



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

Andreas Göthberg, Per Östenström
Business Region Göteborg (BRG)

2022-02-07

222-01-27

Nuläge Tech

ANDREAS GÖTHBERG

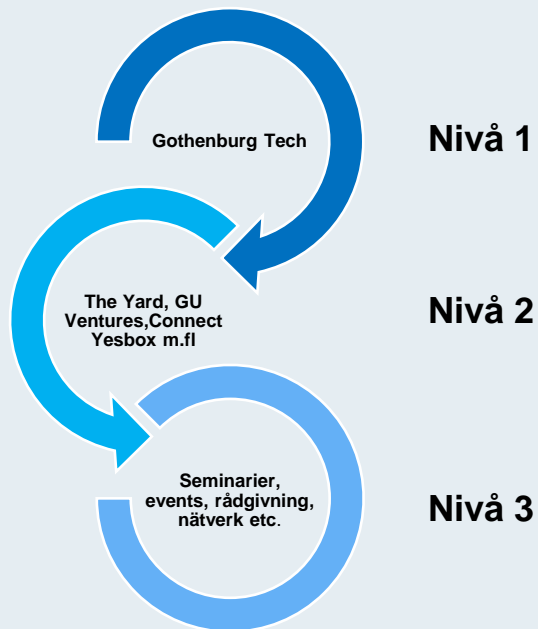


Vi arbetar på 3 nivåer

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

Existerande och nya satsningar såsom The Yard

Konkreta insatser



Strategi och kommunikationsplan
The Yard, Yesbox, BusinessCenter, Expedition Framåt
Rådgivning, seminarier, nätverksträffar m.m

Övergripande

- Strategiarbete pågår
- Studie genomförd med tydliga inriktningar
- Fokus i arbetet bör ligga på
 - Lokaler&Mötesplats
 - Kapitaltillgång
 - Nätverk
 - Varumärke&Marknadsföring
- Möten med övriga aktörer genomförs februari-mars
- Rekrytering av projektledare inledd med förhoppning om att ha någon på plats mars-april.
- Intern omorganisation för att ha bättre fokus på frågan.
- Omräknat satsar vi 3,5 FTE på området under 2022



THE YARD



Vad har vi gjort

- **Genomfört ett flertal rundvisningar i området**
- **Möten med över 15 olika företag**
- **Drivit konkret etableringsförfrågan (The Drievery)**
- **Pratat om The Yard vid ett flertal evenemang**
- **Podd**



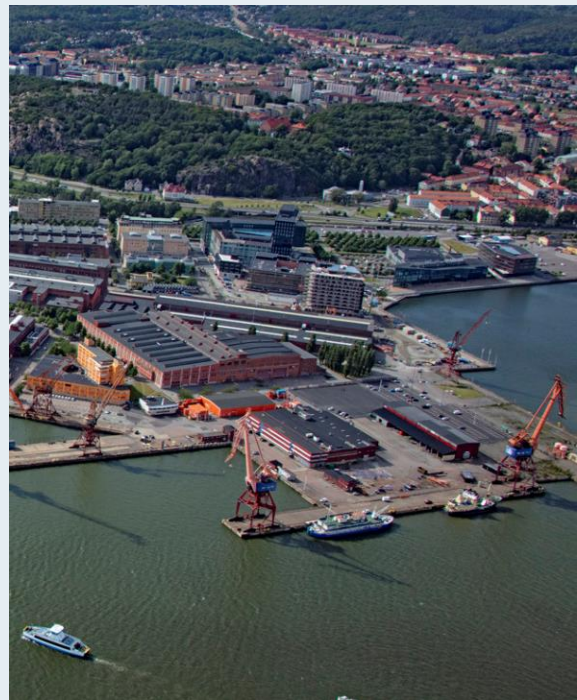
Exempel på intresserade företag

- **Tekniskt konsultbolag intresserade av modullösning för 100+ personer**
- **2-3 olika aktörer som är intresserade av att driva co-workingyta/inkubator**
- **Flertal techbolag som har specificerade intressen**
- **Storföretag som vill lokalisera enheter till The Yard**
- **Podd**



Nuläge

- Vi har ett momentum just nu med mycket stort intresse för The Yard
- Det finns ett tydligt behov i ”marknaden” för lokaler som The Yard kan erbjuda
- Vi har tillsammans byggt upp ett stort intresse men också skapat förväntningar
- Ny intressenter tillkommer men vi tappar också när vi inte kan ge konkreta förslag eller tidplaner



Nästa steg

- **Fortsätta planering/projektering av aktuella hus och byggnader**
- **Färdigställa eventytan i Pannverkstaden**
 - Kan fungera som utställningsyta för konceptet
 - Bra plats att testa olika lösningar
 - Flera förfrågningar kring framtida event
- **Fånga upp intressenter med tidplaner och avtal**



BRG's Målsättningar 2022

- Inleda verksamhet i eventyta The Yard
- Sjösätta en strategi för det fortsatta arbetet
- Ta fram ett namn för Techscenen i Göteborg
- Nationell och internationell marknadsföring och lansering (slush22)





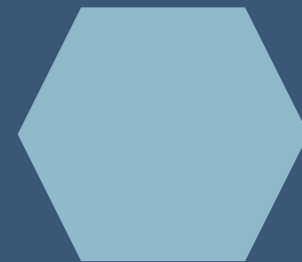


Mikkeller

Beer

Borghaven





BUSINESS REGION
GÖTEBORG

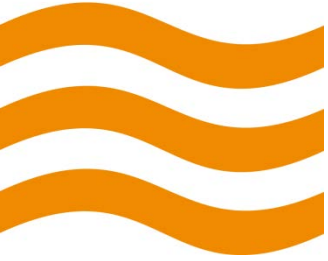


ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

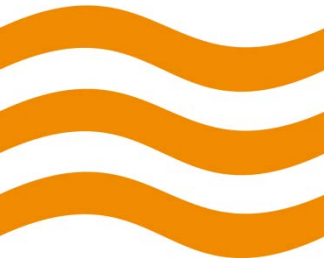
Ordinarie styrelse- sammanträde

2022-02-07



Välkommen!

Siw Wittgren Ahl ersätter
Carin Malmberg.

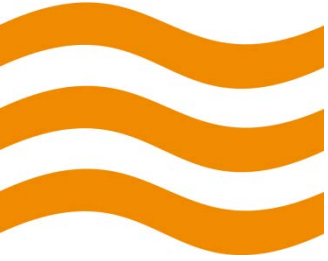


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2021-11-22.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



6, 7 och 8.
Årsredovisningar.

