



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.

Lunchföredrag

Pia Areblad BRG

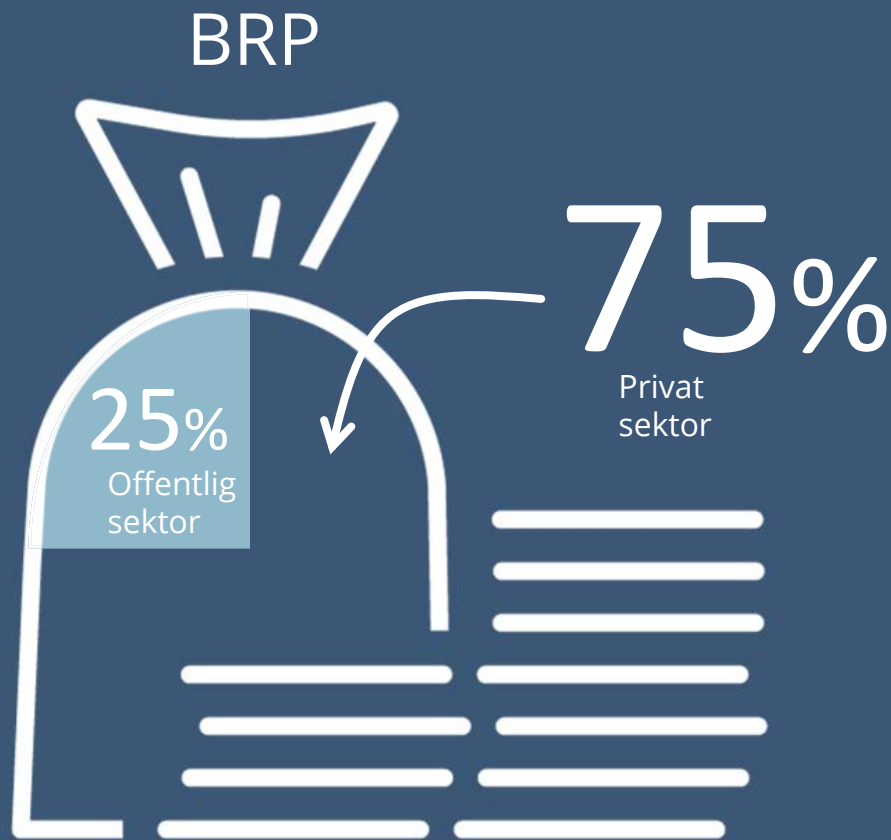
2021-11-22



Handlingsplan 2 för Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program



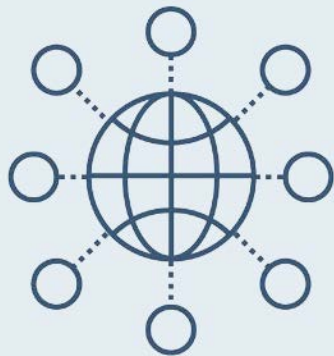
BUSINESS REGION
GÖTEBORG



**117 000
företag**

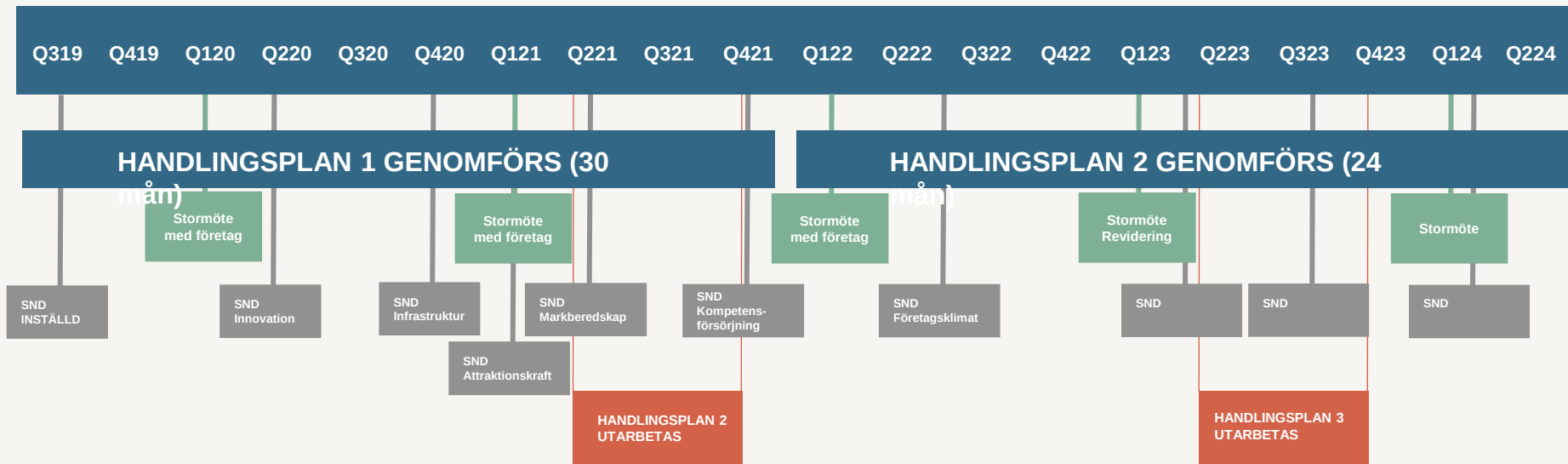
750 branscher

Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program är



Stadens gemensamma karta
för hur vi tillsammans ska
skapa **bättre förutsättningar
för företagande.**

Tidplan



Handlingsplan 1 (2019-21)
80 % grönt
15 % gult
5 % rött

Målbild 2035

Göteborg är en internationell förebild för förmågan att samarbeta i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner.



BUSINESS REGION
GÖTEBORG

120 000 nya jobb

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som...

