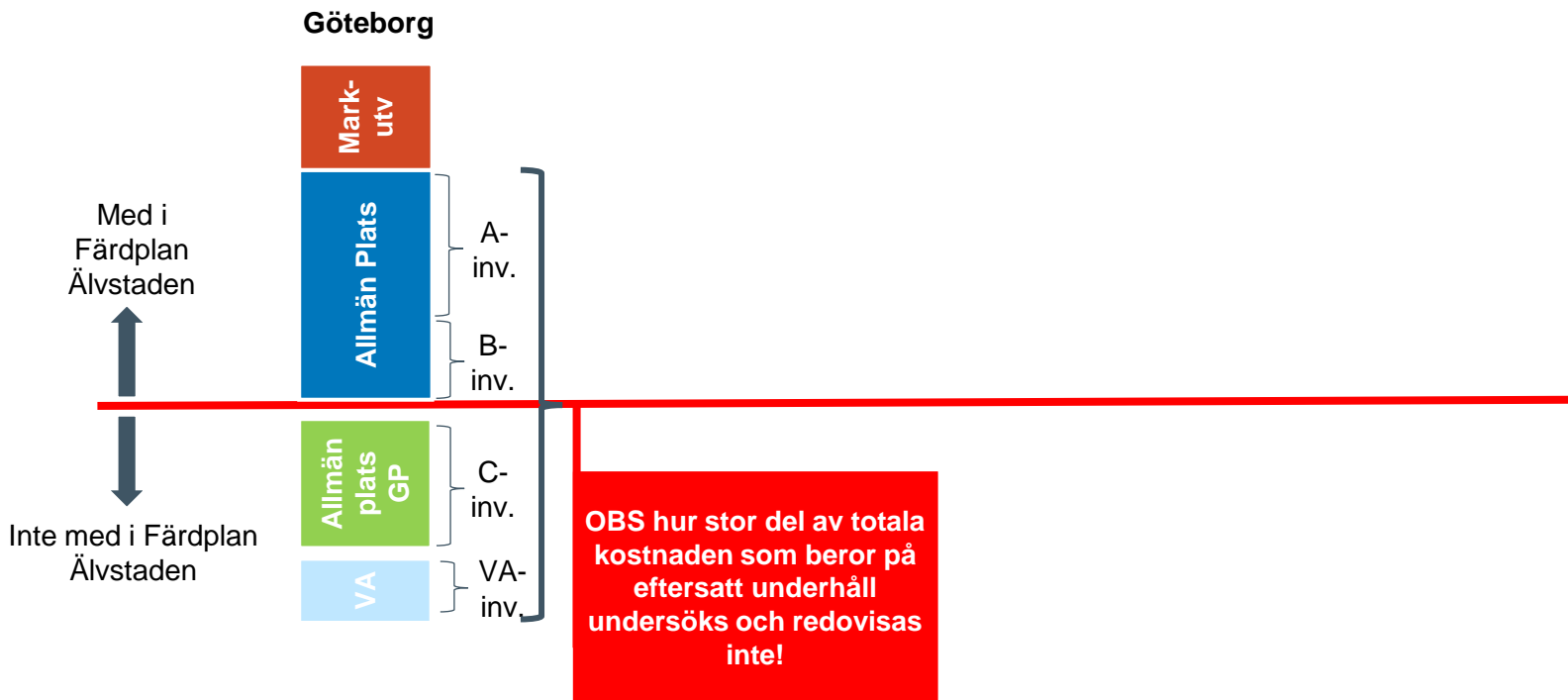
C- **Allmän plats Skattefinansierad (helfinansierad del)**
inv. Helt skattefinansierad del s.k. generalplanskostnader.