Beslutsärenden.
Mi Mathiesen, Finanschef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021	Budget 2021	Diff Utfall/ Budget
<u>Fastighetsförvaltning</u>			
Hysesintäkter	388,6	405,0	-16,4
Driftskostnader	-74,4	-81,5	7,1
Underhållskostnader	-90,3	-68,5	-21,8
Övriga fastighetskostnader	-27,3	-27,2	-0,1
Personal- och förvaltningskostnader	-12,4	-14,3	1,9
Summa fastighetskostnader	-204,4	-191,5	-12,9
Driftsöverskott före avskrivningar	184,2	213,5	-29,3
Avskrivningar	-121,7	-121,1	-0,6
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	62,5	92,4	-29,9

Uthyrningsgrad:

2019: 97,5%

2020: 93,1%

2021: 91,4%

Mnkr	Utfall 2021	Budget 2021	Diff Utfall/ Budget
Utveckling			
Värdeskapande aktiviteter	-2,1	-2,1	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	-1,7	-6,4	4,7
Resultatförda projektkostnader	-6,3	-7,8	1,5
Portfölj Markutveckling	0,0	-3,0	3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-12,2	-22,4	10,2
Summa utvecklingskostnader	-22,3	-41,7	19,4
Intäkter fastighetsförsäljning	390,9	0,0	390,9
Kostnad sålda fastigheter	-345,3	0,0	-345,3
Resultat fastighetsförsäljningar	45,6	0,0	45,6
Gem. central- och adm.kostnader	-79,1	-88,0	8,9
Övriga rörelseintäkter	25,9	0,0	25,9
Övriga rörelsekostnader	-8,3	0,0	-8,3
Reversering nedskrivningar fastigheter	16,8	0,0	16,8
Rörelseresultat	41,1	-37,3	78,4
Finansnetto	-31,0	-39,2	8,2
Resultat efter finansnetto	10,1	-76,5	86,6

**Inlämnad
prognos
augusti 2021
visade på
-103 mnkr!
Utfall blev
113 mnkr bättre!**

Resultat efter finansiella poster		10 130
Lämnade koncernbidrag	-	44 680
Skatt		1 390
Redovisat resultat i årsredovisningen	-	33 160
Erhållna aktieägartillskott		36 200
Ökning av Eget kapital 2021:		3 040

IB Eget kapital		865 719
Utdelning från bokslut 2020	-	100 830
Erhållna aktieägartillskott		36 200
Årets resultat	-	33 160
UB Eget kapital		767 929

**Soliditet 15,3 %
(17,7 % 2020)**

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 090,4	3 227,5
Pågående nyanläggningar	405,2	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	645,8	731,2
Kortfristiga fordringar	281,2	293,6
Likvida medel	589,9	338,3
Tillgångar	5 012,5	4 891,2
Eget kapital	767,9	865,7
<i>Soliditet</i>	15,3%	17,7%
Räntebärande skulder	2 327,9	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	114,3	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 482,9	1 302,0
Ej räntebärande skulder	319,5	272,7
Skulder & Eget kapital	5 012,5	4 891,2

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		10 130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	<u>104 005</u>
		114 135
Betald inkomstskatt		<u>-17 180</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		96 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-109 849
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>39 783</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>26 889</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-153 067
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		368 635
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 056
Investering i finansiella tillgångar		85 385
Investeringar mot Avsättning		<u>-105 097</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>192 800</u>
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag		132 800
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		<u>-100 830</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>31 970</u>
Årets kassaflöde		<u>251 659</u>
Likvida medel vid årets början		<u>338 274</u>
Likvida medel vid årets slut	28	589 933

Observera att varje enskilt investeringsärende som avser fastigheter överstigande 10,0 mnkr inte redan är beviljat kommer som ett eget beslutsärende på kommande styrelsemöten under 2021.

Budgetram (mnkr)	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	116	64
Lindholmen	46	30
Masthuggskajen	23	29
Frihamnen	15	87
Tidiga skeden	8	-
Portfölj Utveckla hållbar stad	3	3
Portfölj Utveckla verksamheten	3	3
Celsiusgatan, Sannegården	3	7
Gullbergsvass	2	50
Utredning kranar	1	-
Skeppsbron	1	18
Summa investeringar	221	290
Förbrukning avsättningar		
Masthuggskajen	44	114
Lindholmshamnen	44	40
Västra Eriksberg	22	21
Celsiusgatan	5	4
Kvillebäcken	-	12
Örgryte Torp	-	0
Förbrukning avsättningar	115	190
Summa investeringar & avsättningar	336	480

INVESTERINGAR/AVSÄTTNINGAR 2021	MNKR
Direktinköp och investeringar i pågående arbete	163
Investeringar mot avsättningar	105
Utfall investeringar/avsättningar 2021:	268

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning - moderföretaget

Resultat efter
finansiella poster:
-23 mnkr

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		232 466	40 310
Årets resultat		-18 132	256 786
		214 334	297 096
		714 334	797 096

Norra Älvstranden Utveckling AB

Norra Älvstranden Utveckling AB
Org nr 556001-3574

Resultat efter
finansiella poster:
81 mnkr

7(23)

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		642 819	405 430
Årets resultat		1 655	237 389
		<u>644 474</u>	<u>642 819</u>
		<u>877 670</u>	<u>876 015</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Resultat efter
finansiella poster:
55 mnkr

8 (21)

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 026	7 511
Årets resultat		3 554	1 515
		<u>12 580</u>	<u>9 026</u>
		<u>112 580</u>	109 026

Förslag till beslut: Årsredovisning 2021 för Älvstranden Utveckling AB

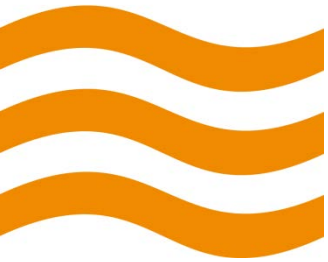
- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2021.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2021 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att disponera vinstmedlen i enlighet med ”Förslag till disposition beträffande bolagets vinst”.

Förslag till beslut: Årsredovisning 2021 för Norra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2021.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2021 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Förslag till beslut: Årsredovisning 2021 för Södra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2021.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2021 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



9. Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2021.

Informationsärende.

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

Älvstranden Utveckling AB

Revision 2021



2022-02-01





Björn Andersson
Huvudansvarig revisor
bjoern.andersson@pwc.com
+46 (0) 709 29 12 11

Göteborg den 1 februari 2022

Till styrelsen och VD i Älvstranden Utveckling AB - koncernen

Vi bifogar vår rapport till Styrelse och VD angående vår revision av räkenskapsåret 2021. Syftet med rapporten är främst att informera om väsentliga iakttagelser från revisionen. Granskningsarbetets omfattning och inriktning sammanfattas på sidan 5 i denna rapport.

Vi står givetvis till förfogande för eventuella frågor eller förtydligande om så önskas.

Med vänlig hälsning

Björn Andersson

Vad du hittar inuti...

Vårt uppdrag

1

Revisions-
processen

2

Granskning
avseende risk-
och fokusområden

3

Bokslut - revision
och redovisning

4

Nyheter

pwc



Bilagor

pwc



1

Vårt uppdrag

Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Rapport om årsredovisningen

Granskning av årsredovisningen

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av bolaget och koncernens resultat och ställning.
Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll.

~~Granskning av annan information~~

Sidorna 1-14 i årsredovisningen samt årsrapport till ägaren utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och angivna sidor i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen

Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning

Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget.

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

~~Slutsats~~

Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

Revisionens inriktning

Revisionens syfte

Vårt uppdrag består av att avge en revisionsberättelse och att kontrollera den finansiella informationen. Vi vill också ge förslag på förbättringar vad gäller processer och rutiner för er.

Vår revisionsgranskning är baserad på risk* och väsentlighet*.

I revisionsuppdraget ingår även att granska styrelsens och VDs förvaltning vilket sker genom vår förvaltningsrevision*. Obligatorisk rapportering till styrelsen innefattar; rapportering om alla betydande förhållanden som inbegriper faktiska eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar eller stadgar som identifierats under revisionen samt rapportering om upptäckta eller misstänkta oegentligheter.

Revisionens risk- och fokusområden

Vi har identifierat följande områden som fokusområden i er verksamhet:

Värdering av fastigheter och byggrätter

Avsättningar för framtida åtaganden

Realisationsresultat

Rutiner för inköp och utbetalningar

Rutiner för försäljning

Rutiner för projekt

*Finns beskrivet i bilaga 1



2

Revisionsprocessen

Revisionsprocessen

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig granskning av Terial 2. Avrapportering i avvikelserapport till Higabs revisorer för rapportering till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Planeringsmöte med Stadsrevisionen i syfte att säkerställa samsyn och samordning av verksamhetsrevision och finansiell revision.
- Riskanalys och fokusområden rapporterat till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Förvaltningsrevision/Intern kontroll i oktober med avrapportering i lägesrapport till företagsledning och Higabs revisorer i november.
- Förberedande bokslutsgranskning av fastighetsvärderingar, avsättningar samt skatte dispositioner i december.