Mål 1

...är bäst på att tillvarata kompetens och attrahera talang

Mål 2

...erbjuder bäst förutsättningar för en hög och hållbar tillväxt

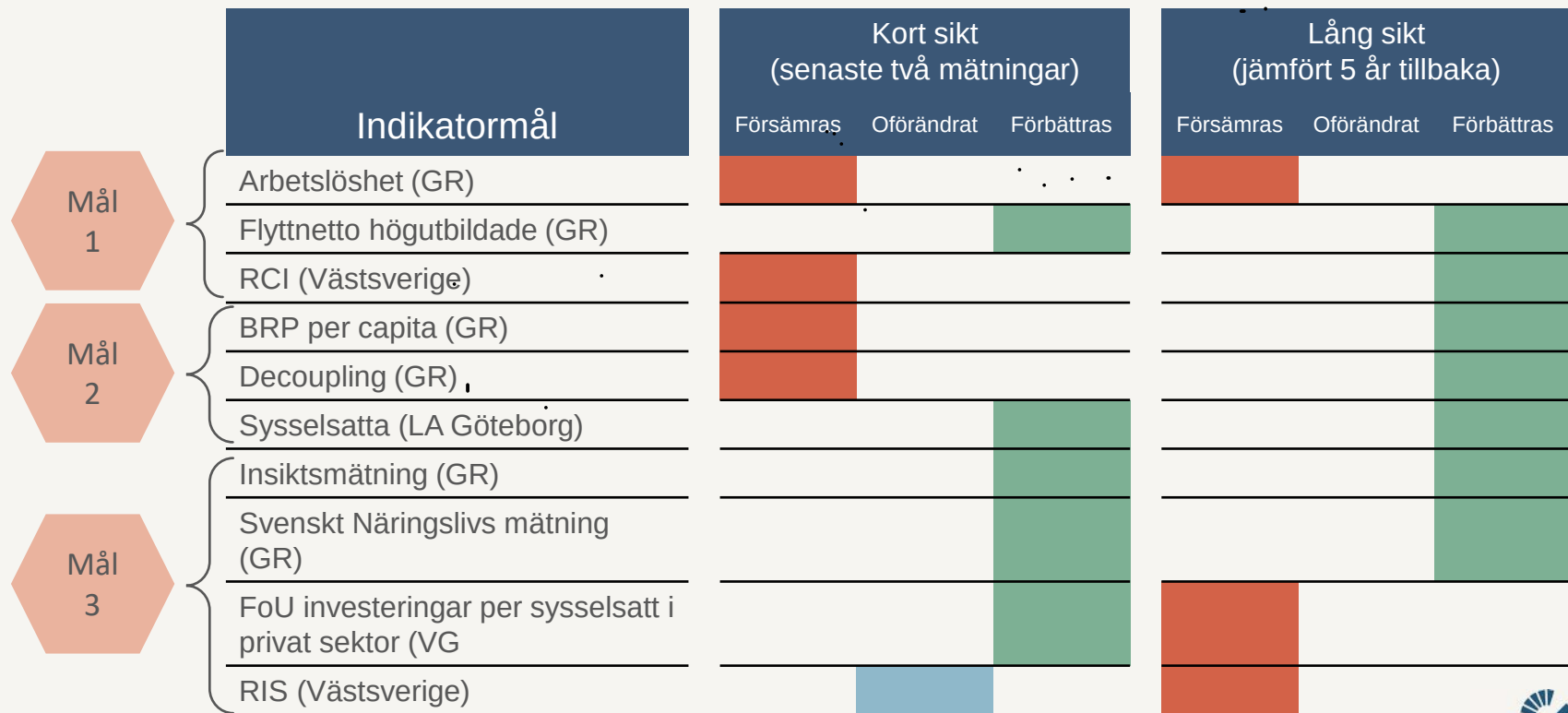
Mål 3

...har bäst klimat för företagande och innovation



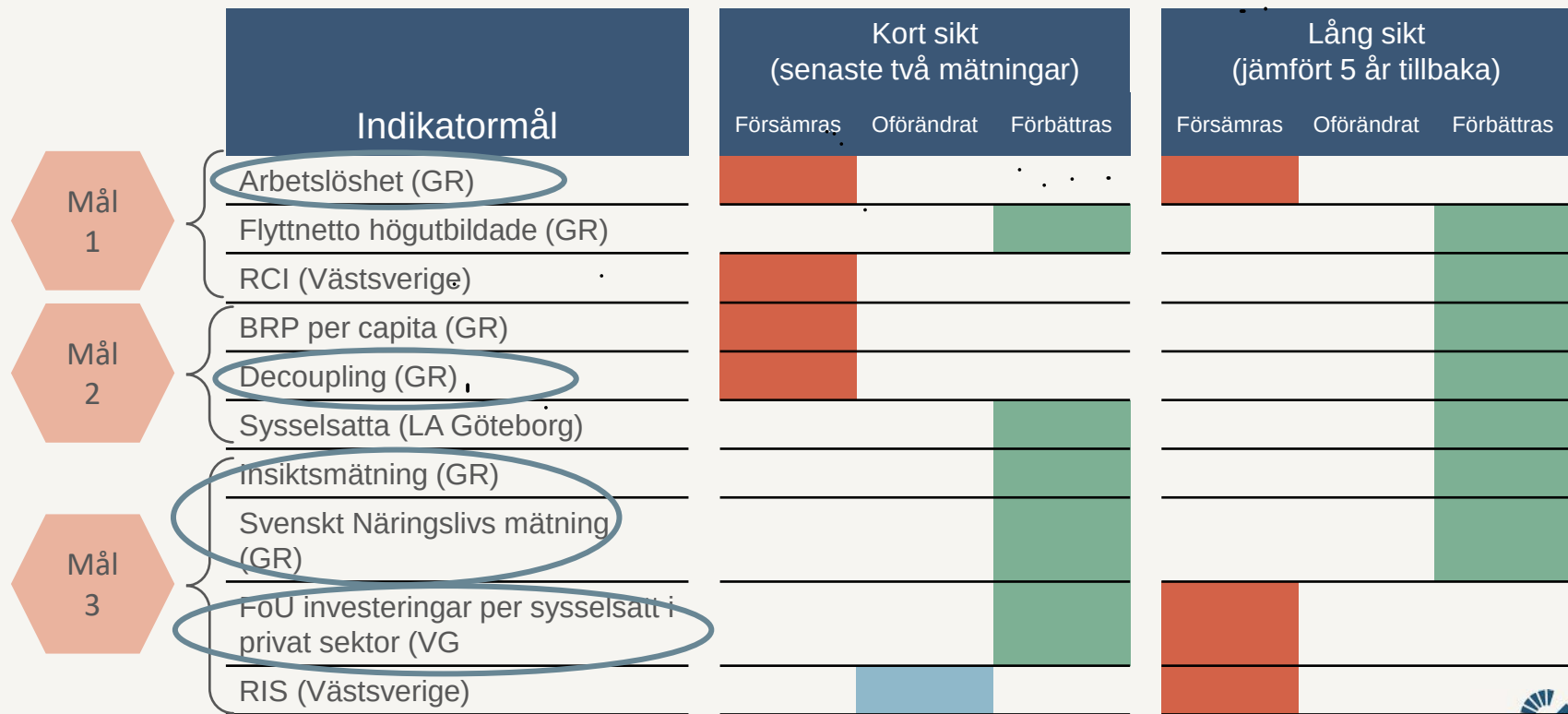
BUSINESS REGION
GÖTEBORG

Indikatorer näringslivsstrategiska programmet



Källa: Göteborgs Stads
Näringslivsstrategiska program 2018-2035– uppföljning 2020-2021 (basår: 2016)

Indikatorer näringslivsstrategiska programmet



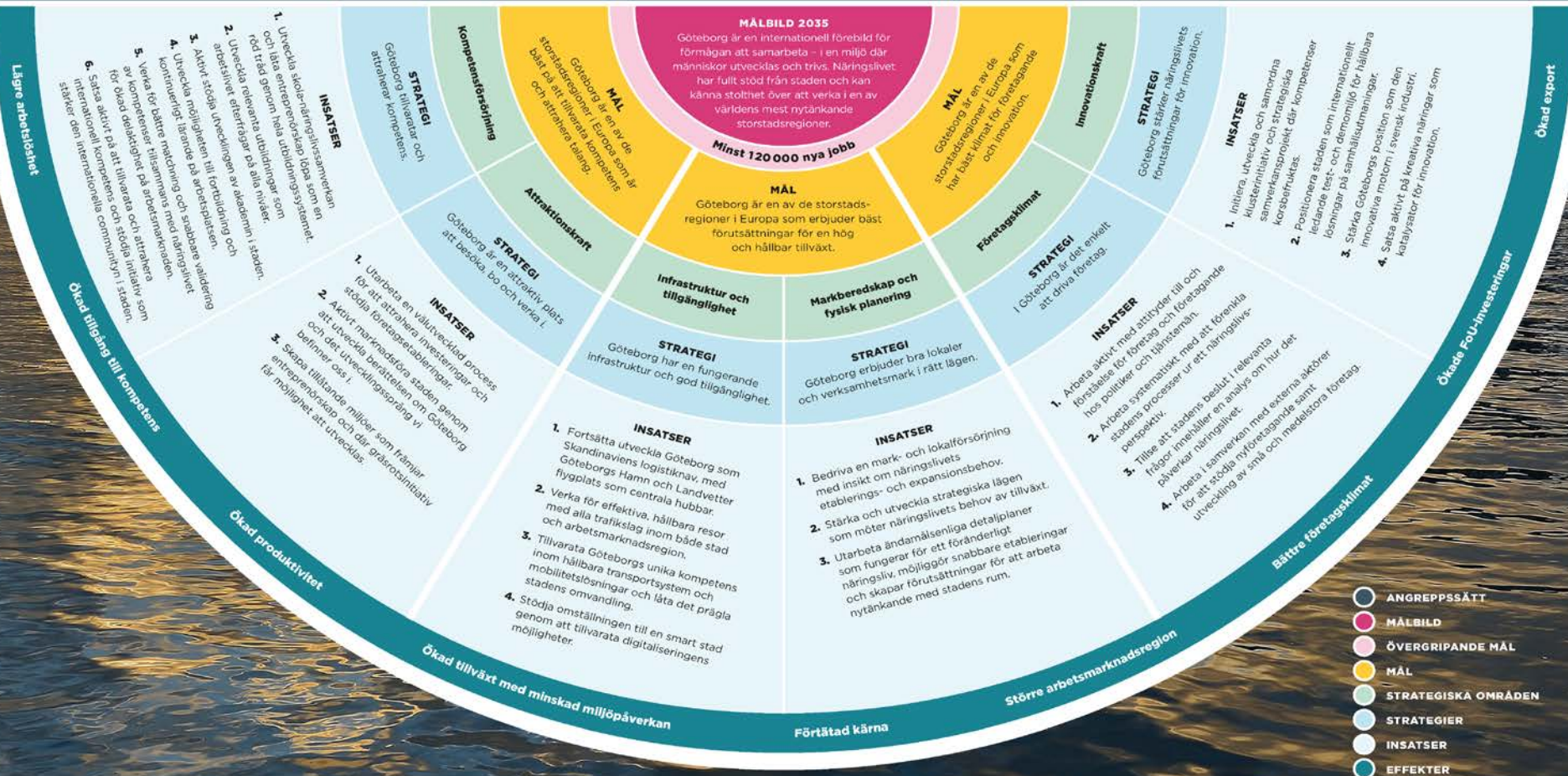
Källa: Göteborgs Stads
Näringslivsstrategiska program 2018-2035– uppföljning 2020-2021 (basår: 2016)

MOD

NYTÄNKANDE

SAMVERKAN

HANDLINGSKRAFT



Markberedskap och fysisk planering

Strategiskt område fyra: Markberedskap och fysisk planering		Utfall
Deltagande förvaltningar/bolag	Business Region Göteborg (BRG), Stadsbyggnadskontoret (SBK), Fastighetskontoret (FK), Älvstranden AB (ÄUAB), Göteborgs Hamn AB, Trafikkontoret (TK), HIGAB, Framtiden AB	
Insats 1	Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.	
Aktivitet 1	Kunskapsbyggande och analys av näringslivets behov med koppling till planering av mark och lokaler, ex. markbehov för mikromobilitet, samlastningshubbar, laddinfrastruktur, undanträngningseffekter. Detta innebär att definiera processen av behov, analys och prioritering.	Processen är utvecklad och implementerad vilket ger stöd för inriktning och prioritering i framtagandet av ny mark för verksamheter.
Insats 3	Utarbeta ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar bättre förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.	
Aktivitet 1	Tillämpa och implementera ny kunskap kring flexibilitet i detaljplaner för att de ska vara mer hållbara över tid samt möjliggöra för ett föränderligt näringsliv.	Definition för flexibel detaljplan för respektive verksamhetssegment och geografi.
Önskat läge 2035: Göteborgs lokala arbetsmarknad ska utvidgas och Göteborgsregionens kärna ska förtätas enligt målen i GRs regionala utvecklingsplan "Hållbar tillväxt".		

MOD

NYTÄNKANDE

SAMVERKAN

HANDLINGSKRAFT

Lägre arbetslöshet

Ökad tillgång till kompetens

Ökad produktivitet

Ökad tillväxt med minskad miljöpåverkan

Förtätad kärna

Större arbetsmarknadsregion

Ökade F&U-investeringar

Ökad export

MÅLBILD 2035

Göteborg är en internationell förebild för förmågan att samarbeta - i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner.

Minst 120 000 nya jobb

MÅL

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som är bäst på att tillvarata kompetens och attrahera talang.

Kompetensförstärkning

Göteborg tillvaratar och attraherar kompetens.

STRATEGI

INSATSER

1. Utveckla styrning och organisation för att skapa en miljö som främjar och bra entreprenörskap löpa som en röd tråd genom hela utbildningssystemet.
2. Utveckla relevanta utbildningar som förbereder eleverna för arbetslivet i regionen.
3. Aktivt stöda utvecklingen till fortbildning och arbetslivet i regionen.
4. Utveckla möjligheten till arbetsmarknadens förbättring.
5. Verka för bättre matchning och snabbare rekrytering.
6. Skapa aktivt på att tillvarata och attrahera kompetens och stöda inlärande för ökad produktivitet på arbetsmarknaden.

Attraktionskraft

Göteborg är en attraktiv plats att besöka, bo och verka i.

STRATEGI

INSATSER

1. Utbildning och tillväxtprocess för att attrahera investeringar och stöda företagsetableringar.
2. Aktivt marknadsföra staden genom att utveckla berättelser om Göteborg och det utvecklingspråk vi bär på.
3. Skapa tillgång till kompetens och stöda inlärande för ökad produktivitet på arbetsmarknaden.

Infrastruktur och tillgänglighet

Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

STRATEGI

INSATSER

1. Fortsätta utveckla Göteborg som Skandinavien logistiknät, med Göteborgs Hamn och Landvetter flygplats som centrala hubbar.
2. Verka för effektiva, hållbara resor med alla trafikslag inom både stad och arbetsmarknadsregion.
3. Tillvarata Göteborgs unika kompetens inom hållbara transportsystem och mobilitetslösningar och låta det prägla stadens omvandling.
4. Stödja omställningen till en smart stad genom att tillvarata digitaliseringsmöjligheter.

Markberedskap och fysisk planering

Göteborg erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

STRATEGI

INSATSER

1. Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.
2. Stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt.
3. Utbildning och tillväxtprocess för att attrahera investeringar och stöda företagsetableringar.

MÅL

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som har bäst klimat för företagande och innovation.

Innovationskraft

STRATEGI

Göteborg stärker näringslivets förutsättningar för innovation.

INSATSER

1. Initiera, utveckla och samordna klusterinitiativ och strategiska samverkansprojekt där kompetens kan utnyttas.
2. Positionera staden som internationellt ledande test- och demomiljö för hållbara innovativa motrikt i svensk industri.
3. Stärka Göteborgs position som den innovativa motrikt i svensk industri.
4. Satsa aktivt på kreativa näringar som katalysator för innovation.

Företagsklimat

Göteborg är det enklaste i Göteborg att driva företag.

STRATEGI

INSATSER

1. Arbeta aktivt med aktiviteter till och för företagare för företagande hos politiker och tjänstemän.
2. Arbeta systematiskt med att förenkla staden processer ur ett näringslivsperspektiv.
3. Tillse att stadens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det påverkar näringslivet.
4. Arbeta i samverkan med externa aktörer för att stöda nyföretagande samt utveckling av små och medelstora företag.

