

Styrelsehandling 20  
Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Dnr 0006/21  
2021-11-22  
Lena Andersson, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2021-11-22

### **Jessica Segerlund vinnare av Årets hederspris på Framtidsgalan**

Jessica Segerlund var en av åtta finalister till ”Årets hederspris” i 2021 års upplaga av Framtidsgalan. Priset syftar till att: ”Lyfta personer som med extraordinära gärningar har bidragit med en betydelsefull förändring och som genom uthålligt arbete skapat bestående värde.”

Främst är det hennes arbete med Jubileumsparken som ligger bakom priset.

”Frågorna kring hur vi bygger en stad för alla sitter djupt i ryggraden på Jessica och hon arbetar för att skapa en god livsmiljö för många. Hon gör detta genom att hitta och analysera platsens möjligheter och se individens förmågor, ge dem stöd, ekonomi och tid och sedan driva igenom”, står det i nomineringstexten.

Vi gratulerar Jessica till utmärkelsen ”Årets hederspris”.

### **Sammanträde per capsulam bolagsordningar i november**

I november kommer bolaget att genomföra ett styrelsesammanträde per capsulam om våra bolagsordningar (fullmakt till bolagsstämmor i alla 17 bolag).

Styrelsen godkände bolagsordningarna 2021-03-12. Efter det att Kommunfullmäktige godkände dem 2021-10-14 ska bolagsordningarna nu vidare till Bolagsverket för slutgiltig registrering.

### **Extra styrelsesammanträde i december om Plåtverkstaden**

Arbetet med att få till avtal kring Plåtverkstaden är intensivt och pågår för fullt. Bolaget räknar med att återkomma under december för et extra styrelsesammanträde kring avtal och investering.

### **Eriksbergskranen – en summering**

Det börjar bli dags att summera arbetet med Bockkranen som nu – i stort sett – står nymålad i sin röda, fina färg.

De stora ytorna är klara och ställningarna borta. Det som återstår är räckesmålning, sätta upp kroken och montera armaturer. Slutbesiktning den 16 november.

Några ord om projektet: Det började bokstavigt talat i motvind – entreprenören räknade med att sätta upp ställning runt båda benparen. Vi kontaktade en konstruktör

som jobbat med kranen för att beräkna vindlaster – det blir rejäla segel när man täcker in ställningarna med plast.

Det visade sig att det fanns både vältrisk och knäckningsrisk om man täcker in så som entreprenören räknat på. Vi fick tänka om rejält, vilket också försenat och fördyrat projektet. Det visar sig också att kranen är ostabil som den står i dag och skulle behövas förankras i marken.

Det visade sig också att kranen var mer rostskadad än beräknat, 2,7 mnkr mer för att vara exakt.

Diskussioner om överlåtelse till Higab pågår.

### **Rapport upphandling och inköp**

I november upptäckte Bolaget felaktiga avrop från ett ramavtal. Detta är därför att anses som avsteg från fastställd rangordning till ett värde om totalt 1 278 000 kr. En intern kontroll pågår för att säkerställa att detta inte hänt vid fler tillfällen.

Direktupphandling över 50 000 kr:

- Korrekt utförda. Ramavtal saknas.
- Senior expert i utvärderingsgrupp för upphandling av halvön för Älvstrandens räkning. Maximalt 400 000 kr..
- Rådgivning i samband med bokslutsarbete för Älvstranden Utvecklings koncern. Maximalt 600 000 kr.

### **NKI-resultat för 2021**

Bolaget får i helhetsbedömningen ett resultat nöjda/mycket nöjda kunder på 66 %.

Resultatet har sjunkit från senaste mätningen och en första analys av resultatet är att hyresgästerna de senaste 1,5 året arbetat hemifrån och därför inte kunnat bedöma oss utan valt ”varken eller” istället för valet ”nöjd/mycket nöjd”. Vi arbetar vidare med att ta fram en handlingsplan för att förbättra resultatet nästa år.