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som tillämpades föregående år.
- Diskuterat finansiellt utfall med ekonomichef och bedömt rimligheten i utfall mot föregående år.
- Reviderat och stickprovsvis verifierat väsentliga resultat och balansposter inklusive konsolidering.
- Granskat koncernkonsolidering i Cognos
- Granskat årsredovisningshandling och annan information
- Avslutat förvaltningsrevisionen.
- Avrapportering av utförd granskning till Higabs revisorer som i sin tur rapporterat till revisorer i Göteborgs Stadshus AB


3

Granskning avseende
risk- och
fokusområden

Vår inriktning och iakttagelser

Risk- och fokusområden

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
 Företagsövergripande	<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvalitet i finansiell rapportering.</p> <p>Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.</p>	<p>Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.</p> <p>Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;</p> <ul style="list-style-type: none">- hyresdebitering- löner- inköpsrutin- skatter och avgifter- projektuppföljning- löpande bokföring och avstämningar- attester- bokslut och rapportering	Vi har inga väsentliga noteringar.


4

Bokslut - revisions- och
redovisningsfrågor

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor (1 av 4)


Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Fastighetsvärdering	<p>Koncernens mest väsentliga balansposter är förvaltningsfastigheter, mark och markanläggningar, 3,1 mdr, samt pågående projekt, 405 mnkr.</p> <p>Fastighetsbeståndet är komplext och omfattar förvaltningsfastigheter och projekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad.</p> <p>Årsredovisningarna upprättas enligt K3 som utgår från att bokfört värde inte får överstiga verkligt bedömt värde, som utgår från marknadsmässig avkastningskrav.</p> <p>I stort sett samtliga fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av professionellt värderingsföretag, Newsec Advice AB.</p> <p>Värderingarna syftar till att</p> <ul style="list-style-type: none">- ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov- ge underlag till upplysning om verkliga värden i not till årsredovisningen	<p>Vi har tagit del av och utvärderat Newsec Advice AB:s utlåtande och dess värderingar och funnit att sedvanliga och gängse värderingsmetoder används avseende metodik och modell. Vi har genom stickprov bedömt de parametrar som används vid värderingarna samt bedömt mot dessa mot aktuella förutsättningar, avkastningskrav, inflation etc.</p> <p>Av Newsec Advice AB:s bedömda marknadsvärde på förvaltningsfastigheter, 4,9 mdr, bedöms som rimligt åsatt i rådande marknad och överstiger bokfört värde med ca 1,8 mdr.</p> <p>Det skall observeras att bedömda marknadsvärden för byggrätter, 3,5 mdr, är behäftade med osäkerheter som inte fullt ut beaktats i marknadsvärderingarna. I de uppskattade värdena har inte beaktats eventuella kostnader för sanering, kostnader som kan uppstå till följd av infrastrukturinvesteringar etc. som kan komma att behöva bekostas av fastighetsägaren. Det skall dock noteras att ett antal riskfaktorer / t.ex. planrisker, exploateringstidpunkt/ kan vara svårbedömda vid värdering.</p> <p>I den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt som beskriver värdering av såväl fastigheter som byggrätter vilket särskilt avser osäkerhet kring tillkommande kostnader..</p> <p>Sammantaget, bedöms bokfört värde på förvaltningsfastigheter och projekt som rimligt redovisade.</p>

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor, forts


Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Realisationsresultat sålda fastigheter och byggrätter samt reversbelopp	<p>Årets realisationsresultat etc. från försäljningar uppgår till totalt 45 MSEK (-131 MSEK fg år). Årets resultat inkluderar bl.a. realisationsvinster vid avyttringar byggrätter inom projekt Masthuggskajen, 89 MSEK (-137 MSEK fg år), Celsiusgatan 40 MSEK. Resterande relaterar till ett antal mindre transaktioner. Justeringar av befintliga avsättningar avs. tidigare transaktioner (Lindholmshamnen 58 MSEK, V.Eriksberg 18 MSEK) inverkar negativt med 76 MSEK.</p> <p>För försäljningarna avseende Masthuggskajen erhåll en mindre del kontant och resterande som reversfordringar till de tre byggherrarna Stena, Riksbyggen resp. Elof Hansson. Total reversfordran per 211231 uppgår till 744 MSEK.</p> <p>Per 211231 finns två reverser om totalt 330 MSEK till Riksbyggen ekonomisk förening där formell säkerhet i form av pantbrev och/eller borgensförbindelse saknas. Enligt överlåtelseavtal skall säkerhet i form av pantbrev erhållas för varje del av revers men så har ej kunnat ske bl.a. pga. att fastighetsreglering av fastigheten ej är färdigställd.</p>	<p>Vi har tagit del av avtal, beräkningar och bedömningar av återstående åtagande samt beräkningar av realisationsresultat. Vår slutsats är att redovisningen ger en rättvisande bild av transaktionerna och resultatet.</p> <p>Vi har även tagit del av reverser och säkerheter för utestående fordringar. Bolagets bedömning är att motparter eller de som för egen skuld gått i borgen reverserna, är en stabila och solida. Vi rekommenderar att bolaget så snart det är möjligt tillser att formella säkerheter finns på plats.</p>

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor, forts


Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Avsättningar och Masthuggskajen	<p>Koncernen har betydande åtaganden sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m. kopplade till sålda byggrätter (lotter). Dessa åtaganden fördelas normalt sett på lotterna proportionellt i förhållande till deras andel av byggteknisk area (BTA).</p> <p>I samband med tilldelning av lotter och tecknande av köpekontrakt beräknas och bedöms kostnader för nämnda åtaganden vilka redovisas som avsättning i samband med att de sålda objekten tillträds. I koncernens beräknade resultat har alltså avräkning skett mot resultat från de under året realiserade fastighetsförsäljningarna, se föreg. avsnitt.</p> <p>Redovisade avsättningar blir i varje periodbokslut prövat genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.</p> <p>Per 31 december 2021 redovisas utgående avsättningar om 1.483 MSEK avseende åtaganden som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.</p>	<p>Bolagets åtaganden i form av avsättningar per bokslutsdagen baseras på bedömningar som ofta har en stor grad av osäkerhet i sig. Den dominerande delen utgörs av åtaganden för att färdigställa Masthuggskajen (MHK). Åtagandena utgår från en beräkning och Genomförandeavtalet (GFA) med Göteborgs stad. Avtalet stipulerar ett åtagande inom en kostnadsram där styrelsen i Älvstranden beslutat om en budget på ca 1,7 mdr för att iordningställa allmän platsmark, infrastruktur, sanering mm.</p> <p>Hittills bokförda försålda lotter för MHK följer i allt väsentligt fastlagda planer och budgets för projektet.</p> <p>Enligt vår mening har koncernen redan vid undertecknande av köpekontrakt ingått avtal med konsortieparter att iordningsställa hela området. Även om GFA begränsar åtagandet gentemot staden är det av vikt att finansiering av koncernens åtaganden gentemot konsortieparterna analyseras om det finns risk för överdrag utöver avtalad ram/budget enligt GFA och/eller styrelsebeslut.</p> <p>Vi är informerade om att upphandling pågår avs. Projekt Halvön inom MHK.</p>

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor, forts




Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Fastighetsinteckningar / Panter	Koncernen har uttagna inteckningar i fastigheter till väsentliga belopp (ca 681 MSEK) varav 18 MSEK är pantsatta till PRI avseende pensionsåtaganden och resterande finns enligt uppgift i eget förvar alt. I ägararkivet hos Lantmäteriet.	Vi rekommenderar att koncernen för digital förteckning över samtliga uttagna panter samt löpande inventerar/stämmer av dessa.