Bättre företagsklimat

- ANGREPPSSÄTT
- MÅLBILD
- ÖVERGRIPANDE MÅL
- MÅL
- STRATEGISKA OMRÅDEN
- STRATEGIER
- INSATSER
- EFFEKTER

PIA AREBLAD



BUSINESS REGION
GÖTEBORG

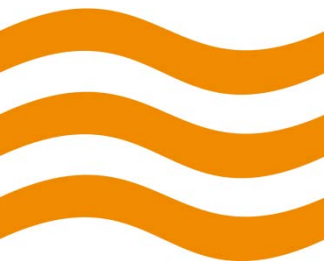


ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Ordinarie styrelse- sammanträde

2021-11-22

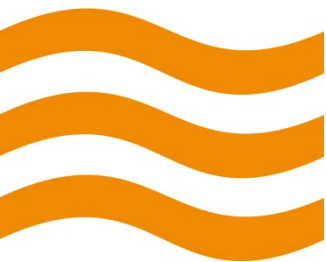


1. Sammanträdets öppnande.

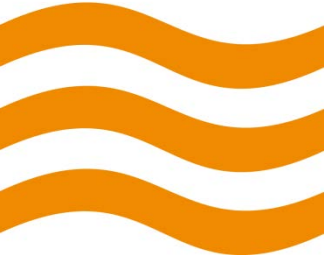
Välkommen!



Camilla Andersson,
arbetstagarrepresentant
Unionen

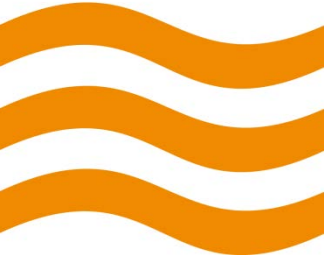


2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2021-10-18.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Budget 2022.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Budgetförutsättningar 2022

- Budgetinstruktion: Återhållsamhet! Långsiktigt hållbara finanser!
- Budgetprocessen påbörjades efter sommaren. Alla avdelningar/projekt lämnar in budgetmaterial som konsolideras.
- Genomgång och beslut i ledningsgruppen innan budgeten går vidare till styrelsen.
- Lokalkoncernen har vissa gemensamma budgetförutsättningar som vi jobbar efter, till exempel löneutveckling, indexökning hyror, taxebundna kostnader för media.
- Räntenivåer kommer från Göteborgs Stad koncernbanken.
- Samma antal anställda i budgeten 2022 som 2021.
- Transaktioner och övriga intäkter/kostnader ingår inte i budgeten, samma som tidigare år.

Älvstranden Utveckling Budget 2022

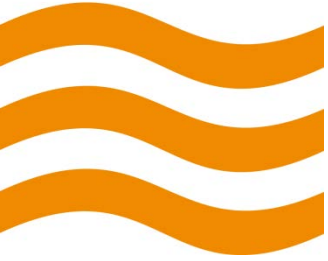
Mnkr	2022 Budget	2021 Avvikelse BU Budget	2021 2022/2021	2021 Prognos 10
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	397,0	405,0	-8,0	383,7
Driftskostnader	-82,1	-81,5	-0,6	-76,7
Underhållskostnader	-40,7	-68,5	27,8	-87,9
Övriga fastighetskostnader	-27,4	-27,2	-0,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-16,7	-14,3	-2,4	-12,9
Summa fastighetskostnader	-166,9	-191,5	24,6	-205,0
Driftsöverskott före avskrivningar	230,1	213,5	16,6	178,7
Avskrivningar	-123,7	-121,1	-2,6	-121,1
Resultat fastighetsförvaltning	106,4	92,4	14,0	57,6

Älvstranden Utveckling
FORTS. Budget 2022

Mnkr	2022 Budget	2021 Avvikelse BU Budget	2021 2022/2021	2021 Prognos 10
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-2,1	-2,1	0,0	-2,1
Fol hållbar stadsutveckling	-5,1	-6,4	1,3	-2,4
Resultatförda projektkostnader	-7,6	-10,8	3,2	-7,4
Personal- och utvecklingskostnader	-22,6	-22,4	-0,2	-17,3
Resultat stadsutveckling	-37,4	-41,7	4,3	-29,2
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	82,4
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0	-89,0
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	0,0	-6,6
Gemensamma administrationskostnader	-87,2	-88,0	0,8	-79,0
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	6,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	-6,8
Rörelseresultat	-18,2	-37,3	19,1	-57,9
Finansnetto	-34,6	-39,2	4,6	-31,5
Resultat efter finansnetto	-52,8	-76,5	23,7	-89,4

Förslag till beslut: Budget 2022

- Styrelsen fastställer budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2022 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.



7. Investerings- nomineringsprocess.

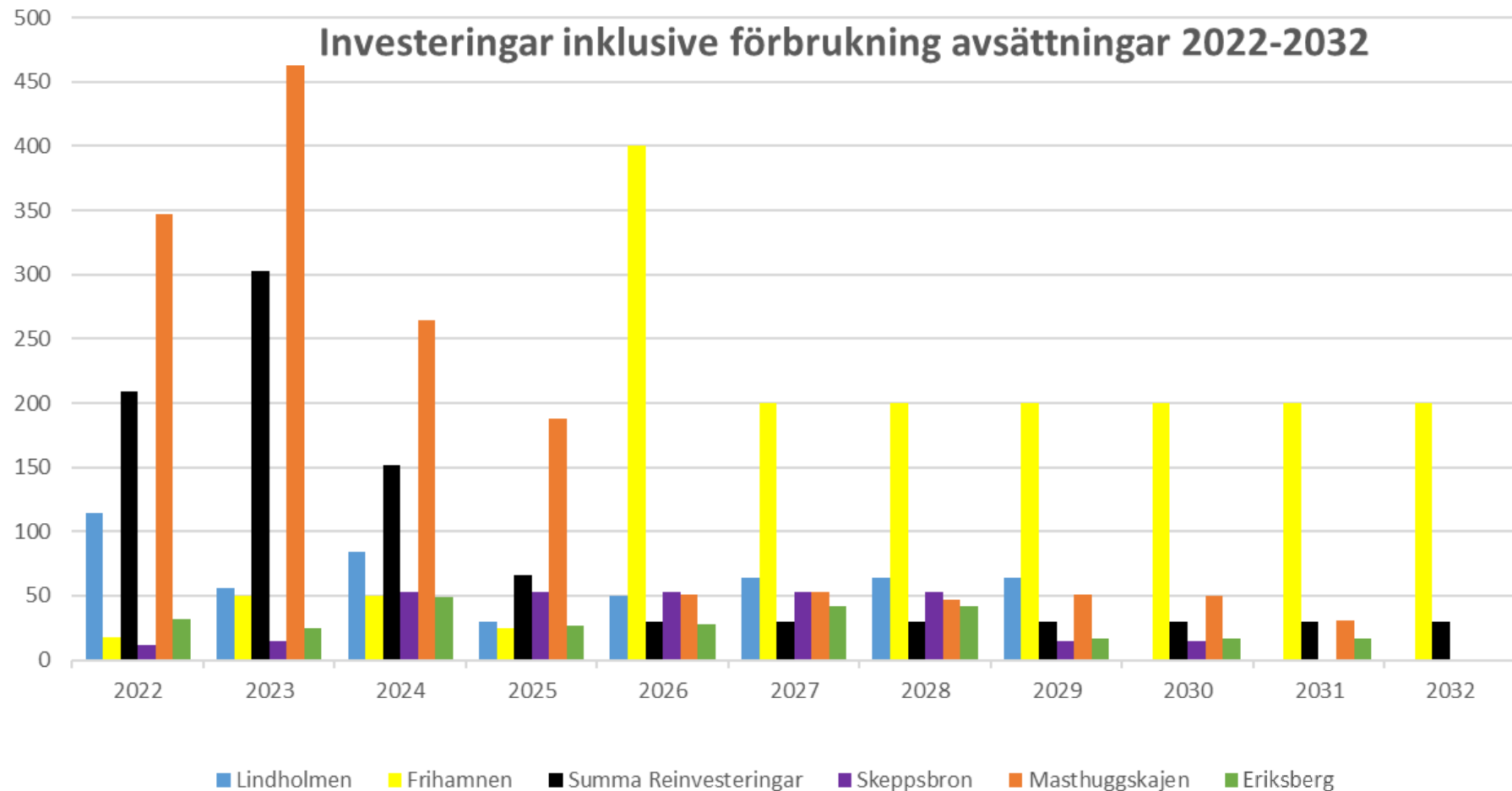
Informationsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.

Investeringsnomineringsprocess 2023–2032

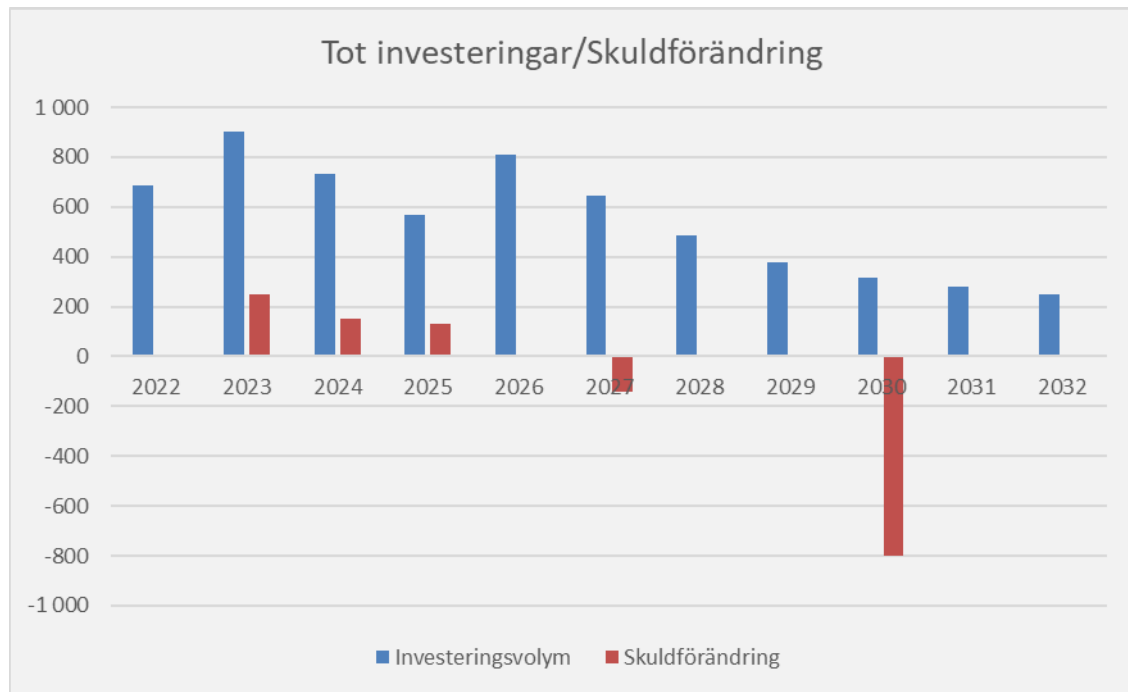
- Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten ska bolagen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan på investeringsnivå och lånenivå som underlag till Kommunfullmäktiges beslut i budget.
- Inrapporteringen består av två delar, en Excelmatris och en textbilaga.
- Materialet ska vara styrelsebehandlat senast 31 december.