NKI-snittet skiljer sig från olika fastighetsbranscher och frågebatteriet ser inte exakt likadant ut som den som ÄU genomför och därför svårt att jämföra rakt av, men NKI-snittet från tidigare år är ca 73 % vilket kan användas som benchmark.

### **Rapport stickprover för användning av projektverktyget Antura för ekonomisk uppföljning**

Enligt 2021 års internkontrollplan har stickprover gällande användning av projektverktyget Antura för ekonomisk uppföljning gjorts. Ett projekt per delområde, totalt fem projekt, granskades. Granskningen visade på mycket god följsamhet till de nya rutinerna, alla projekt var korrekt hanterade avseende både budget och prognos.

Vad gäller riktighet gällande utfall i samband med systemintegrationen Agresso-Antura gjorde bolagets projektcontrollers en totalkontroll av alla bolagets projekt – inga avvikelser hittades.

## Förändring ekonomiavdelningen

Under ett par år har vi haft en tillförordnad chefslösning för ekonomiavdelningen beroende på att ekonomichefen har varit långvarigt sjukskriven. Nu har hon valt att avsluta sin tjänst och vi gör förändringen att Mi Mathiesen går in och tar över ansvaret för ekonomiavdelningen, som Ekonomi- och Finanschef.

## Curlinghallen

Diskussioner pågår sedan några år tillbaka om curlinghallen. Föreningen som driver verksamheten är angelägna om att utöka sin verksamhet.

Bolaget ser begränsade möjligheter att möta föreningens önskemål.

Curlinghallen vill utöka sin verksamhet med 2 eller 4 banor i ett nytt våningsplan på 1 200 kvm. De ville först bygga våningsplanet själv och har tagit fram en kalkyl på kostnaden 5,5 mnkr. Men eftersom våningsplanet ingår i byggnadens bjälklag är det fastighetsägaren som ska utföra byggnationen. Enligt Curlinghallens egna beräkningar ska då hyran för lokalanpassningen bli 0,35 mnkr/år med avskrivningstid 25 år.

Enligt vår kalkyl blir byggkostnaden för våningsplanet 6,5 miljoner kr och marknadshyran 1,1 mnkr/år med en avskrivningstid på 20 år.

Se Bilaga 2 bolagets brev till föreningen.

## Aktuella remisser

- Nämnds-/styrelseremiss Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (ska styrelsebehandlas.)\*
- Göteborgs Stad Elektrifieringsplan 2021–2030, revideringsår 2021, diarienummer 0062/21 (ska styrelsebehandlas.)\*
- Begäran om yttrande avseende planer för markanvändning inom Lundbyvassen 4:6, Lundbyvassen 736:155 - fd Cityvarvet/Götaverken, dnr 2021-17349.

\* Remissförfrågningar utskickade till styrelsen via mejl. Förslag på remissvar kommer att skickas ut via mejl till styrelsen för eventuella synpunkter.

## Besvarade remisser

- Nedläggning av del av Hamnbanan på sträckan Eriksberg – Pölsebo TRV 2021/66703.

## Obesvarade remisser

–

## Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Bolagets brev till curlingföreningen.

## Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

### 1. Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Markutveckling och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program som rapporterar till portföljägare Markutveckling, rapporten följer ordningen nedan.

- Områdesgemensamt
- Södra Älvstranden
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Eriksberg

### 2. Lägesrapport områdesgemensamt

#### 2.1 Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

**Kommande viktig händelse:** Fastighetskontoret bearbetar inkomna remissvar och förväntas slutföra arbetet med ekonomisk åtgärdsplan under hösten. Förslag till revidering av ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden tas upp i Fastighetsnämnden 2021-11-15.

**Avvikelse:** I maj 2020 valde fastighetskontoret att pausa sitt deltagande i stadsutvecklingen av Lindholmen och Frihamnen, vilket påverkar framdriften i planprogram och detaljplaner områdena.

**Åtgärd:** En konsekvensbeskrivning har tagits fram i huvudprogram Lindholmen och Frihamnen och lyfts till huvudprogramstyrgrupperna.