Vår inriktning och iakttagelser

Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor, forts

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 Skatteberäkning	Samordning har skett inom Göteborgs Stadshus AB koncernen för att koncernmässigt jämna ut skatteuttaget för koncernen. För Älvstarandekoncernen innebär detta att viss del av koncernens räntekostnader inte blir fullt avdragsgilla mht. De skattemässiga ränteadragsreglerna.	Koncernen bedöms ha hanterat skatteberäkningar i enlighet med Göteborg Stadshus AB,s instruktioner och gällande bestämmelser.
 Eventualförpliktelser	Vi har fått information om att det inte finns några pågående tvister som skulle kunna innebära ett sannolikt materiellt åtagande för Älvstranden Utveckling AB.	
 Miljöåtagande – Norra Älvstranden	Det finns en frågeställning kring ansvar för åtgärd av historiska föroreningar på fastighet och vattenområde (Götaverkens gamla varvsområde) som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden. Vi har sedan tidigare uppfattat att fd verksamhetsutövare har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden. En kompletterande riskbedömning gjordes 2019. Miljöförvaltningen inom Göteborgs Stad handhar frågeställning kring ansvar och ev. framtida saneringåtaganden. Frågeställningen är enligt uppgift inte avgjord. Det är således i dagsläget inte möjligt att bedöma Älvstrandenkoncernens eventuella åtagande.	Upplysning om frågeställningen framgår av not 30 till årsredovisningen för Eventualförpliktelser.

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

Nyheter & Insikter

Innehåll

KPI:er för att mäta effektiviteten i ekonomifunktionen

Cybersäkerhet



Effektivitet i økonomifunktionen



Tre enkla KPI:er för att mäta effektiviteten i ekonomifunktionen

1 Days-to-plan

Hur lång tid tar budgetprocessen?

Från att budgetramar/mål sätts och instruktioner skickas ut till att budgeten för hela koncernen är klar och godkänd*

2 Days-to-close

Tidsåtgång för att konsolidera legal stängning & rapportering?

Från dag 0 till att det legala bokslutet och rapporteringen är klar och kvalitetssäkrad för samtliga bolag i koncernen**

3 Days-to-report

Tidsåtgång för att få fram koncernrapport?

Från dag 0 till att koncernkonsolidering och rapportering inkl. mgmt rapportering är klar

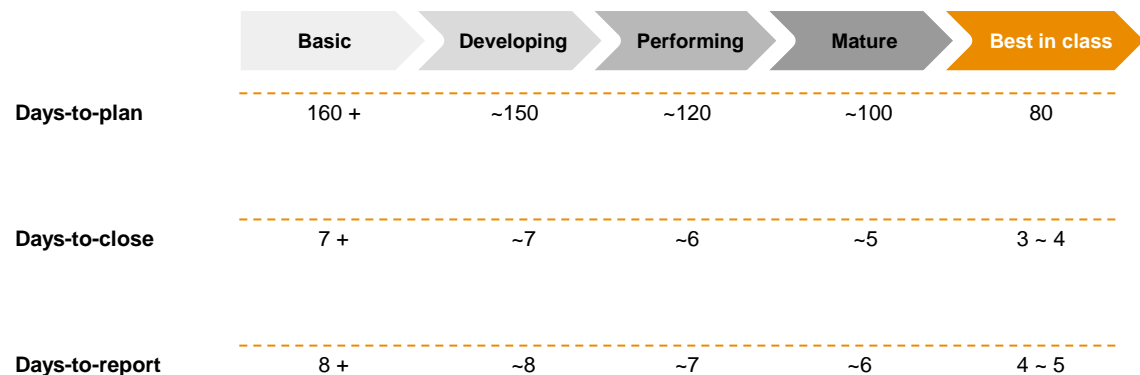
* omfattar inte strategi och verksamhetsplanering

** arbetsdagar (inte kalenderdagar)

Hur effektiv är ekonomifunktionen jämfört med övriga?

Den ideala finansfunktionen strävar efter att minska antalet dagar som läggs på dessa aktiviteter för att istället fokusera på värdeskapande aktiviteter (t.ex. analys). Relativt många dagar kan tyda på följande:

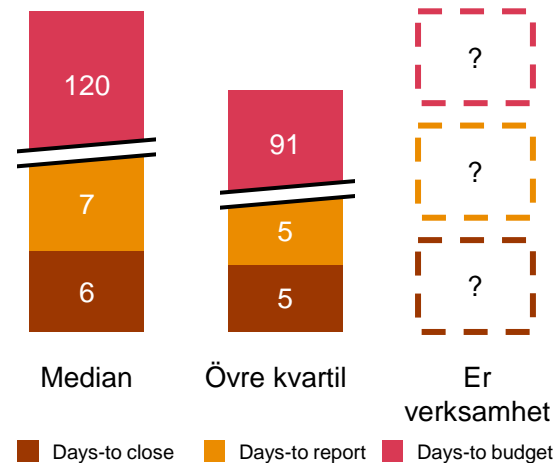
- Ineffektiva processer
- Manuella arbetsuppgifter
- Gamla IT-system



Källa: PwC Analys



Ladda ner och läs PwC:s Finance Effectiveness Benchmark Report 2019



Cybersäkerhet

Varför cyberrisk måste vara på styrelsens agenda

Krafter som driver behovet av snabb förändring inom cybersäkerhetsområdet

1

Förändringar i hur vi gör affärer, konkurrerar och interagerar med kunder

- Skydd av IP och affärshemligheter /förebyggande av företagsspionage
- Kunddrivna digitala tjänster
- Tredjepartsintegration, nya affärsmodeller och konkurrens
- Djupare data-driven kundförståelse
- Kundbehov och förändrat beteende
- Global osäkerhet

2

Förändringar i vårt sätt att arbeta, upprätthålla operationell effektivitet, effektivitet och motståndskraft

- Cloudifiering och big data gällande finans, EPM och ERP-plattformar
- Cloudifiering av säkerhetsfunktion
- Mätning av säkerhet som del av internkontroll och styrning
- Anställdas efterfrågan på teknik, ta med egna enheter och distansarbete
- Moln-, on-prem- och hybridlösningar
- Skydda data i produktutveckling
- Tredjepartsberoende inom IT och kritiska funktioner

4

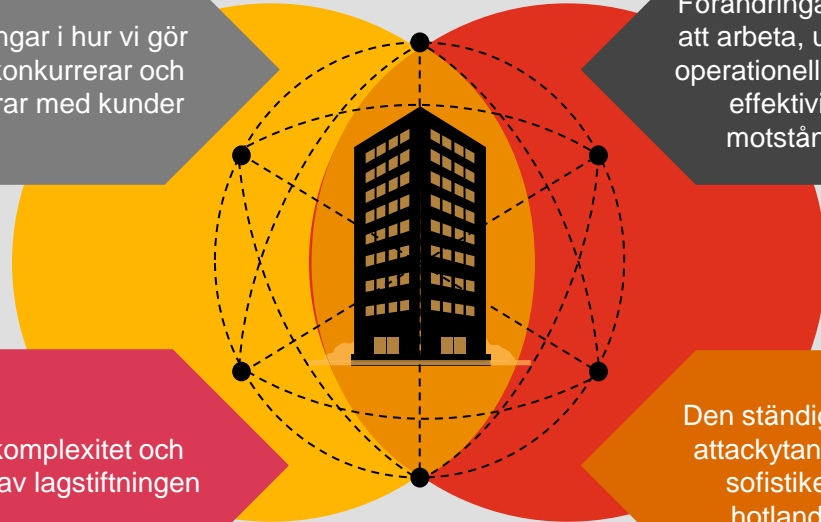
Ökad komplexitet och kontroll av lagstiftningen