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori 1- 3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Lindholmen			1,2,3	114	56	84	230	250	264	114	64	1	0	0	884	179	1 063
Eriksberg			1,2,3	38	25	49	27	23	42	42	17	17	17	17	166	111	277
Frihamnen			1,2,3	18	50	50	25	400	200	200	200	200	200	200	725	1 000	1 725
Gullbergsvass			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	10	10	20
Skeppsbron	x		1,2,3	15	22	73	73	53	53	53	15	15	0	0	274	83	357
Masthugskajen	x		1	279	453	340	164	51	53	47	51	50	31	0	1 061	179	1 240
Övrigt			2	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Nyinvesteringar				481	608	598	521	780	614	458	349	285	250	219	3 120	1 562	4 682
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Nyinvesteringar				481	608	598	521	780	614	458	349	285	250	219	3 120	1 562	4 682
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				100%	59%	75%	75%	100%	123%	100%	100%	381%	100%	100%	86%	156%	121%
REINVESTERINGAR (mnkr)				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Lindholmen			1,2,3	188	296	132	46	30	30	30	30	30	30	30	534	150	684
Gullbergsvass			1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Reinvesteringar				206	296	132	46	30	30	30	30	30	30	30	534	150	684
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Reinvesteringar				206	296	132	46	30	30	30	30	30	30	30	534	150	684
TOTALT INVESTERINGAR				687	904	730	567	810	644	488	379	315	280	249	3 654	1 712	5 366
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				100%	72%	79%	77%	100%	122%	100%	100%	354%	100%	100%	90%	151%	120%

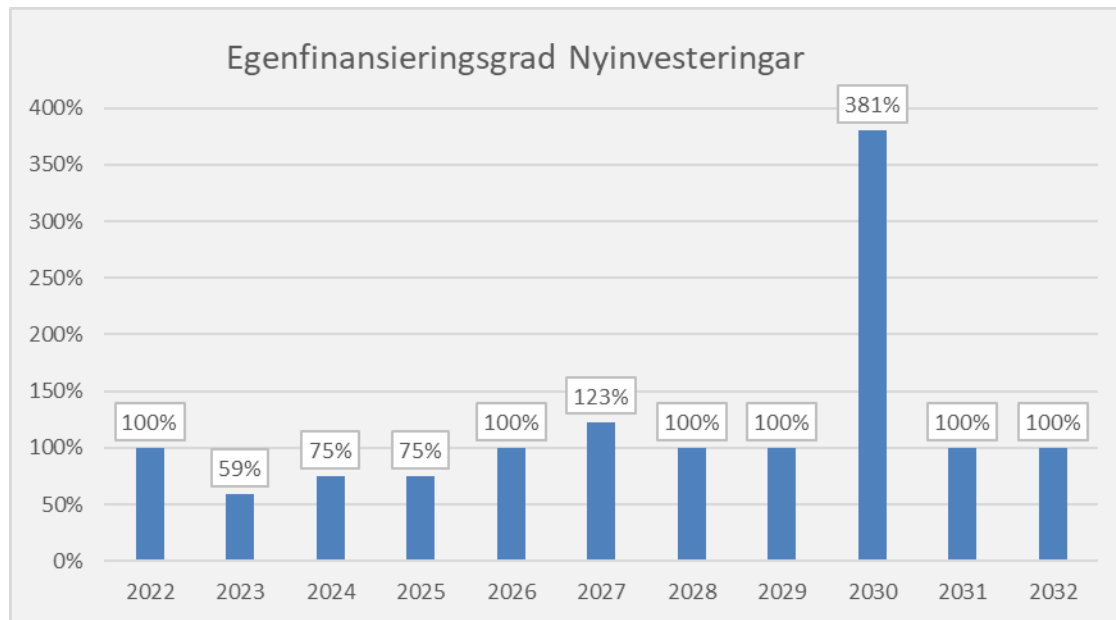
Investerings inklusive förbrukning avsättningar 2022-2032

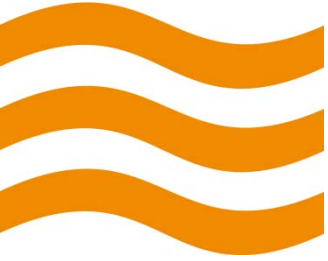


Investeringsnomineringsprocessen 2022



Investeringsnomineringsprocessen 2022





8. Bokslut 2021-10-31.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-10-31	Budget 2021-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	320,8	336,5	-15,7	405,0	383,7
Driftskostnader	-59,1	-66,3	7,2	-81,5	-76,7
Underhållskostnader	-72,7	-57,1	-15,6	-68,5	-87,9
Övriga fastighetskostnader	-22,8	-22,7	-0,1	-27,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-10,0	-12,0	2,0	-14,3	-12,9
Summa fastighetskostnader	-164,6	-158,1	-6,5	-191,5	-205,0
Driftsöverskott före avskrivningar	156,2	178,4	-22,2	213,5	178,7
Avskrivningar	-100,4	-100,9	0,5	-121,1	-121,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	55,8	77,5	-21,7	92,4	57,6

Mnkr	Utfall 2021-10-31	Budget 2021-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<u>Utveckling</u>					
Värdeskapande aktiviteter	-1,8	-1,8	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-1,7	-5,3	3,6	-6,4	-2,4
Resultatförda projektkostnader	-6,0	-6,5	0,5	-7,8	-6,9
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,4	2,4	-3,0	-0,5
Personal- och utvecklingskostnader	-10,6	-18,7	8,1	-22,4	-17,3
Summa utvecklingskostnader	-20,1	-34,7	14,6	-41,7	-29,2
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	-64,5	-73,3	8,8	-88,0	-79,0
Övriga rörelseintäkter	6,1	0,0	6,1	0,0	6,1
Övriga rörelsekostnader	-6,8	0,0	-6,8	0,0	-6,8
Rörelseresultat	-36,1	-30,5	-5,6	-37,3	-57,9
Finansnetto	-26,3	-33,0	6,7	-39,2	-31,5
Resultat efter finansnetto	-62,4	-63,5	1,1	-76,5	-89,4

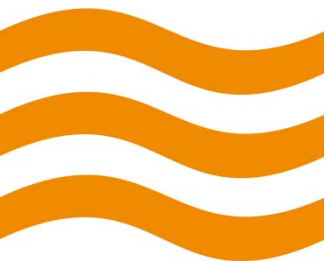
Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2021-10-31	2020-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 107,8	3 227,5
Pågående nyanläggningar	384,0	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	665,5	731,2
Kortfristiga fordringar	82,9	293,6
Likvida medel	380,5	338,3
Tillgångar	4 620,7	4 891,2
Eget kapital	689,2	865,7
<i>Soliditet</i>	14,9%	17,7%
Räntebärande skulder	2 328,0	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	114,8	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 307,4	1 302,0
Ej räntebärande skulder	181,3	272,7
Skulder & Eget kapital	4 620,7	4 891,2

Förslag till beslut: Bokslut 2021-10-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.



9. Affärs- och Verksamhetsplan.

Beslutsärende.
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Vår förflyttning framåt

Gå från:



Till fokus på:

"Ett med staden"



"Ett med bolagets uppdrag"

Fokus administrera rätt



Fokus på rätt affär

Organisation



Teamkänsla

Omständlig



Smidig

*Koncentrera oss på uppgifter där vi har störst möjlighet till resultat
(prioritera – välja bort – rådfighet)*

Önskade effekter av inriktningen

- Våra ägare upplever en framdrift i våra leveranser och en trygghet i bolagets ekonomi och de enskilda projektens ekonomi.
- Våra medarbetare upplever en trygghet och tydlighet i ledning och styrning; vilka mål som gäller samt hur uppfyllelsen av dessa mål/affärer utvärderas.
- Vi upplevs externt och internt som en organisation som är lätt att ha att göra med och där saker händer.

Vår förflyttning
framåt kräver en
fokuserad Affärs- och
Verksamhetsplan
2022.



Fokus affärsplan 2022

Vårt uppdrag som kommunalt fastighetsbolag:

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



Strategier

Affärsmässighet ska styra verksamhetens alla delar.

Vi präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv/hyresgäster.

Bedriva flexibel och värdeskapande fastighetsförvaltning.

Markutveckla från idé till hållbar stad med kvalitetssäkrade metoder och modeller.

Säkerställa rätt förmåga och kompetens utifrån uppdragets karaktär för att nå framdrift.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Vår värdegrund: **S**amarbeta, **T**änka nytt, **A**nsvara, **D**riva

**Affärsmässighet ska styra
verksamhetens alla delar.**

**En hållbar
Älvstad**

Fokus på rätt affär kräver avkastningskrav

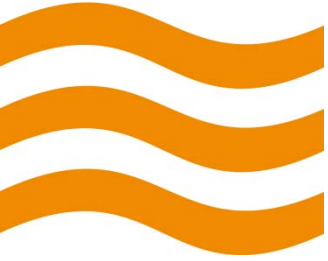
- Ombyggnadsprojekt som kräver större investering **5 %**
- Nybyggnation **8 %** (till exempel Centrala Lindholmen)
- Bottenvåningar **5 %**
- Rivningsobjekt fastighetsutvecklingsprojekt **2 %**

Projektets eventuella påverkan på bolagets resultat i form av nedskrivningar måste konsekvensbeskrivas innan beslut om investering.

- Markvinst detaljplan Älvstaden **EJ BESLUTADE**
- Markvinst detaljplan övriga områden **EJ BESLUTADE**

Ett positivt resultat per detaljplan gäller!

Om en detaljplan/affär har underskott så ska vi redovisa vilken detaljplan/affär som väger upp den totala ekonomin..



Fokuserad Affärsplan 2022

Bolagsnivå

Mål 2022, 1 av 4

Målet är att ta fram en fungerande arbetsprocess under 2022 för att övertid öka driftnetto och öka uthyrningsgraden. (Chef Fastighet)

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)

- Införa ny ekonomistyrningsmodell för att säkerställa avkastningskrav på nystartade projekt
- Besluta hantering för att säkra rätt kapacitet av teknisk infrastruktur Frihamnen och Götaverksområdet.
- Beslutad affärsplan Skeppsbrons bottenvåningar
- Beslutad plan för att öka uthyrningsbar yta
- Byggstart Plåtverkstaden.
- Byggstart The Yard.
- Projekteringsstart B2-garaget, Masthuggskajen

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Mål 2022, 2 av 4

Portfölj Markutveckling (Portföljägare)

- Införa ny ekonomistyrningsmodell för att kontinuerligt förbättra kalkyler samt säkerställa avkastningskrav per detaljplan.

Södra Älvstranden (Programägare)

- Försäljning av byggrätterna G1B och G6, Masthuggskajen.
- Markanvisa byggrätter G3/G4/G5, Masthuggskajen.
- Försäljning av B2-garaget, Masthuggskajen.

Lindholmen (Programägare)

- Säkerställa framdrift i detaljplan Götaverksgatan/M1:an för att möjliggöra start av samråd 2022.

Frihamnen (Programägare)

- Beslutad affärsanalys och projektplan inför ansökan om miljötillstånd för igenfyllnad Lundbybassängen.

Eriksberg (Programägare)

- Beslutad projektplan för Inre dockan.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Mål 2022, 3 av 4

Södra Älvstranden (Programägare /Portföljägare)
- Byggstart Halvön.