* Enligt Fastighetskontorets definition
(Trafikkontoret och Stadsledningskontoret har var för sig andra definitioner)

Exploateringsekonomi ur olika perspektiv



Exploateringssekonomi ur olika perspektiv



Intäkter per BTA/kostnader per BTA



Exploateringsekonomi

Färdplan Älvstaden/Åtgärdsplan

Frihamnen:

Bolaget finner inga argument för varför arbetet står stilla

- Frihamnen pekas ut som nästa strategiska steg i förtätningen och utvecklingen av Göteborgs stadskärna i färsk strategiska dokument som ÖP, FÖP, etc.
- Investeringar i miljardklass genomförs som stärker områdets utvecklingspotential: Hisingsbron, Jubileumsparken, Jubileumsvadset, Spårväg.
- Stadens parter är eniga om att utvecklingen av inre delen av Frihamnen kan ske med ekonomin i balans. Här äger Staden all mark, vilket ger höga intäkter och för innerstaden unika möjligheter till en god ekonomi.
- Bolaget har gjort en övergripande jämförelse av Frihamnens ekonomiska förutsättningar. Den visar att exploateringsresultat skulle uppgå till +1 500 mnkr för Frihamnen inre delar, om planerna genomförs till för Älvstaden genomsnittliga intäkter och kostnader per BTA.
- Genom de investeringar som sker i samband med utbyggnaden av inre Frihamnen sänks trösklarna för framtida utveckling av yttre Frihamnen, genom lägre behov av infrastrukturinvesteringar och högre markvärde för framtiden.

Frihamnen – åtgärdsplanen

- Åtgärdsplanen föreslår att ta bort en riskbuffert om 620 mnkr. Bolaget anser det olämpligt att i nuvarande skede ta bort denna riskbuffert. En sådan åtgärd ökar inte bara Stadens risk, utan minskar även incitamentet att nå ett bättre resultat genom arbete med identifierade åtgärder med buffert i behåll.
- Bolaget rekommenderar istället att planarbetet snarast återupptas och att åtgärder framtagna i stadens arbete med Planeringsförutsättningar 2019 som visar på en ekonomi i balans blir vägledande i den fortsatta planeringen av området.

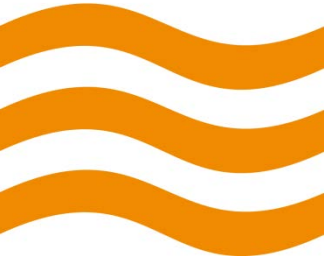
Frihamnen – vår analys

Älvstranden Utveckling är enig med förslagen i åtgärdsplanen:

- Att öka andelen bostadsrätter från 50 % till 60 %
- Att yttre delar av Frihamnen utvecklas senare än 2035.

Älvstranden Utveckling föreslår följande åtgärder:

- Att omgående återuppta planarbete för detaljplan 1 & 2 samt planprogram i syfte att genomföra utbyggnaden av de inre delarna av Frihamnen.
- Att i planarbetet utgå från de åtgärder som togs fram i stadens arbete med planeringsförutsättningar 2019 och tydligt styra arbetet mot en ekonomi i balans vilket alla stadens parter är eniga om kan nås med god kvalitet.
- Att genomföra en genomlysning av finansieringen av Hjalmar Brantingsstråket, utifrån ändrade förutsättningar samt korrekt reglering av exploateringsfinansiering enligt PBL.
- Att i det fortsatta planarbetet utvärdera möjligheten till ökad exploatering.



9. Delårsrapport augusti.

Beslutsärende.
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Delårsrapport augusti – sammanfattning

- Utifrån uppdraget i KF-budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen. Utredningsarbetet påverkar bolagets kompetensförsörjning och samverkans-klimat med Stadens förvaltningar negativt. KS beslut om att den fortsatta hanteringen av uppdraget om bolaget samordnas med uppdraget om en ny organisation för stadsutveckling riskerar att försätta bolaget i en limbo-liknande situation, samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras – det medför stora risker.
- Stadens pausade planeringsarbete för Frihamnen och Lindholmen till följd av KF-uppdrag om åtgärdsplan för ekonomin i Älvstaden medför stora konsekvenser för bolagets verksamhet: projektförseningar, försämrade projektekonomi samt förtroendetapp hos marknaden för stadens förmåga.

Delårsrapport augusti – sammanfattning, forts

- I juni tecknades en avsiktsförklaring med Lindholmen Science Park och BRG om att tillsammans utveckla en ny arena för små och växande techbolag i bolagets gamla varvsbyggnader. I tidsluckan till permanent stadsutveckling i området är avsikten att skapa enkla och tillgängliga lokaler i en kreativ och alternativ miljö som kompletterar och stärker det innovationskluster som redan finns på Lindholmen. Satsningen har fått namnet The Yard.