- En ny generation säkerhets-, risk- och dataskyddslag
- Fortsatt höga förväntningar och press från tillsynsmyndigheter
- Kundens krav på intyg av cybersäkerhetsmognad
- Bristande säkerhetskompetens i försvarslinjerna
- Internrevisions ökade fokus på säkerhet och dataskydd
- Ökad fokus på ledningens och styrelsens styrning av säkerhet
- Tredjeparter cybersäkerhet och verksamhetens resiliens

3

Den ständigt växande attackytan och ökad sofistikerad hotlandskapet

- Ökad hotbild på grund av covid-19
- Växande hot från överbelastningsattacker mot infrastruktur och ransomware-kampanjer
- Tredjepartskryphål
- Ökning av dataintrång och stöld av personuppgifter och känsliga personuppgifter
- Skadliga och ofrivilliga insiders
- Gräns mellan cyberbrottslingar, spionage och statsaktörer suddas ut



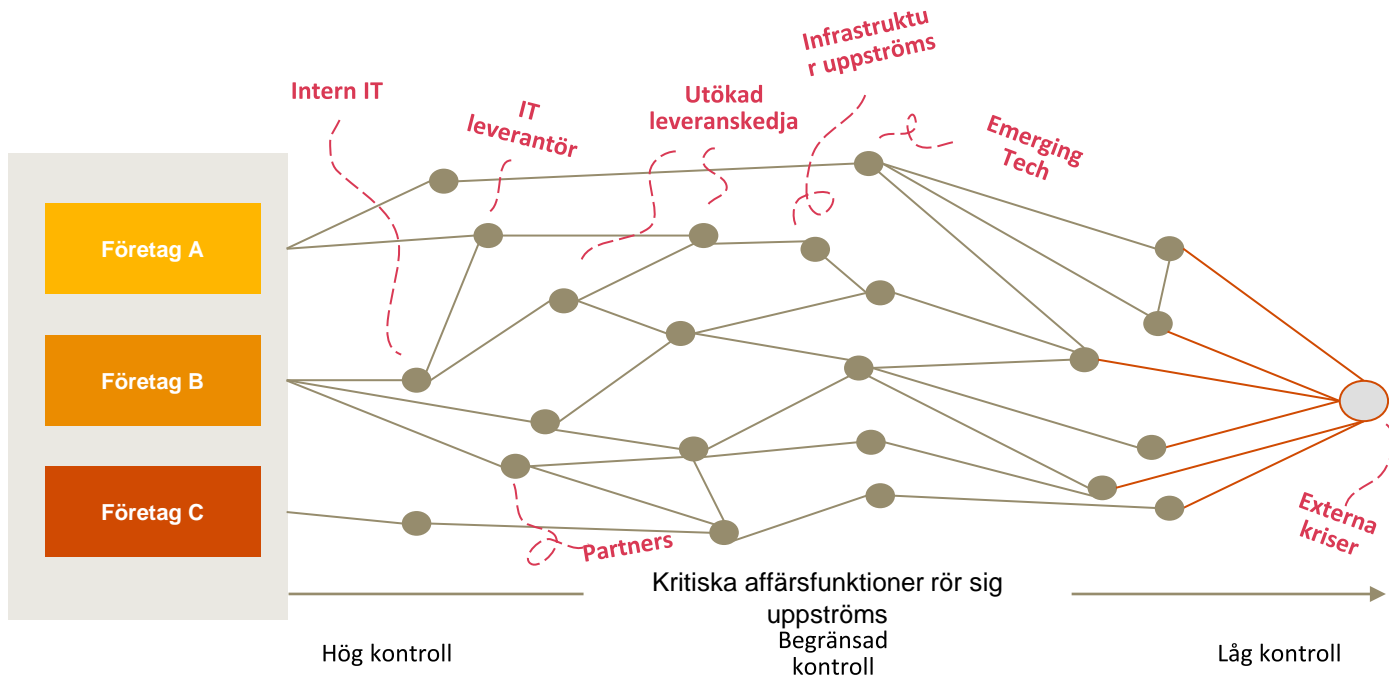
Cyberriskens genomslagskraft

Utbrottet av covid-19 har belyst cyberriskens genomslagskraft liksom den inneboende tredjepartsrisken och den potentiellt utbredda effekten av externa kriser

På WEF lista av de största globala riskerna 2020

- Cyberattacker
- Databedrageri eller stöld
- Datainformation och infrastrukturhaveri
- Infektionssjukdomar

Bo
Slutkund



Vad är ditt nästa drag?

Minska dina cyberrisker



Ökat fokus på styrelser och VD:s ansvar för övervakning av cyberrisker, vilket driver efterfrågan på bättre metoder för att mäta och formulera affärs- och ekonomiska effekter av cyberrisker.

- Det finns redan över **21 miljarder IoT-enheter** världen över, och **attackerna på IoT-enheter ökade med mer än 300%** under första halvåret 2019.¹
- **3 av 4 organisationer kommer att drabbas av cyberhändelser** under 2020 och den ackumulerade kostnaden för cyberbrott beräknas till 6 biljoner dollar år 2021.¹
- Under 2019 var den **genomsnittliga kostnaden för ett dataintrång 50MSEK**, en ökning med 30% sedan 2018.²
- **Covid-19** satte inledningsvis affärer och transformationer på paus men när organisationer återvänder till ett nytt normaltillstånd kommer det att vara med en ny uppsättning krav på digitalisering, cybersäkerhet, integritet och resilience.



Samtidigt kan **god hantering av cyberhändelser öka börsvärdet** (+ 20%) medan dålig förvaltning kan täcka andelsvärdet (-25%) upp till 8 månader efter incidenten.³

När företag förvandlar sin verksamhet och det operationella arbetet utifrån en ny digital verklighet måste cybersäkerhet och integritet vara en del av strategin. Nuvarande tillvägagångssätt för hantering av cyberrisker måste utvecklas från subjektiva, checklist- och efterlevnadsbaserade metoder, till en **datadriven och proaktiv riskmodell** och från **ren skydds- till mer av upptäckar- och responsförmåga** för att motverka attacker.

CYBERRISK

CYBERSÄKERHET

RESILIENS

Identify

Protect

Detect

Respond

Recover



¹ Doffman, Z. 2019. "Cyberattacks on IoT Devices Surge 300% in 2019, 'Measured in Billions', Report Claims". Forbes. 14 Sept. 2019.

² Walker, I. 2019. "Cybercriminals Have Your Business in Their Crosshairs and Your Employees Are in Cahoots with Them". Forbes. 31 January 2019.

³ "Cost of a Data Breach Study", IBM/Ponemon, 2018

³ "Reputational Risk in the Cyber age - the impact on shareholder value", Pentland Analytics/Aon, 2018



Topptrågor som styrelser och chefer ställer till arbetsledning inom risk- och cyber:

- Tar vår affärsstrategi hänsyn till cybersäkerhet när vi digitaliserar vår verksamhet och dess operativa verksamhet?
- Vilka är våra främsta cyberrisker och hur mycket exponering representerar de?
- Var fördelar vi resurser och pengar? Investerar vi för lite eller för mycket?
- Hur effektiva är våra investeringar i riskminskning (avkastning på säkerhetsinvesteringar)?