Södra Älvstranden (Programägare)
-Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar
och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/
Framtiden.
- Implementering av Masthuggskajens
klimathandlingsplan.

Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet)
- Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst
en hyresgäst Anpassning eller
ombyggnadsprojekt.

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Mål 2022, 4 av 4

- KF-uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023. (Chef Kommunikation)
- KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden. (vVD)
- KF-uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler. (Chef Fastighet)
- Höj NKI till 70. (Chef Fastighet)
- Säkerställa en ekonomifunktion som möter bolagets behov. (VD)
- Minska personalomsättningen till under 10 %. (HR)
- Ökad teamkänsla, höj NMI-index "stöd" med 5 enheter. (HR)

5-års mål

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Uppnå volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur utifrån kvaliteter i Vision Älvstaden.

Halvera utsläppen av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

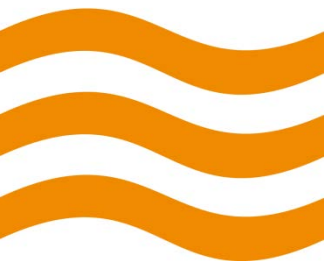
Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Förslag till beslut: Affärs- och Verksamhetsplan för 2022

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2022.



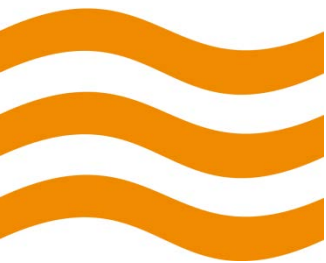
10. Väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan*.

Beslutsärende.

Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Förslag till beslut: Åtgärds- och Internkontrollplan för 2022

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2022 enligt Bilaga 1 till Styrelsehandling 10.



11. Kontorsflytt.

Beslutsärende.
Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsutveckling.

Bakgrund

På styrelsesammanträdet i oktober 2021 beslutade styrelsen om att etablera verksamhetslokaler inom det egna fastighetsbeståndet. Vakansgraden för bolagets fastighetsbestånd har en prognos om 9 %.

Inom fastighetsbeståndet finns endast lokaler i Lindholmen Science Park som är av rätt storlek, >1 000 kvm.

Lindholmen Science Park blev klart på 2000-talet och är utformat i den andan.

Vattenläckor på våning 6, LSP i november



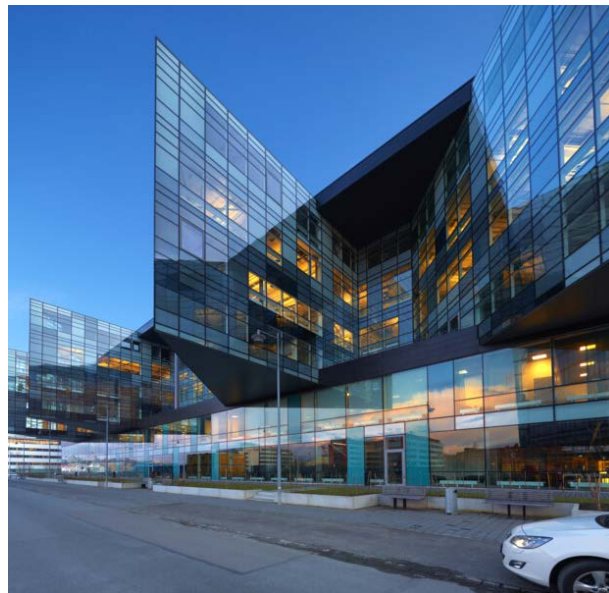
Lindholmen Science Park & Lindholmen

- Navet inom mobilitet och Techbranschen – lokalt, nationellt, globalt.
- Konceptet har succesivt spridit sig över hela Lindholmen.
- Marknadshyra för nybyggda lokaler i området är 2 800–3 000 kr/kvm.
- De lokaler som färdigställs till dessa nivåer är uthyrda från 85 till 100 % vid inflyttning.
- Lindholmen Science Park: 14 % av fastigheten är vakant och snitthyran är 2 500 kr per kvm.



Bolaget ser följande vägval i hyresgäst Anpassningen

1. Hyresgäst Anpassning enbart för att möta arbetsmiljö- och verksamhetsbehov.
2. Hyresgäst Anpassning för att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park.



Varför ett referensobjekt?

Investeringen i ökade kvaliteter →

Höjd hyra per kvadratmeter →

Ökat kassaflöde och därmed positiv påverkan på resultatet →

Höjt fastighetsvärde

Ett referensobjekt som visar vägen och möjliggör höjd hyra per kvm för nya hyresgäster, vilket i sin tur ökar kassaflödet och fastighetsvärdet.



Ekonomisk kalkyl för vägval 2

Hyresgästanpassning enligt vägval 2 _____ 9,4 mnkr (7 000 kr/kvm*)

Oförutsett, 20 % _____ 1,9 mnkr

Totalt hyresgästanpassning _____ 11,3 mnkr (8 407 kr/kvm)

Övriga kostnader

Flytt- och städkostnad _____ 0,7 mnkr

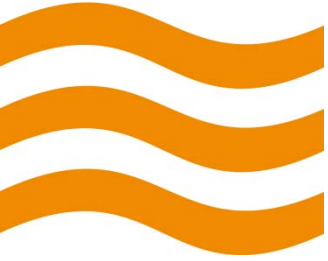
Kostnader för återställning av nuvarande kontor efter flytt kan tillkomma

* Utfall från hyresgästanpassningen som genomfördes 2015 av nuvarande lokal var 13 795 kr/kvm.

Förslag till beslut: Kontorsflytt

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

- Godkänner att skapa ett referensobjekt i Lindholmen Science Park i samband med hyresgäst Anpassning av verksamhetslokal.
- Godkänner en budget om 12 mnkr för hyresgäst Anpassning av verksamhetslokal samt flyttkostnader för Älvstranden Utveckling till det egna fastighetsbeståndet.



12. Likabehandlingsplan*.

Beslutsärende.

Patrik Stoppert, HR-ansvarig.

Fråga och förslag korrigerering

Rekrytering och befordran	Bredda mångfalden i bolaget, framförallt fler med utomnordisk bakgrund.	Vi ska väga in mångfald som saklig grund när vi rekryterar och tillsätter tjänster. Vid lika kvalifikationer ska vi ge den som är underrepresenterad utifrån de sju diskrimineringsgrunderna företräde . Detta ska framgå tydligt till de rekryteringskonsulter vi använder. Detta sker idag men förblir fortfarande en aktivitet.	HR
---------------------------	---	---	----

Fråga och förslag korrigerig, forts

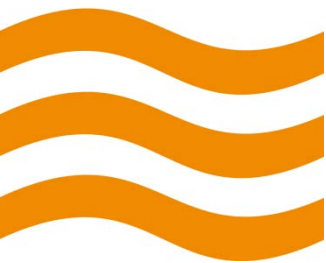
Rekrytering och befordran	Bredda mångfalden i bolaget, framförallt fler med utomnordisk bakgrund.	Vi ska väga in mångfald som saklig grund när vi rekryterar och tillsätter tjänster. Vid lika kvalifikationer ska vi ge den som är underrepresenterad utifrån kön . Detta ska framgå tydligt till de rekryteringskonsulter vi använder. Detta sker idag men förblir fortfarande en aktivitet.	HR
---------------------------	---	---	----

Förslag till beslut (justerat): Likabehandlingsplan 2022

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Likabehandlingsplan 2021–2022, men med följande korrigering:
- Vid lika kvalifikationer ska vi ge den som är underrepresenterad utifrån **de sju diskrimineringsgrunderna** företräde.

Blir

- Vid lika kvalifikationer ska vi ge den som är underrepresenterad utifrån **kön** företräde.



13. Tilläggsäskande Keillers kaj.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Keillers kaj 2018



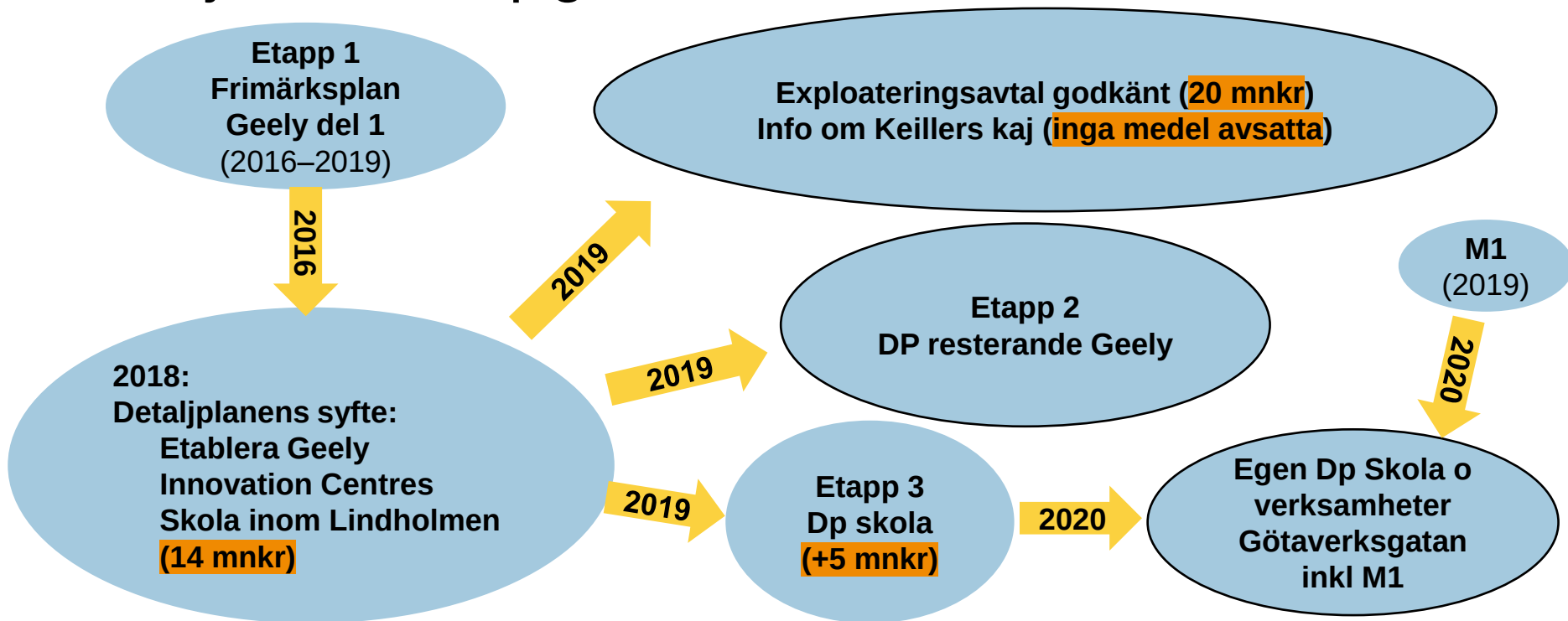
Keillers kaj

Ny färjehållplats

Pumpgatan, utbyggnadsområde



Projekt Pumpgatan, ärendets historik



Bakgrund

- Upprustning av befintlig Keillers kaj **ingår** enligt exploateringsavtalet för Pumpgatan:
 - i dag avstängd p.g.a. mycket dåligt skick,
 - tidigare förslag med spontkaj, cirka 30 mnkr.
- **Nya förutsättningar:**
 - instabilitet, **skredrisk** bakom kajen,
 - spontlösningen ökar markbelastningen vilket inte följer detaljplanens intentioner om avlastning.
- **Förstärkning, stabilisering** av marken krävs för
 - kajen,
 - andra byggnader som till exempel Plåtverkstaden,
 - vägen till nedre delen av området.
- Kräver **gemensam åtgärdsplan** med Fastighetskontoret som äger del av marken.