Delårsrapport augusti – väsentliga händelser

- Utredning om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas påverkar bolaget negativt.
- Frihamnen – Stadens program- och planarbete återupptas inte under 2021.
- Lindholmens programarbete/Ekonomisk förstudie (EFS) inte beslutad 2020 och pausad på obestämmd tid.
- Ökade kostnader för allmän plats/Färjenäsparken, Västra Eriksberg.

Negativ påverkan på:

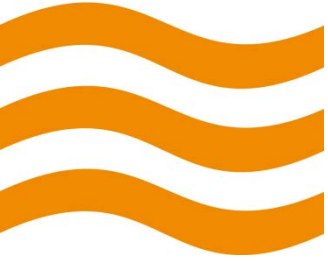
- Framdrift.
- Kompetens/resurser.
- Bolagets ekonomi.
- Enskilda projekts ekonomi.

Övrig väsentlig information till KS

- Utifrån uppdraget i KF-budget 2021 om att utreda hur den stadsplanerande verksamheten i bolaget kan avvecklas råder en stor oro i organisationen.
- Utredningsarbetet har påverkat bolagets kompetensförsörjning och samverkansklimate med Stadens förvaltningar negativt. KS beslut att den fortsatta hanteringen av uppdraget om Älvstranden samordnas med uppdraget om en ny organisation för stadsutveckling riskerar att försätta bolaget i en "limbo"-liknande situation samtidigt som stora komplexa projekt ska genomföras vilket medför mycket stora risker.

Förslag till beslut: delårsrapport augusti

- Styrelsen godkänner Delårsrapport augusti 2021 för Älvstranden-koncernen.



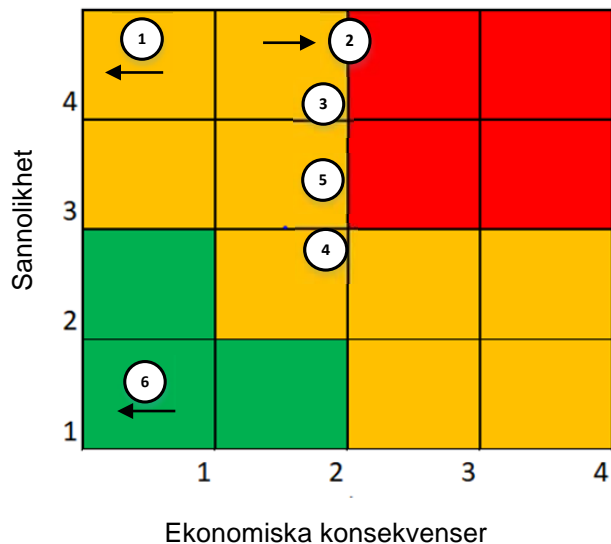
10. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.

Informationsärende.
Lena Andersson, Vd.