Bilagor

1. Ordförklaring
2. Trafikljusförklaring



Bilaga 1: Ordförklaring

Ord	Förklaring
Risk	<p>Revision baseras på risk och det innebär att vi fokuserar på områden som vi anser vara särskilt riskfyllda eller väsentliga. Områdena varierar beroende på bolagets bransch, storlek och situation samt noteringar som gjorts vid tidigare års revisioner. Riskområden är till stor del poster som företagsledningen kan påverka.</p>
Väsentlighet	<p>Fel i årsredovisningen kan betraktas som väsentliga om de är av sådan omfattning eller typ att de, om de varit kända för en välinformerad läsare av årsredovisningen med intressen i bolaget, hade påverkat dennes bedömning av bolaget. Detta kan inkludera kvalitativa som kvantitativa fel och varierar mellan olika bolag och verksamheter.</p> <p>Om det totala felet som noterats i revisionen understiger beloppet för väsentlighetsgränsen så medför felet inte någon anmärkning i revisionsberättelsen och vi har då fortfarande möjlighet att avge en revisionsberättelse enligt standardutformning.</p> <p>Det kan dock finnas andra brister som gör att vi avger en revisionsberättelse som avviker från standardutformningen. I vår revision av styrelsens och VD:s förvaltning ("förvaltningsrevision") granskar vi om det finns åtgärder eller försummelser som, gentemot bolaget kan föranleda skadeståndsskyldighet från VD eller någon av styrelsens ledamöter. I förvaltningsrevisionen granskar vi även bolagets hantering av skatter och avgifter, den interna kontrollen i bolaget och övrig efterlevnad av aktiebolagslag och annan tillämplig lag.</p>
ABL	<p>Aktiebolagslagen, denna lag innehåller bestämmelser om aktiebolag.</p>

Bilaga 2: Trafikljusförklaring

Trafikljus Förklaring



Ett rött ljus åsätts normalt observationer som har eller kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering eller som utgör en väsentlig svaghet i den interna kontrollen. Som sådana kräver de därför stor uppmärksamhet från företagsledningens sida.



Ett gult ljus indikerar observationer som, även om de inte möter kriterierna för att åsättas ett rött ljus, har eller kan ha en sådan påverkan på den finansiella rapporteringen att de bör komma till företagsledningens kännedom.



Ett grönt ljus kan åsättas observationer som tidigare klassificerats som gula eller röda, men som nu har åtgärdats. Frågeställningar där vi förvisso inte har några avvikelser eller brister att rapportera kan också åsättas ett grönt ljus om de är av sådan magnitud eller behäftade med en sådan grad av komplexitet att företagsledningen bör få kännedom om dem.

Tack!

[pwc.se](https://www.pwc.se)

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2019 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.

Lekmannarevisorernas granskning av Älvstranden Utveckling AB 2021

Styrelsemöte 2022-02-07

Lekmannarevisorer: Sven R Andersson och Lars-Ola Dahlqvist

Yrkesrevisor: Laila Värnestig

Granskningar under 2021

- Grundläggande granskning
- Underhållsprocessen
- Uppföljning av föregående års granskning

Grundläggande granskning

Granskningen har syftat till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.

- Bolagets riskhantering med anledning av utredning om avveckling:
 - Risker och konsekvenser rapporteras löpande till ägaren
 - I avvaktan på beslut från fullmäktige arbetar bolaget med att säkerställa förmågan att utföra uppdraget inom områden där bolaget har rådighet

Bedömning

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

Underhållsprocessen

Granskningen har syftat till att bedöma om styrelsen har säkerställt en ändamålsenlig struktur för arbetet med fastighetsunderhåll.

Granskningen har genomförts med hjälp av konsult på samtliga bolag inom lokalklustret.

Iakttagelser

- Bolaget har en tydlig organisation för arbetet med fastighetsunderhåll.
- Styrelsen får tillräcklig uppföljning i enlighet med stadens regler.
- Styrelsen har inte definierat vilken kvalitativ standard fastighetsunderhållet är avsett att upprätthålla.
- Dokumenterade riktlinjer för komponentmässig- och objektstyrda prioriteringar saknas.
- Bolagets underhållsplanering sträcker sig endast ett till tre år framåt i tiden, vilket är att betrakta som kortsiktigt. Långsiktiga underhållsplaner behöver upprättas.

Underhållsprocessen

Bedömning

Bolaget har inte fullt ut säkerställt en ändamålsenlig struktur för arbetet med fastighetsunderhåll.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla systematiken i bolagets arbete med fastighetsunderhåll.

Uppföljning av föregående års rekommendationer

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att se till att bolaget möter kraven i fullmäktiges riktlinje för inköp och upphandling om att löpande följa upp leverantörer och avtal (2017).

- Bolaget har infört en ny metodik för leverantörsuppföljning, vilken under 2021 börjat tillämpas fullt ut på bolagets ramavtal.
- Stickprover för att kontrollera att rutinen för avtalsuppföljning efterlevs genomförs inom ramen för bolagets internkontrollplan.

Bedömning

Rekommendationen är omhändertagen.

Uppföljning av föregående års rekommendationer

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att omhänderta de brister som har identifierats utifrån granskningen samt säkerställa att inköps- och upphandlingsarbetet bedrivs i enlighet med gällande regelverk (2019).

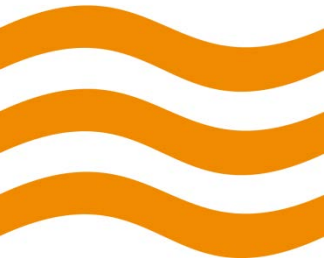
- Bolagets stickprover inom ramen för internkontrollplan för 2021 visar på god avtalstrohet, korrekt utförda direktupphandlingar samt en hög andel korrekta fakturaunderlag.
- Förebyggande kontroll av att direktupphandlingsgränsen inte överskrids har införts.

Bedömning

Rekommendationen är omhändertagen.

Styrelsens yttrande

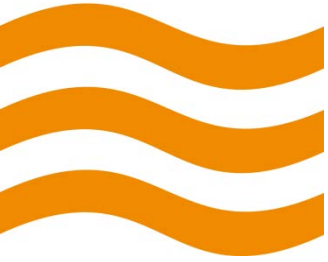
- Yttrande ska skickas till stadsrevisionen senast den 20 juni 2022.
- Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.



10. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

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



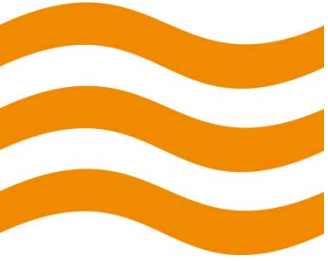
11. Utse ägarrepresentant till
årsstämmor i dotter- och
dotterdotterbolag.*

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Finanschef.

Förslag till beslut: Utse ägarrepresentant till årsstämmor

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium – Ordförande Tomas Nilsson eller Vice ordförande Åse-Lill Thörnqvist – till ägarrepresentant vid årsstämmor i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.



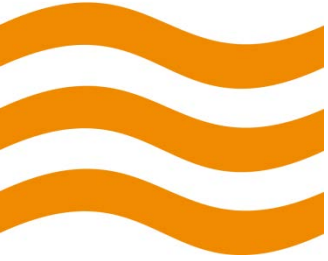
12. Årsrapport 2021.*

Beslutsärende.

Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.