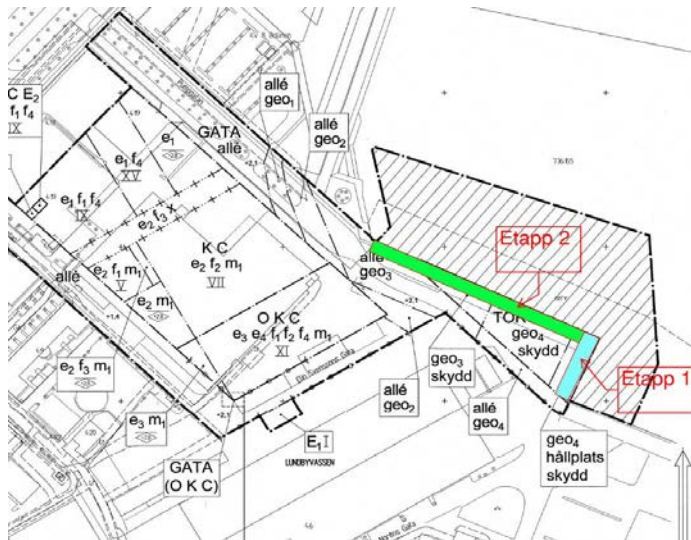


Sammanhang

- Västtrafik planerar att etablera en ny hållplats för färja.
- Trafikstart planeras till 2022 enligt Trafikkontoret, men behöver samordnas efter våra planer.
- Älvstranden Utveckling vill undvika att försena projektet
- Föreslår att kajprojektet delas in i två deletapper.



Etappindelning



- Deletapp 1 – projektering för mindre del där färjan planeras att angöra.
- Deletapp 2 – förstudie för resterande, större del av kajen.

Vision Älvstaden samt ekonomiska dimensioner

- Projektet har stor påverkan på bolaget och kommunens ekonomiska situation.
- Färjeläget får en strategisk placering nära Geely och spårvagnshållplatsen. Det öppnar för nya flöden genom varvsområdet.
- Ny GC-bro kommer att ansluta över älven, stärka kärnan och ge området en central placering.
- Det är viktigt att säkerställa markstabiliteten för att kunna utveckla våra fastigheter i området.

**Hela
staden**

**Möta
vattnet**

**Stärka
kärnan**

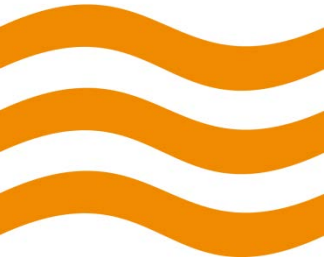
Vision och nutid



Förslag till beslut:

Tilläggsäskande Keillers kaj

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett äskande på 6 miljoner kronor (exklusive moms), för projektering och förstudiearbete för upprustning av Keillers kaj.

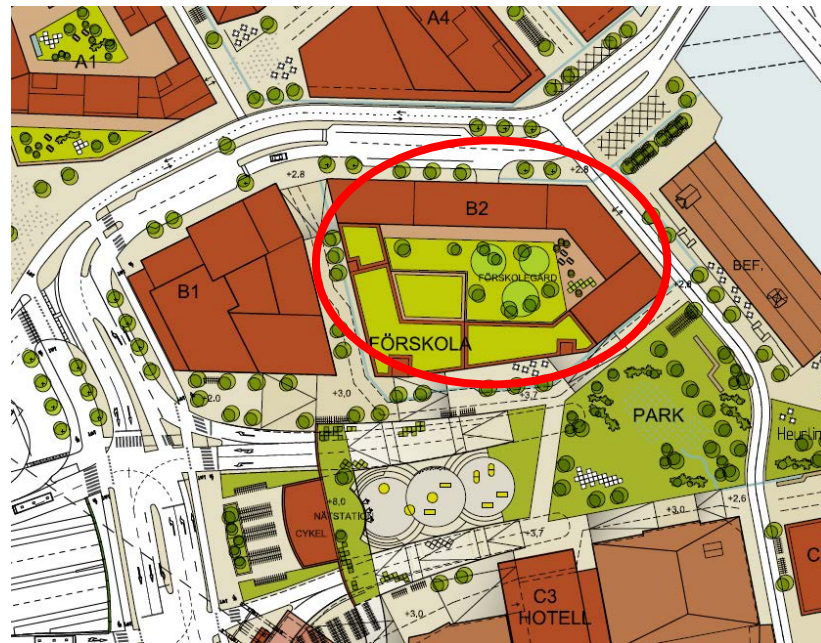


14. Projektering av parkerings- anläggning inom exploaterings- lott B2, Masthugget.

Beslutsärende.
Tomas Thorin,
Affärsutvecklare.

Parkeringsanläggning B2

- I planområdet östra del ska det uppföras en parkeringsanläggning i två plan under mark inom lott B2.
- Parkeringsanläggningen ska bilda en egen 3D-fastighet.
- Knappt 10 000 kvm BTA.
- 260 p-platser.
- Ovanför anläggningen ska det uppföras bostäder och förskola.



EMA & Samverkansavtal B2

- EMA (Exploaterings- och Markfördelningsavtal) fastslår att Älvstranden Utveckling ansvarar för att parkeringsanläggningen ska uppföras.
- Samverkansavtalet fastslår:
 - hur fastighetsbildning ska ske,
 - hur samarbete ska fungera med exploatörer för ovanliggande bebyggelse,
 - och *när* anläggningen ska uppföras.

Projektering

- Älvstranden Utveckling behöver nu tillsätta en projekteringsorganisation:
 - För att hålla tider enligt Samverkansavtal.
 - För att samordna utbyggnad med Halvöentreprenaden.

Tidplan

- Projektering påbörjas Q1, 2022.
- Byggnation påbörjas Q3, 2025.
- Anläggning färdigställs Q4, 2028.

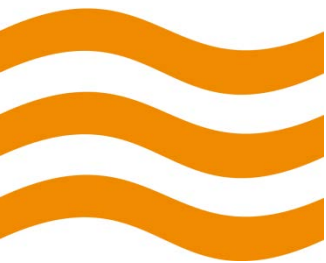
Strategi avyttring

- Fortsatt dialog med P-Bolaget – men vi ser olika på intäktsmöjligheterna.
- Projektera och bygga i egen regi = att bära risk.
- Sälja färdigbyggt på öppna marknaden = ger högst marknadsvärde.
- Säljer naturligtvis även dessförinnan om förutsättningar finns.

Förslag till beslut:

Parkeringslott Masthuggskajen

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar investeringsmedel om 35 mnkr för projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslotten B2, Göteborg Masthugget 43:15, i detaljplan för "Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget."



15. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare och
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Södra Älvstranden i fokus



Masthuggskajen



ÄLV
STRAN
DEN

SKEPPSBRON



Skeppsbron i fokus

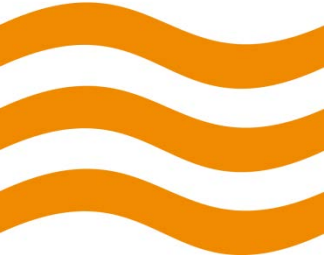
- Övergripande tidplan – start projektering efter årsskiftet.
- Garagets placering – ”överenskomna huvudprinciper”.
- Huset på **Skeppsbropiren – kommande vägval.**
- **Ramäskande för genomförande** av program Skeppsbron – kommande beslut.
- Avslag på laglighetsprövningen av KF:s investeringsbeslut.
- Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden – beslut i Fastighetsnämnden.

Masthuggskajen i fokus

- Trafikkontorets uppdaterade prognoskalkyl för allmän platsmark.
- Klimathandlingsplan beslutad.
- Hantering av Kommersen.
- Avtalsgenomgångar med stadens parter.
- Tidplan – oro/krav från konsortiet att hantera.
- Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden – Beslut i Fastighetsnämnden.

Halvön i fokus

- Sista kompletterande förfrågningsunderlaget utskickat – anbudsöppning 16 december.
- Uppdaterad referenskalkyl – kostnadsökningar.
- Samordning av ledningsförläggning.
- Nytt gestaltningsförslag för Halvön – fastighetsägarnas input.
- Samarbetsklimatet i konsortiet.
- Resurstillsättning – Älvstranden Utvecklings byggherreorganisation.
- Återrapportering i Kommunstyrelsen genomförd.



16. Färjenäsparken.

Informationsärende.

Chef Stadsutveckling, Rune Arnesen

Ökade kostnader Färjenäsparken



I Genomförandeavtalet för detaljplan Västra Eriksberg ansvarar vi för att genom exploateringsbidrag bekosta utbyggnation av allmän plats, här under Färjenäsparken med tillhörande saneringskostnader.

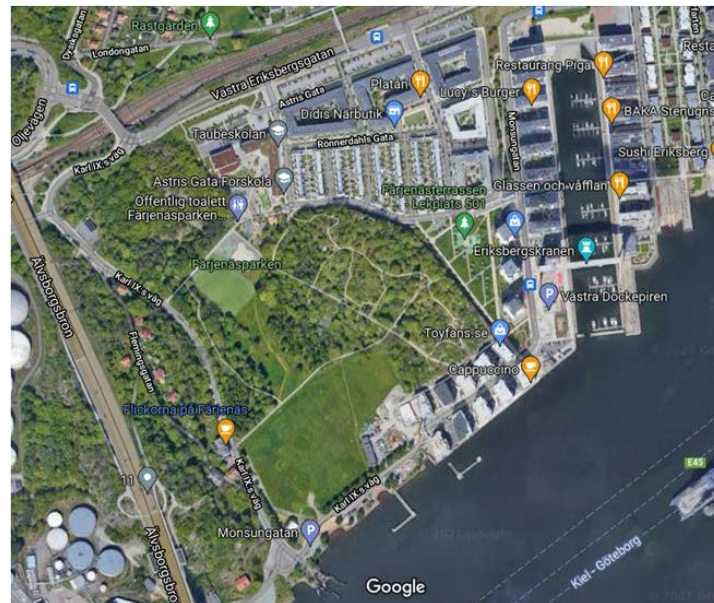
Bakgrund till ärendet

- Parken består av 5 etapper, där 4 är färdigställda. Etapp 2A och 2B återstår. Hittills nedlagt 90 mnkr.
- Etapp 2A färdigställs november 2021 med ökade kostnader för främst sanering (10–12 mnkr).
- Etapp 2B är inte påbörjad (resursbrist hos PoNF). Olika åsikter om innehåll och kvaliteter. PoNF har ambitioner till Stadens 400-årsjubileum.



Tidigare styrelseärende 2020-09-21

- Budget återstående arbeten 26 mnkr.
- Tilläggsäskande 18 mnkr.
- Slutkostnadsprognos 528 mnkr.
 - Osäkerhet saneringskostnader.
 - Inte överens om kvalitet och innehåll etapp 2B.