### 3. Lägesrapport markutvecklingsprogram

#### 3.1 Södra Älvstranden / Masthuggskajen

##### 3.1.1 Byggstarter på kvartersmark

Följande kvarter har byggstartats:

Hotell Draken C3 - Balder

Brickstudio och Våghuset D1/D3/D4 - NCC Property Development

Stuveriet E1/E6 - Stena Fastigheter  
Parkeringsgarage Väst G2 – Göteborgs Stads Parkering AB  
Kontor G1a – Göteborg Stads Parkering AB

### 3.1.2 Utbyggnad allmän plats

**Viktig händelse:** Bortmontering av Yttre Järnvågsbron har påbörjats och rivning av parkeringsanläggningen Snipan pågår.

### 3.1.3 P-hus B / norr

**Kritisk aktivitet:** Arbetet med att klargöra hur stor garageanläggningen behöver bli har landat i ett förslag med inriktningen att bygga B2-garaget enligt ursprungsförslaget, i 2 våningar. Ärendet kommer att lyftas till styrelsen för beslut om att starta projektering i november.

### 3.1.4 Kommersen

**Kommande viktig händelse:** Arbetet med att möjliggöra för tillfälliga lokaler för Kommersen går vidare.

**Risk:** Utmaningar finns kring gällande hyressättning och momslagstiftning som försvårar möjligheterna att hitta en hållbar affärsmodell för en permanent lösning.

### 3.1.5 Halvön

**Kritisk aktivitet:** Då arbetsformen på Halvön är unik och komplex pågår ett arbete för att förbättra samverkan mellan stadens parter, bygg-aktörerna och Älvstranden Utveckling.

**Avvikelse:** Översyn av produktionstidplanen har påvisat att produktionstiden är för kort och har tydliggjort vissa frågeställningar kring utbyggnadsordning.

**Åtgärd:** Överenskommelse med parterna på halvön att förlänga anbudsstiden till 2021-12-15 och färdigställandet med 12 månader inklusive förskjutning av A3/A4 med 6 månader. Överenskommelsen har formaliserats i konsortiets styrgrupp.

### 3.1.6 Kvarter G

**Viktig händelse:** Södra Älvstranden Utveckling och Framtiden AB förhandlar om att ingå avtal om överlåtelse av G6 och G1b. Framtiden har meddelat att man avser att teckna marköverlåtelseavtalet enligt Älvstrandens ursprungliga avtalsvillkor men kräver prisavdrag.

## 3.2 Södra Älvstranden / Skeppsbron

### 3.2.1 Genomförande Skeppsbron

**Kritisk aktivitet:** Planering för genomförande av detaljplanen pågår. Arbetet med att uppdatera exploateringskalkylen är påbörjat.

**Kommande viktig händelse:** Förlängning av markanvisningsavtalen påbörjas efter årsskiftet.

**Kommande viktig händelse:** Planering för uppstartsaktiviteter tillsammans med konsortiet återupptas efter årsskiftet.

**Kommande viktig händelse:** Projektering av kaj och p-garage förväntas återupptas efter årsskiftet.

**Viktig händelse:** Bolaget har lämnat in en planansökan för ökad exploatering på den så kallade Triangeltomten avsedd för bostäder.

## 3.3 Lindholmen

### 3.3.1 Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

**Avvikelse:** I maj 2020 valde fastighetskontoret att pausa sitt deltagande i stadsutvecklingen av Lindholmen, vilket påverkar framdriften i planprogram och detaljplaner områdena. Det finns en risk att detta bidrar till att näringslivet väljer andra områden och regioner för sin expansion. **Åtgärd:** Bolaget anser att det krävs ett skyndsamt politiskt beslut att fortsätta planer och utveckling av Lindholmen.

### 3.3.2 Centrala Lindholmen

**Kritisk aktivitet:** Projektet arbetar med justeringar av kompletterande material inför återupptagande av planprocess. Projektidén behöver justeras och godkännas inom bolaget.

### 3.3.3 Planprogram och EFS

**Avvikelse:** På grund av återremittering av ekonomisk åtgärdsplan färdplan Älvstaden bromsas stadens arbete med detaljplaner och planprogram. Framdriften är ytterst osäker i dagsläget.