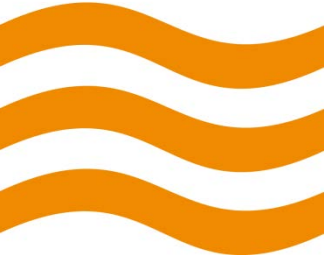
Förslag till beslut: Årsrapport 2021

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2021 för Älvstranden Utveckling AB.



13. Återrapportering handlingsplan ägardialogen.*

Informationsärende.
Mi Mathiesen, Finanschef.



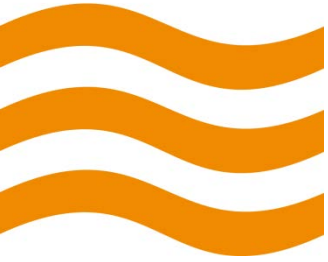
14. Personalpolitisk
åtgärd inom ramen för
bolagets mandat.

Beslutsärende.

Vd Lena Andersson,
HR-ansvarig Patrik Stoppert.

Förslag till beslut: Personalpolitisk åtgärd

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att snarast se över möjligheter som säkerställer och tryggar kompetens-försörjningen i bolaget genom att varje tillsvidare-anställd medarbetare vid uppsägning på grund av arbetsbrist tryggas anställning till och med 2023-12-31. Om ett för medarbetarna mer fördelaktigt beslut fattas av Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige ska erbjudandet ses över.



15. Statusrapport Södra Älvstranden inklusive Halvön.

*Informationsärende.
Fredrik Kogerfelt, Programledare.*



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Statusrapport

➤ Södra Älvstranden

Styrelsemöte 2022-02-07

Södra Älvstranden i fokus

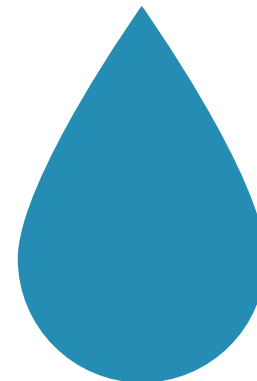
SKEPPSBRON



Masthuggskajen

Skeppsbron i fokus:

- **Ansökan förlängning vattendom inskickad**



Skeppsbron i fokus:

- Ansökan förlängning vattendom inskickad
- **Triangeltomten – planbesked väntas i slutet av året**



Skeppsbron i fokus:

- Ansökan förlängning vattendom inskickad
- Triangeltomten – planbesked väntas i slutet av året
- **Medialt intresse**

Göteborgs-Posten

Nyheter Ekonomi Sport Kultur Ledare Debatt ☰ 🔍



Skeppsbron - idag är ett område som till största delen domineras av parkeringsplatser. I framtiden ska det byggas cirka 400 bostäder för och en lag som gör 20 meter ut i havet. Bild: Sanna Telesborg

Den här artikeln kan bara du som prenumererar läsa.

Beskedet: Skeppsbrons byggstart dröjer

Göteborg • Efter många om och men fick Skeppsbron grönt ljus hösten 2020 – trots det dröjer byggstarten till 2024.

Samtidigt tvingas man söka nytt miljötillstånd, en komplicerad process som kan innebära en stor risk för projektet.

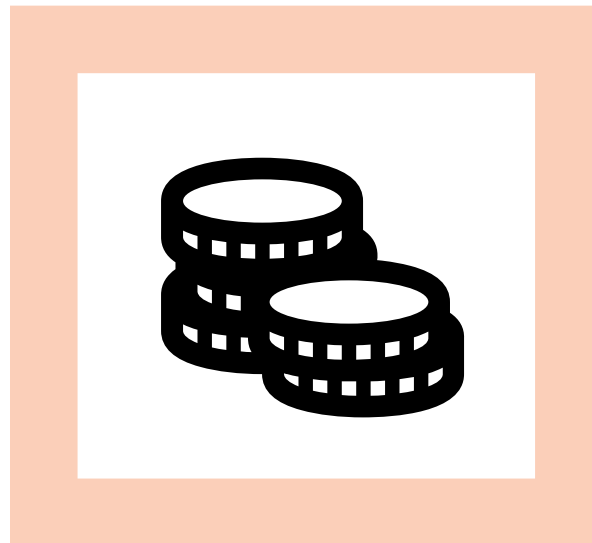
– Det kan ta tid och det kan ställas andra krav, säger programchefen Lina Gudmundsson.

Mark Isitt: Skeppsbron är ett segdraget haveri

Kulturkrönika • Göteborg säger sig vilja vara en modig arkitektonisk förebild men väljer ändå att bygga i gammal stil på Skeppsbron. Hur går det ihop? undrar Mark Isitt och efterfrågar en långt högre exploatering på platsen där flest göteborgare vill bo.

Skeppsbron i fokus:

- Ansökan förlängning vattendom inskickad
- Triangeltomten – planbesked väntas i slutet av året
- Medialt intresse
- **Ramäskande – Styrelsesammanträde 25/4**



Masthuggskajen i fokus:

- Masthuggskajen nominerad till 'World in property' – 9/2



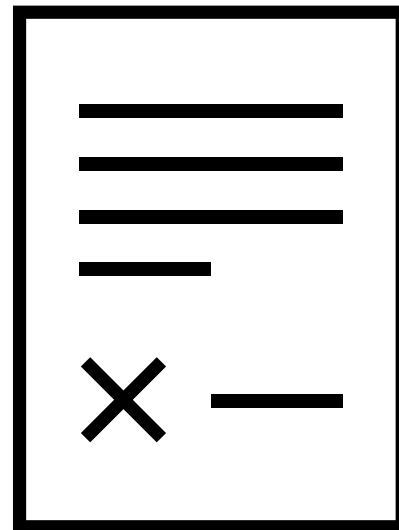
Masthuggskajen i fokus:

- Masthuggskajen nominerad till 'World in property' – 9/2
- **Stenas avser lämna Danmarksterminalen 2027**



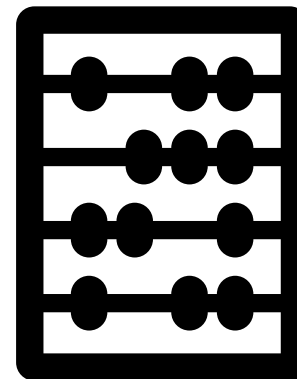
Masthuggskajen i fokus:

- Masthuggskajen nominerad till 'World in property' – 9/2
- Stenas avser lämna Danmarksterminalen 2027
- **Brev/underrättelse till Trafikkontoret/
Fastighetskontoret**



Masthuggskajen i fokus:

- Masthuggskajen nominerad till 'World in property' – 9/2
- Stenas avser lämna Danmarksterminalen 2027
- Brev/underrättelse till Trafikkontoret/
Fastighetskontoret
- **Status Trafikkontorets uppdaterade prognoskalkyl för allmän platsmark**



Masthuggskajen i fokus:

- Masthuggskajen nominerad till 'World in property' – 9/2
- Stenas avser lämna Danmarksterminalen 2027
- Brev/underrättelse till Trafikkontoret/
Fastighetskontoret
- Status Trafikkontorets uppdaterade prognoskalkyl för allmän platsmark
- **Inför rivningen av kommersen**



Ett nytt kapitel för Kommersen

Kommersen har länge varit en mötesplats för människor med olika bakgrund. I byggnaden har Kommersen Loppmarknad haft sin verksamhet och utvändigt har det varit en levande och tillåtande yta för gatukonst.

Byggnaden är i väldigt dåligt skick och kommer därför snart att rivas och i stället ge plats åt nya Masthuggsparken. Kommersen planerar att öppna på en ny plats så snart som möjligt.