Vidare arbete

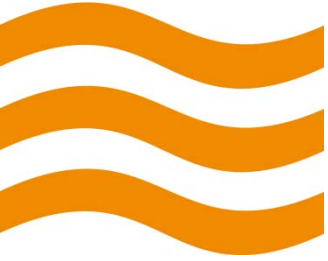
- Älvstranden Utveckling ifrågasätter ökade kostnader och kontrollerar omfattning och fakturering.
- Älvstranden Utveckling föreslår förenklingar/förbilligad utformning och åtgärder för den avslutande etappen 2B längs älven.(Budgeterad till 4,5 mnkr). Vi är inte överens om kvalitet och kostnad för denna del med PoNF – vi uppmanar till återhållsamhet med stadens resurser.

Åtgärd från vår sida

- Förslag till PoNF om en slutlig uppgörelse med fast belopp som ska reglera påbörjade och kommande saneringskostnader samt genomförande av etapp 2B. Cirka 20 mnkr. Beloppet förhandlas. Vi vill avsluta projektet.
- PoNF har så långt inte svarat.
- Om vi når överenskommelse, tas frågan upp med Fastighetskontoret om att vi då anses ha betalat korrekt gatukostnadsersättning enligt genomförandeavtalet (friskrivning).

Alternativt utfall

- Om vårt förslag accepteras kommer den tidigare slutkostnadsprognos för allmän plats på 528 mnkr justeras till 548 mnkr. Av detta kommer park utgöra cirka 120 mnkr.
- Prognostiserat exploateringsresultat justeras från 87 mnkr till 67 mnkr.
- Om förslaget inte accepteras, har vi en ouppklarad situation kring återstående etapp 2B. Budgeterat till 4,5 mnkr, men där vi förväntar oss ökade kostnader för sanering och inte minst utformning och innehåll där ambitionerna hos PoNF tydligt går ut över ursprungliga planer.



17. The Yard.

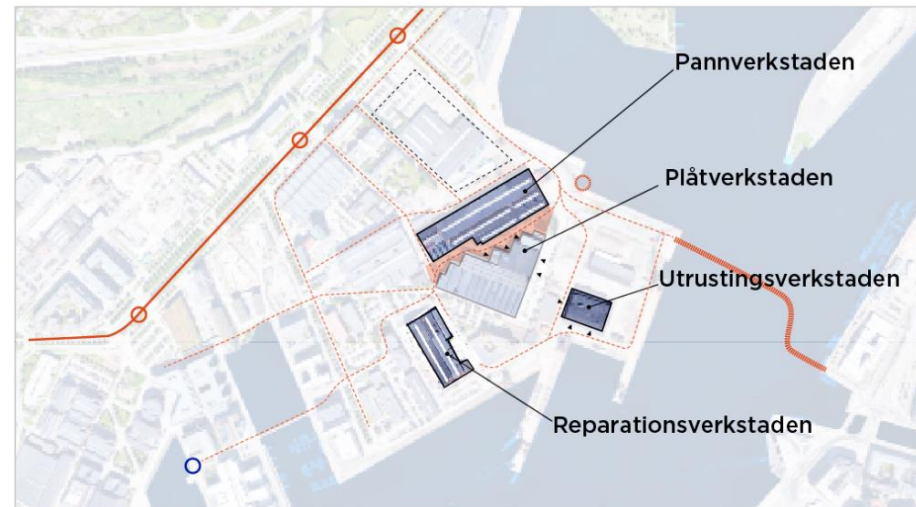
Informationsärende.

Chef Stadsutveckling, Ulrika Palmblad Gröön



Bakgrund

- Stor varvsfastighet med många byggnader.
- Stort värde och behov av enklare lokaler för start-ups/scale-ups.
- Konceptarbete utfört under våren.
- Avsiktsförklaring ÄU/BRG/LSP.
- Teknisk förstudie för del av Utrustningsverkstaden.

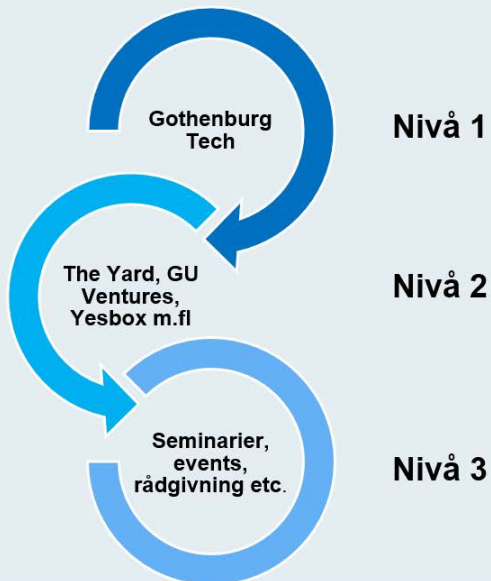


Sammanhang – vi arbetar på tre olika nivåer

Helheten som saknar strategi och marknadsföring. Vi behöver en helhet som kan marknadsföras och synas

Existerande och nya satsningar såsom The Yard

Konkreta insatser



The Yard ingår som en del av stadens övergripande strategi för näringslivsutveckling.

BRG – samlat strategiarbete för start-ups och techbolag

LSP – viktig del av LSP:s program för områdets utveckling

Marknadsaktiviteter och intresse

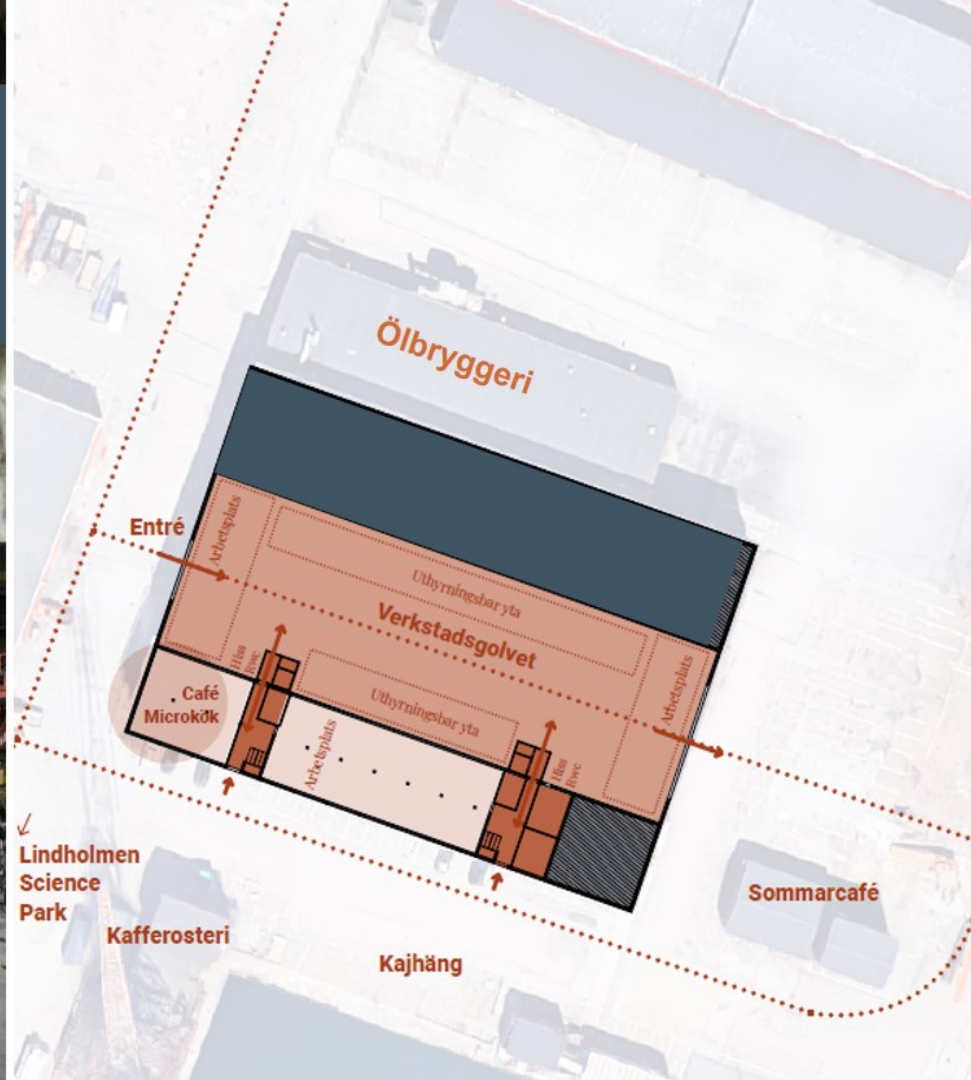
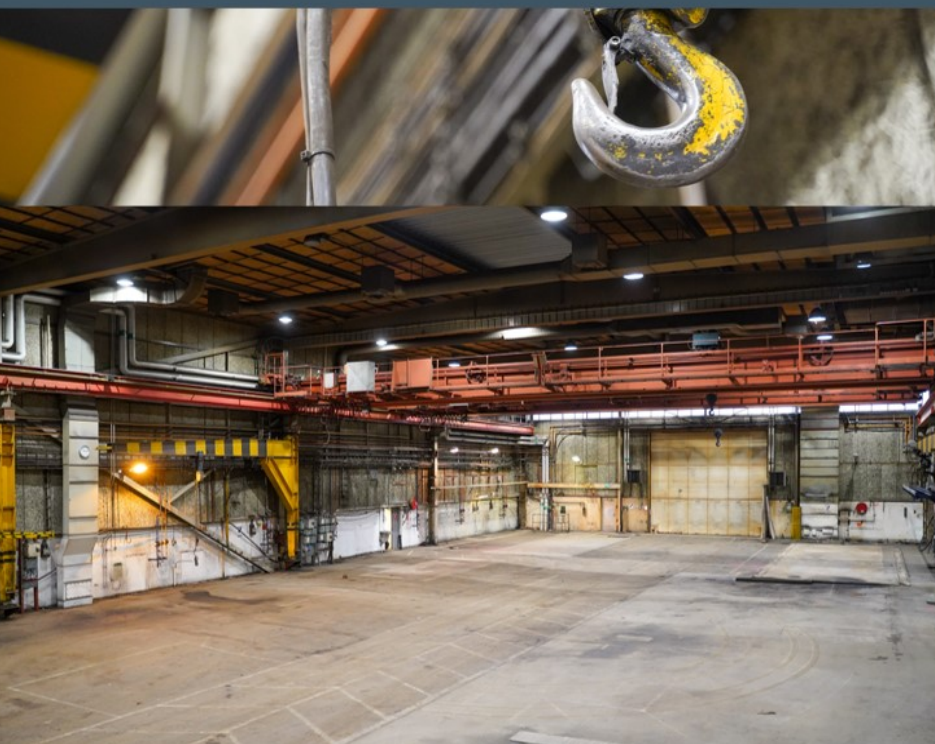


Stort intresse.

Marknadsförutsättningarna bedöms som goda.

Viktigt att fokusera på en byggnad/byggnadsdel i taget.