**Åtgärd:** En konsekvensbeskrivning av att resurser inte tillsätts av förvaltningar är sammanställd och lyft i Lindholmens huvudprogram i Älvstaden, tillsammans med en åtgärdsplan.

### 3.3.4 Skola och lokaler vid Götaverksgatan

**Viktig händelse:** Två alternativa förslag har tagits fram; A innehållande 500 elever och kontor och B innehållande ca 350 elever, kontor samt bostäder. Förslagen har redovisats för och godkänts av ledningsgrupp 2021-09-23. Båda alternativen går vidare parallellt tills vidare.

**Viktig händelse:** Stadsledningskontoret har inkommit med ett nytt förslag med ett justerat behov som innebär en F-6 skola för 380 elever.

**Kritisk aktivitet:** Älvstranden arbetar nu med att ta fram hur det nya förslaget får för påverkan på ekonomi och kvalitet.

**Kommande viktig händelse:** Älvstrandens förslag att gå vidare skickas till stadsbyggnadskontoret för beslut om ändrat planbesked.

### 3.3.5 Pumpgatan Keillers kaj

**Kritisk aktivitet:** Arbetet pågår med en förstudie kring förslag med ett förslag som stadens parter ställer sig bakom. Kostnaden klargörs genom detta arbete. Ett

tilläggsäskande för projektering lyfts till styrelsen i november.

**Avvikelse:** Ny konsult från Sweco, har anlitas för kajkonstruktionen. Konsulten flaggar för de dåliga geotekniska förhållandena i området med skredrisk vilket påverkar föreslagen kajlösning och omfattning på åtgärder.

**Åtgärd:** Geotekniker anlitas för vidare undersökningar.

**Kritisk aktivitet:** Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Pumpgatan. Färjetrafiken mellan Stenpiren och Pumpgatan förväntas vara igång våren 2022. Älvstranden arbetar för att möjliggöra ett färjeläge. De geotekniska förutsättningarna samt att marken innanför kajen ägs av fastighetskontoret skapar osäkerhet kring tidplanen.

### 3.3.6 Pumpgatan ledningsomläggning

**Avvikelse:** På grund av markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar genomförs en om-projektering för genomförandet av ledningsomläggning. Detta kommer att medföra ökade kostnader.

**Åtgärd:** I arbetet med om-projekteringen tas en ny kalkyl fram.

### 3.3.7 Lindholmshamnen

**Avvikelse:** Älvstranden Utveckling betalar exploateringsbidrag för allmän plats enligt avtal och trafikkontoret har inkommit med en uppdaterad kostnadsprognos som indikerar en kraftig kostnadsökning. Upphandlingen av bryggdäck har därför senarelagts. En total försening med 1,5 år är konstaterad och under denna tidsperiod behöver en ny vattendom ansökas och erhållas.

**Åtgärd:** Arbetet med att finna mer kostnadseffektiva lösningar går vidare. En ny kostnadsbedömning ska nu göras när förslaget har landat.

**Kommande viktig händelse:** När en ny prognos tagits fram kommer sannolikt ett nytt äskande av medel behöva lyftas till styrelsen.

## 4. Frihamnen

### 4.1.1 Pausat planarbete Frihamnen

**Viktig händelse:** Detaljplanearbetet i Frihamnen är fördröjt på grund av fastighetskontorets beslut att inte delta i arbetet i avvaktan på färdigställandet av ekonomisk åtgärdsplan och ett politiskt inriktningsbeslut för Älvstaden. Arbetet går dock vidare med spår-planen.

### 4.1.2 Temporära bostäder

430 hyresrätter av totalt cirka 900 är färdigställda.

#### 4.1.3 Lundbyhamnen Kvillebäcken

**Kritisk aktivitet:** Projektet för utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillebäcken är prioriterat. Projektets första steg pågår där målet är att ansöka om miljödöm för kommande utfyllnad och omledning.

#### 4.1.4 Magasin 113

**Kommande viktig händelse:** PEAB som har förvärvat fastigheten från Älvstranden Utveckling förväntas lämna in en bygglovsansökan under Q4 2021.