Omvärldsbevakning och fastighetsmarknad

**Genomgång på
strategidagen
27 september**

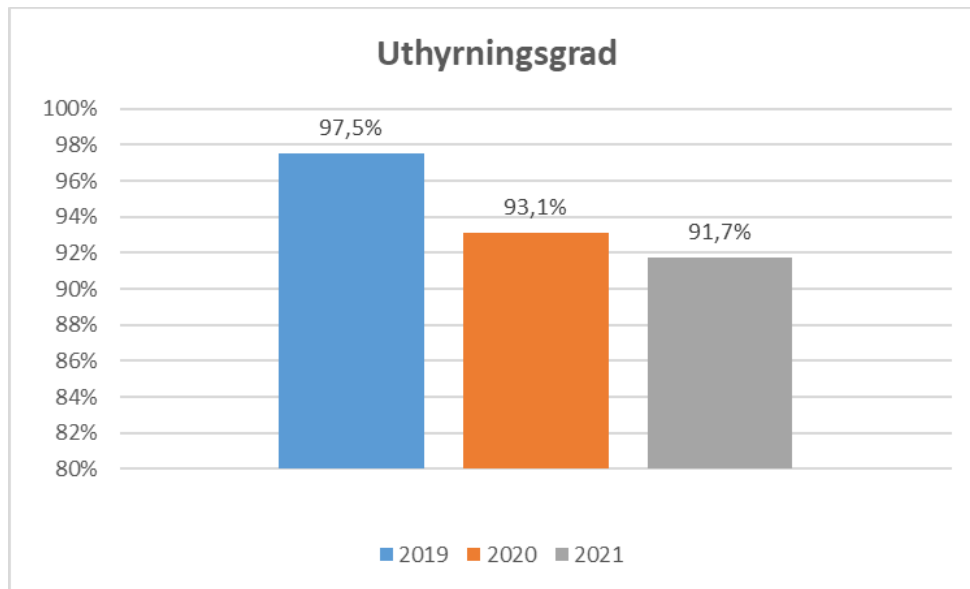
Ekonomiska risker 2021-09-20



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.

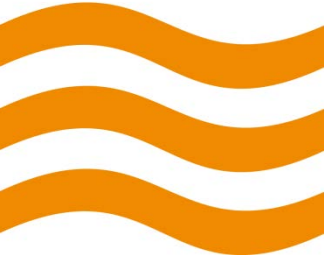
Hyresgäster i coronatider

Prognos för 2021 den 31 augusti för hyresintäkter uppgår till 382 mnkr jämfört med budget om 405 mnkr.



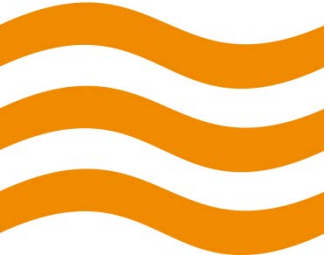
Hyresgäster i coronatider

- Lämnade hyresrabatter uppgår till 5,6 mnkr.
- Obetalda kundfordringar 2021-09-10 uppgår till 10,5 mnkr.
- Av obetalda kundfordringarna har 7,6 mnkr fått anstånd med betalningen.
- Av obetalda kundfordringar är 2,7 mnkr reserverat som kundförlust.



11. Bokslut 2021-05-31.

Beslutsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.



12. Bokslut 2021-08-31.

Beslutsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-08-31	Budget 2021-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	256,3	270,2	-13,9	405,0	382,2
Driftskostnader	-47,8	-54,6	6,8	-81,5	-77,6
Underhållskostnader	-57,2	-45,7	-11,5	-68,5	-90,3
Övriga fastighetskostnader	-18,0	-18,1	0,1	-27,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-8,2	-9,6	1,4	-14,3	-13,5
Summa fastighetskostnader	-131,2	-128,0	-3,2	-191,5	-208,9
Driftsöverskott före avskrivningar	125,1	142,2	-17,1	213,5	173,3
Avskrivningar	-80,4	-80,7	0,3	-121,1	-121,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	44,7	61,5	-16,8	92,4	52,2

Mnkr	Utfall 2021-08-31	Budget 2021-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-1,4	-1,4	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-1,4	-4,3	2,9	-6,4	-3,0
Resultatförda projektkostnader	-5,0	-5,2	0,2	-7,8	-7,1
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,0	2,0	-3,0	-1,0
Personal- och utvecklingskostnader	-9,4	-14,9	5,5	-22,4	-19,1
Summa utvecklingskostnader	-17,2	-27,8	10,6	-41,7	-32,3
Intäkter fastighetsförsäljning	82,4	0,0	82,4	0,0	82,4
Kostnad sålda fastigheter	-89,0	0,0	-89,0	0,0	-89,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-6,6	0,0	-6,6	0,0	-6,6
Gem. central- och adm.kostnader	-51,6	-58,6	7,0	-88,0	-82,3
Övriga rörelseintäkter	5,7	0,0	5,7	0,0	5,7
Övriga rörelsekostnader	-7,0	0,0	-7,0	0,0	-7,1
Rörelseresultat	-32,0	-24,9	-7,1	-37,3	-70,4
Finansnetto	-21,1	-26,4	5,3	-39,2	-32,5
Resultat efter finansnetto	-53,1	-51,3	-1,8	-76,5	-102,9

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

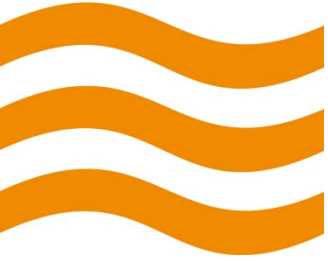
BALANSRÄKNING	2021-08-31	2020-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 127,8	3 227,5
Pågående nyanläggningar	348,8	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	665,5	731,2
Kortfristiga fordringar	38,6	293,6
Likvida medel	385,5	338,3
Tillgångar	4 566,2	4 891,2
Eget kapital	701,0	865,7
<i>Soliditet</i>	15,4%	17,7%
Räntebärande skulder	2 328,0	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	116,4	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 314,6	1 302,0
Ej räntebärande skulder	106,2	272,7
Skulder & Eget kapital	4 566,2	4 891,2

Förslag till beslut: bokslut 2021-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

Förslag till beslut: bokslut 2021-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 12.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.