Koncept verkstadsgolvet i Utrustningsverkstaden



Teknisk förstudie

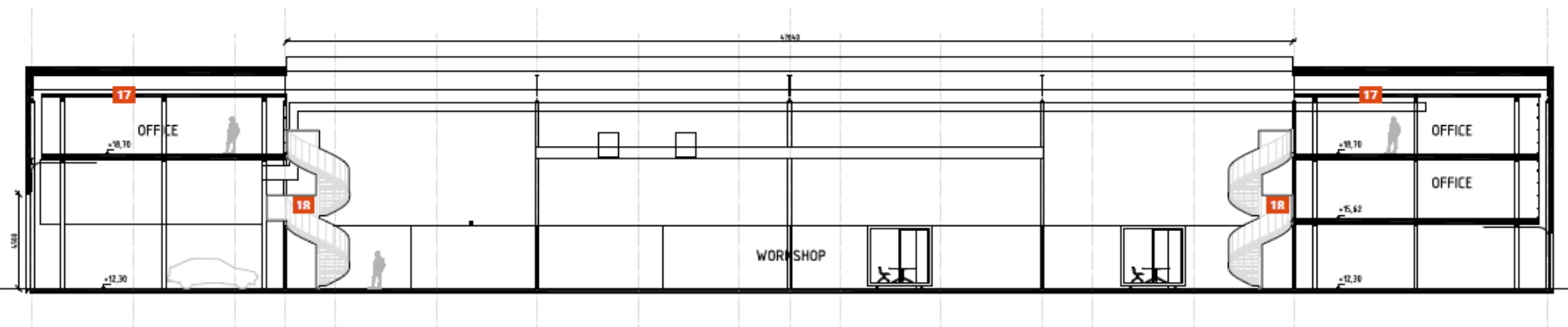
Utrustningsverkstaden

- Skisser och översiktliga kostnadsberäkningar.
- Hyres- och investeringskostnadsberäkningar.
- Förvaltningskoncept.
- Marknadsföringskoncept.
- Uthyrningsstrategi.



Förstudie Utrustningsverkstaden

- Totalt 5 000 kvm varav 1 750 kvm verkstadsyta.
- Entresolplan * 2 x trapp/hiss/rwc * Glasade portar * Frilägga taklanternin * Ytskikt * Ventilation * El * Underhållsåtgärder





Utrustningsverkstaden – Scenario A

- Blockförhyrning till internationell accelerator.
- Erbjudande förutsätter samma koncept som i Berlin.
- Förhandlingar pågår.



Utrustningsverkstaden – Scenario B

- Utveckling av konceptet tillsammans med BRG och LSP med ambitionen att ha några konkreta hyrestagare på delar av ytan.
- Lämplig hyres- och förvaltningsmodell behöver utvecklas.



Utrustningsverkstaden – Scenario C

- Upprustning av kontorsdelen för sedvanlig uthyrning.



Översiktlig tidplan scenario A

- Avsiktsförklaring med HG november-december 2021
- Inriktnings- eller investeringsbeslut februari 2022
- Eventuella programändringar samt projektering januari-april 2022
- Upphandling av entreprenad maj-juli 2022
- Färdigställd entreprenad Q1-Q2, 2023
- Inflyttning Q2, 2023

Risk

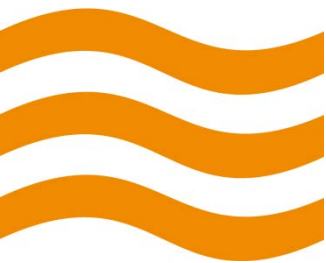
- Scenario A – blockförhyrning, låg risk
- Scenario B – direktuthyrning till målgruppen, högre risk
- Scenario C – Iordningställande av kontorsdel, låg risk. Risk för fortsatt vakans i verkstadsdelen.

Ekonomisk bedömning



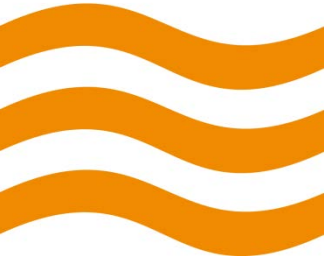
Kommande styrelsebeslut

- Bolaget avser att återkomma till styrelsen med ett förslag till investeringsbeslut för scenario A för Utrustningsverkstaden på styrelsesammanträdet i februari.
- Alternativt återkomma med ett förslag till investeringsbeslut för scenario B på styrelsesammanträdet i april.



21. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



19. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Peter Björk, Projektledare.

Bakgrund

KF-budget 2021

- Utredning om hur Älvstranden Utveckling kan avvecklas.
- Ta fram nytt ägardirektiv med syftet att ansvaret för stadsutveckling framgent enbart hanteras av Byggnads- och Fastighetsnämnden. Bolaget ska enbart förvalta och äga mark samt fastigheter.

Utredning **KS 1/9** Beslut enligt SLKs förslag: omhändertagande inom ramen för facknämndsöversynen.

Beslut i **KS 10/11** enligt SLKs förslag att genomföra en förändring av stadens organisation inom stadsutvecklingsområdet som innebär att fyra nya nämnder inrättas. Nästa steg: Kommunfullmäktige.

- KS beslutade därutöver enligt yrkande från M, L, C, V och MP (särskilt yttrande KD).
- TU innehåller inriktning för kommande hantering av bolaget i separat beslutsärende 2021/2022.
- Inget separat yrkande om Älvstranden Utveckling i yttrandet.

KF-budget 2022 beslut i KF 11/11

- Älvstranden Utvecklings verksamheter som rör stadsutveckling ska flyttas över till stadens facknämnder.
- Älvstranden Utveckling ska därefter enbart förvalta mark och fastigheter.

Nästa steg: start

- Arbetsgrupp SLK och SHAB.
- Utgångspunkt: liktydig skrivning KF-budget 2021 och 2022.
- Inriktning: pröva förutsättningar för en avveckling i ett mer nära tidsperspektiv.
- Fokus på hanteringsordning.
- Utkast klart före jul.

Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden

 ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad



Ekonomisk åtgärdsplan – kort resumé

- 2020-04-30
Beslut i kommunstyrelsen att inte godkänna Färdplan Älvstaden 2019/2020 och att ta fram en Ekonomisk åtgärdsplan.
- 2020-04-30 – 2020-10-19
Fastighetskontoret utarbetar en Ekonomisk åtgärdsplan.
- 2020-12-16
Kommunstyrelsen beslutar att en Ekonomisk åtgärdsplan ska skickas på remiss.
- 2021-03-16 – 2021-06-30
Remiss av Ekonomisk åtgärdsplan.
- 2021-06-30 – 2021-11-12
Fastighetskontoret reviderar den Ekonomiska åtgärdsplanen.

Ekonomisk åtgärdsplan – kort resumé, forts

- 2021 – 2022

Fastighetsnämnden behandlar reviderad Åtgärdsplan (bordlagd) samt behandlas/beslutas av, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige (oklar tidplan).

Viktiga förslag i reviderad Åtgärdsplan

Södra Älvstranden, Masthuggskajen etapp 1:

- Detaljplanen genomförs enligt plan.

Södra Älvstranden, Skeppsbron etapp 2:

- Detaljplanen genomförs enligt beslut i kommunfullmäktige 2020-11-12 § 2 1859/17.

Frihamnens inre delar, DP 1 och 2:

- Detaljplanerna 1 och 2 genomförs med fördelningen 60/40 BR/HR.
- Ett inriktningsbeslut om ett exploateringsöverskott på 1 100 mnkr fastställs.

Viktiga förslag i reviderad Åtgärdsplan, forts

Lindholmen:

- Pågående detaljplaneprojekt genomförs, och att arbetet med planprogram återupptas.
- Ett inriktningsbeslut om ett exploateringsöverskott på minst 300 mnkr för delområdet fastställs.

Avvakta utveckling av delområdena Gullbergsvass, Ringön, Frihamnens yttre delar och Masthuggskajen etapp 2.

Reviderad Åtgärdsplan inkluderar följande i linje med vårt remissvar

1. Återuppta utveckling av Lindholmen.
2. Återuppta utveckling av Frihamnen.
3. Avvakta utvecklingen av Gullbergsvass.
4. Tydligare specificering av exploatering och skattefinansiering.
5. Genomlysning av finansieringen Hjalmar Brantingsstråket.
6. Behåll riksbuffert för Frihamnen.
7. Genomlys Centralenområdets ekonomi.
8. Backaplan's finansiering av Hjalmar Brantingsstråk.
9. Ekonomistyrning i genomförandet av Masthuggskajen.
10. Beslut om ekonomiska ramar från Kommunfullmäktige.

Reviderad Åtgärdsplan avviker från vårt remissvar i följande frågor

1. Hur skapa ekonomi i balans i Frihamnen.
2. Att det är ett alternativ att avyttra stadens hela markinnehav i Frihamnen.
3. Ge Fastighetsnämnden i uppdrag att utreda och fastställa vilka fastighetsförsäljningar som ska ingå i respektive delområdes exploateringskalkyl.
4. Att kvarvarande och tillkommande byggrätter enbart ska anvisas genom anbud på pris.
5. Redovisning saknas av underliggande information för att förstå förändringar i exploateringsresultaten i åtgärdsplanen.

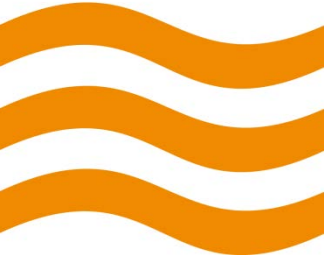
Exempel Frihamnen: Ingen uppgift ges om vilka nivåer på byggrättsvärdena ligger på samt hur dessa värderingar tagits fram.

Exploateringsresultat Masthuggskajen enligt reviderad Åtgärdsplan

Masthuggskajen, etapp 1 (mkr)	Färdplan ver. 2020-2021	Halvårsuppföljning 2021	FK åtgärdsförslag 1
Bedömning av exploateringsnetto	-160	-306	-415
Inkomster		1 800	1 800
Utgifter		-2 100	-2 215
Varav skattefinansierad allmän plats		-160	-270
Fastställ ekonomiskt inriktningsbeslut			0
Exploateringsnetto Masthuggskajen, etapp 1	-160	-306	-415
	↓ Skattefinansiering B-inv.	↓ Älvstrandens egna intäkter och kostnader 125+21	↘ KF utökad riskreserv 110

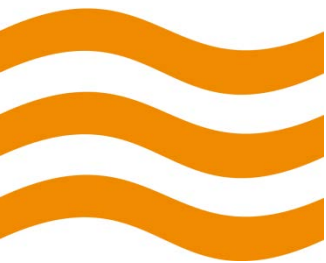
Åtgärdsplanen: generellt förbättrad och mer balanserad, exempel på nya förslag

1. Tillsätta en arbetsgrupp för att se över rapporteringsmallens utformning.
2. Tillsätta utredningsgrupp för att kartlägga behoven av finansiering av kajupprustning.
3. Uppdatera Vision Älvstaden att inkludera en ekonomisk dimension.



20. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

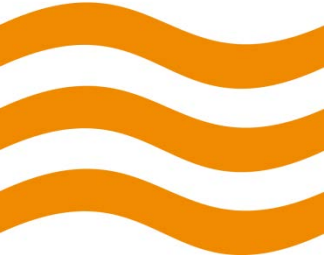


21. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.

Remissförfrågan Markanvändning Lundbyvassen

Bolagets förslag till remissvar finns publicerad på Netpublicator.



22. Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd.

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se