#### 4.1.5 Mediaförsörjning

**Kritisk aktivitet:** Befintlig mediaförsörjning av el och VA räcker inte till för de befintliga och nu planerade verksamheterna. Arbete pågår tillsammans med Kretslopp och vatten samt Göteborg Energi för att reda ut förutsättningar och kostnader.

### 4.2 Gullbergsvass organisering

**Kommande viktig händelse:** Ett förslag är framtaget inom Älvstaden-organisationen kring framtida organisation för att hantera Gullbergsvass i Älvstaden. Förslaget innebär att området ska ha en programlednings-bemanning med begränsad insats. Beslut väntas i höst.

### 4.3 Eriksberg

**Viktig händelse:** I syfte att säkra bolagets positiva ekonomiska resultat i pågående projekt har en programledare tillsatts för Eriksberg.

#### 4.3.1 Färjenäsparken

**Avvikelse:** Park och naturförvaltningen har aviserat kraftigt ökade kostnader för genomförandet av Färjenäsparken. I huvudsak består kostnadsökningen av marksanering. Park och naturförvaltningens prognos visar på ökade kostnader med 20 mnkr.

**Åtgärd:** Park och naturförvaltningen arbetar, på Älvstranden Utvecklings begäran, med att ta fram information om vad kostnadsökningen består av. Ett gemensamt arbete med att begränsa kostnadsökningarna pågår. Lyfts som ett informationsärende till styrelsen i november.

## 5. Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljen arbetar med en prioriteringslista som ständigt uppdateras. För närvarande prioriteras projektet kring att utveckla bolagets ekonomistyrning samt stöd i kritiska projektfrågor.

## 6. Resurssituation i portföljen

Portföljledningen bevakar och följer löpande upp portföljens resursbehov med bolagets resursägare.



## 6.1 Status resurs

- Projektorganisationen för Masthuggskajen Halvön går nu in i genomförandeskede vilket medför större resursbehov. Interna resurser har tillsatts men behöver kompletteras.

Till:  
Göteborgs Curlinghall AB

2021-11-12

## **Svar angående utveckling av curlinghallen på Lindholmen**

Hej,

Vi återkommer med anledning av ert brev daterat den 4 oktober 2021 avseende utvecklingen och förhyrningen av curlinghallen på Lindholmen. I tillägg till vår pågående muntliga dialog och möten kring dessa frågor vill vi genom detta brev klargöra några av de utgångspunkter som Älvstranden har att förhålla sig till.

Älvstranden Utveckling AB är kommunalägt aktiebolag. Det innebär att Älvstranden, inklusive samtliga dotterbolag inom koncernen, har att förhålla sig till både aktiebolagslagen och kommunalrättsliga regler.

Kommunallagen innehåller regler som begränsar Älvstrandens möjligheter att ge riktade stöd till näringsverksamheter. Vidare finns de så kallade statsstödsreglerna som i korthet innebär att Älvstranden inte får ge stöd till verksamheter om det riskerar att ge fördelar till enskilda eller på annat sätt snedvrider konkurrensen. Bland annat med hänsyn till dessa regler måste Älvstranden ta ut en marknadsmässig hyra samt i övrigt agera marknadsmässigt vad gäller investeringar etc.

En annan utgångspunkt är att hyran enligt det gällande hyresavtalet mellan Älvstranden och Göteborgs Curlinghall, liksom andra hyresavtal som Älvstranden tecknar, baseras på den uthyrbare ytan för lokalen. Med detta avses alltså lokalytan i kvadratmeter ("kvm BTA"). Om lokalen ändras på så sätt att kvadratmeterytan justeras, t.ex. genom ett extra våningsplan, har Älvstranden därmed både en rätt och en skyldighet att i ett nytt hyresavtal ta ut en hyra som baseras på hela den nya ytan.

Vi hoppas att vi inom ramen för de legala förutsättningar som gäller för Älvstranden kan komma överens om den aktuella förhyrningen så att curlinghallen kan utvecklas på Lindholmen.

Med vänlig hälsning

Lena Andersson