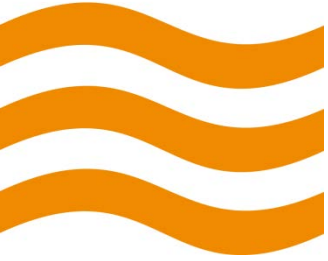
13. Beslutslogg.*

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Förslag till beslut: beslutslogg

- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2020 – augusti 2021.



14. Styrelsens strategidag.

Beslutsärende.
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Styrelsens årliga strategikonferens

Måndag den 27 september 2021
Fysiskt möte i rymlig lokal LSP
med facilitator (Sara Anderberg)



Styrelsens strategidag 27 september

- Lindholmen Science Park, vår egen utbildningslokal.
- Vid varje programpunkt finns möjlighet till diskussion.
- Utkomsten av strategidagen ska ge bolagets ledning en inriktning för att ta fram en Affärsplan- och Verksamhetsplan 2022.

Förslag till beslut – program förmiddag

- 08.00 Kaffe/Te och fralla.
- 08.30 Ordförande Tomas Nilsson hälsar välkommen.
- 08.45 Vd Lena Andersson presenterar dagens program.
- 09.00 Omvärldsbevakning: Ekonomi – Finanschef Mi Mathiesen.
- Andra kommunala exploateringsbolag i Sverige – vVd Marika Ogrelus Engström.
 - Facknämndsöversynen – Kommunikationschef Ann Törnblom.
 - Stadsutveckling – lokalt och nationellt – Stadsutvecklingschef Ulrika Palmblad Gröön.
- 10.00 Kaffe/Te.
- 10.15 Bolagets indikatorer – Hur går det för bolaget?
- Väsentliga beslut under mandatperioden – vVd Marika Ogrelus Engström.
 - Ekonomiska scenarier – Finanschef Mi Mathiesen.
 - Kompetenssituationen – HR Patrik Stoppert.
 - Övriga indikatorer – Chef Strategisk verksamhetsstyrning Sara Anderberg.

Förslag till beslut – program eftermiddag

12.00 Lunch.

13.00 Vad är bolagets utmaningar och möjligheter framåt?

- Utkast SWOT och väsentliga risker 2022 – Chef Strategisk verksamhetsstyrning Sara Anderberg.

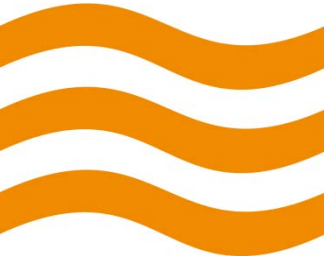
14.45 Fika.

15.00 Förslag till inriktning under rådande situation – Vd Lena Andersson.

16.15 Avrundning – Ordförande Tomas Nilsson.

Förslag till beslut: Strategikonferens

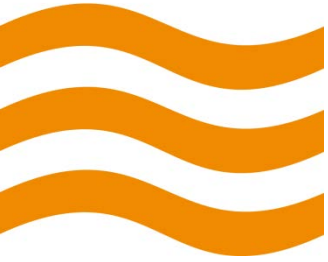
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner programförslaget för styrelsens strategidag den 27 september.



15. Halvårsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan 2020.*

Informationsärende.

Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

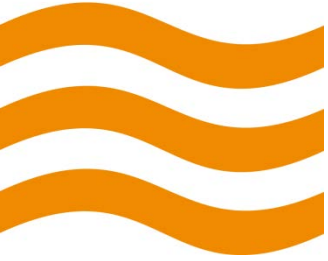


16. Rapportering av stickprovsresultat.*

Informationsärende.

Sara Anderberg,

Chef Strategisk verksamhetsutveckling.



17. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.

Södra Älvstranden – i fokus just nu

- Skeppsbron.
- Masthuggskajen.
- Halvön.



Skeppsbron – i fokus

- Programorganisation under ledning av Lina Gudmundsson (ÄU) på plats.
- Den tillförordnade programledningsgrupp med deltagare från ÄU, TK och P-bolaget som initialt har arbetet med förberedelser övergår till rollen styrgrupp.
- Nytt programdirektiv beslutad.
- ÄU bemannar markägarprojektet med resurser. Nyckelpersoner TK på plats.
- Projektkontor etablerat i Skeppsbron 4 (Kinesiska muren).
- TK startar sin projektering under hösten. Systemhandlingar.
- Higab (P-bolaget) handlar upp projektör för Kajgaraget.
- Mer aktivt arbete i konsortiet att förvänta under hösten.

Skeppsbron – i fokus, forts

- Älvstranden Utveckling leder arbetet med återrapportering på KF:s 12 beslutspunkter till SLK. Första återrapportering från SLK till KS tillsammans med halvårsrapportering Älvstaden i höst.
- Samtal pågår med AB Framtiden om kvarteret Redaren. Avtal förväntas klart för styrelsebehandling i höst.
- Stort intresse för byggrätten på Skeppsbropiren. Spännande koncept presenterat.

MASTHUGGSKAJEN



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

Masthuggskajen – i fokus

Framdrift enligt plan, men...

- Stora utmaningar i samarbetet inom staden.
- Bättre förhållande med TK.
- Personalrokad.
- Åtgärdsplan för bättring av arbetsmiljöproblem.

Stort fokus på ekonomi och tidplan.



Masthuggskajen – i fokus, forts

Kulturkvarteren

- Svår situation, stora utmaningar

Delningsekonomi – Sharing Cities

- Slutrapport Sharing Cities.
- Webb-seminarie ÄU 2021-09-22:
Delningsekonomi som verktyg i stadsutveckling



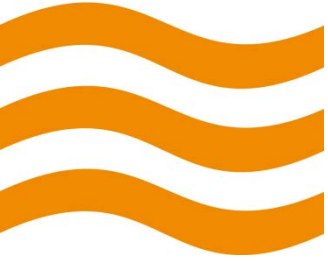
Masthuggskajen Halvön – status

2021-09-20

Halvön – i fokus

- Ny Projektchef Anders Ydreskog börjar i dag 2021-09-20.
- Förlängd anbudstid till 15 december.
- Förlängd färdigställandetid (12 månader) – 2025-06-01.
- Samordning av ledningsförläggning.
- Framtagande av nytt gestaltungsförslag för Halvön utifrån nuvarande förutsättningar.
- Samarbetsklimatet i konsortiet.





18. Rapport presidiet.

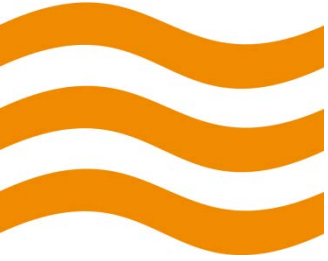
Informationsärende.

Ordförande Tomas Nilsson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



19. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



20. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.

Förslag till beslut: Yrkande tystnadskultur

- Vd får i uppdrag att omedelbart genomföra en frivillig och anonym enkät, riktad till alla medarbetare, om upplevelser av otillåten påverkan, hot, interna repressalier och tystnadskultur på arbetsplatsen och/eller i samband med arbete. Enkätens resultat ska sammanställas och presenteras för styrelsen i sin helhet. Uppdraget ska samverkas med berörda fackliga parter.
- Vd får i uppdrag att säkerställa att stadens riktlinjer för personsäkerhet, rutin för polisanmälan vid hot och våld i tjänsten samt eventuell lokal riktlinje/anvisning för hot och våld är känd och fullt implementerad i hela bolaget. Vd ska också föreslå hur bolaget ytterligare kan förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska samverkas med berörda fackliga parter.
- Vd får i uppdrag att kontrollera om det finns möjlighet att samordna och använda centralt framtaget material. Det kan även ge andra fördelar som jämförbarhet mellan olika förvaltningar och bolag.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se