Följ utvecklingen på masthuggskajen.se

ÄLVSTADEN  Göteborgs
Stad

Halvön i fokus nu:

- På grund av strikt sekretess kring upphandlingen av Halvön kommer informationen endast att delges på styrelsemötet.

SEKRETESS



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Halvön Ekonomi

Styrelsemöte 2022-02-07

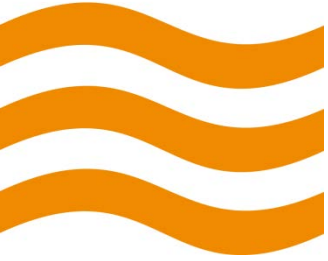
Mi Mathiesen



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad





16. Lindholmshamnen.

*Informationsärende
Programledare Lena Baeza och
Projektledare Evelina Johansson.*

Lindholmshamnen

Bolagets åtaganden:

- Samordning och finansiering av utbyggnad av allmän plats
- Avtal med konsortiets byggherrar
- Samordningsroll i konsortiet



Ökade Intäkter 2016-2021

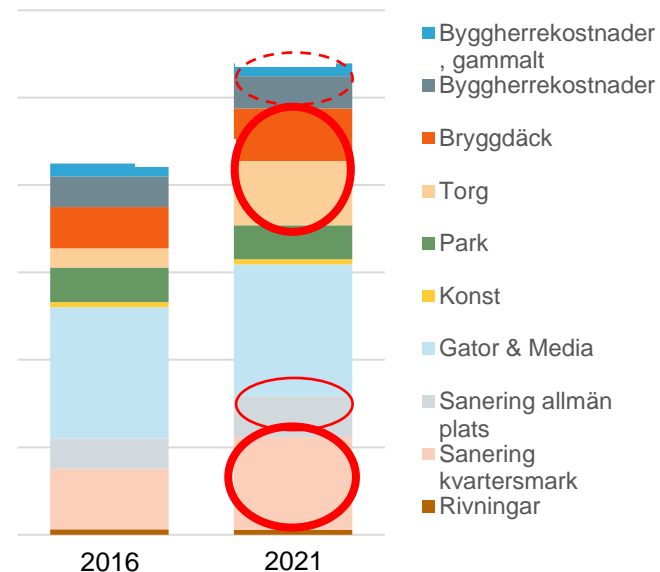
2017	Riksbyggen - kooperativa hyresrätter istället för traditionella	+23
2020	Riksbyggen ombildar till bostadsrätter, tilläggsköpeskilling	+40
2020	Ökad yta BTA för bostadsrätter, tilläggsköpeskilling	+8,5
	Restaurangbyggrätt, försäljning	+4,5
		+81 mnkr

Totala intäkter

375,2 mnkr

Ökade Kostnader 2016-2021

Park och Torg	+26
Kaj & Brygga	+6
Sanering Kvartersmark	+19
Sanering Allmän plats	+6
Planering & Samordning	+1
	+58 mnkr
Totala kostnader	359,2 mnkr

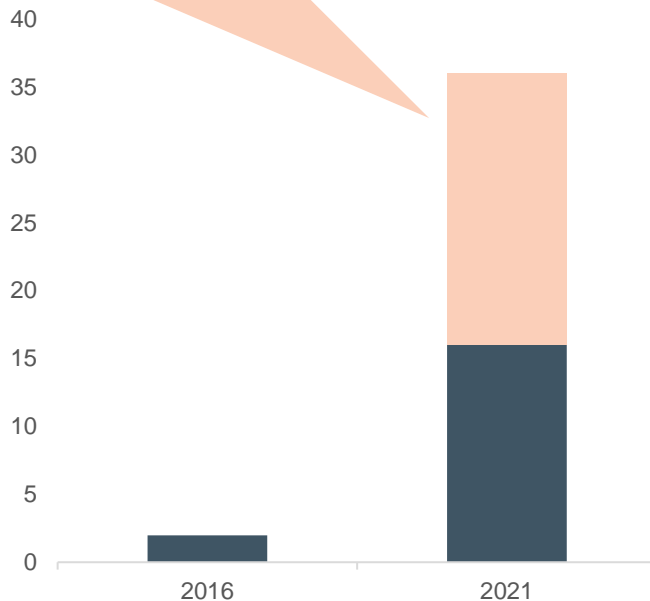


Resultat 2016-2021

Resultat LHH 2016-10-28	MNKR
Intäkter	294,2
Kostnader åtaganden mm	-204,2
Bokförda värden	-88
Övr försäljningsomk	0
Resultat	2
<i>Avkastning</i>	0,7%

Resultat LHH 2021-12-31	MNKR
Intäkter	375,2
Kostnader åtaganden- avsättningar	-262,2
Bokförda värden	-89,3
Övr försäljningsomk	-7,6
Resultat	16,1
<i>Avkastning</i>	4,5%

Utöver projektintäkterna tillkommer ett vite på 20 miljoner till bolaget



Sanering kvarteretsmark

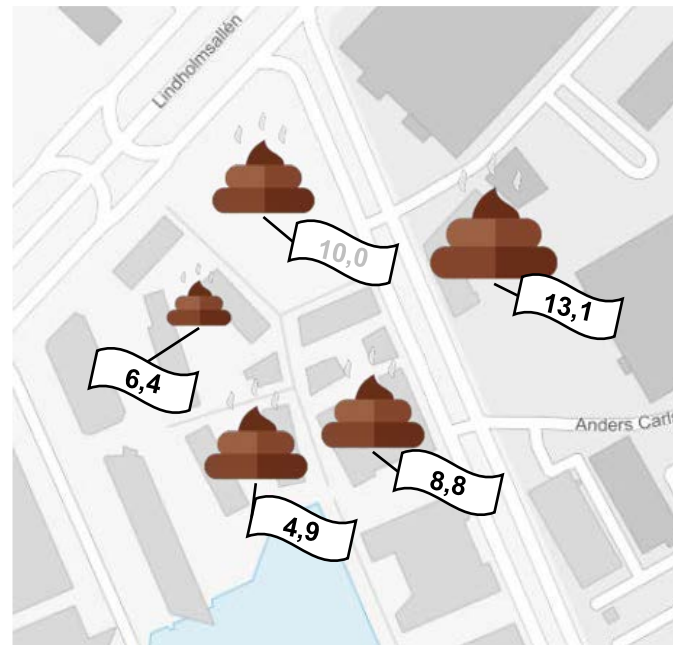
2016

2021

34,5

53,1

- Marken är väldigt **heterogen**, det skiljer sig från ett ställe till ett annat
- De smutsigaste massorna ligger på **ett par meters djup** – att bygga källare är väldigt dyrt m.a.o.
- **Tiden** – hade all sanering kunnat utföras i ett svep i samband med att gatorna byggdes ut hade man troligtvis sparat en del pengar



Deponikostnader inkl transport, påslag, admin och länsvattenrening, ex moms.
Siffrorna är kostnader, avrundade MNKR

Sanering allmän plats

- Prognos för Maskinparken är ännu osäker,
- PoNFs prognos baserades på sanering ner till 2 m, nu krävs det sanering till ren lera på 3 m.
- Vi bygger en skyfallspark på mycket förorenad mark, extra höga krav



2016

2021

17,5

23,5



Torg och bryggdäck

2016

2021

34,5

66,5

- 2020 Restaurang - ny markanvisning och avtal med Calere (efter Sernekes avhoppade)
- **TK:s projekteringen klar i feb 2021, prognosen visar ca 75-80 mnkr i jmf m budget 34,5!**
- Älvstranden initierar omtag pga orimliga kostnadsnivåer
Arbete med ett flertal alternativ
- Huvudskäl kostnadsökningar
 - Omfattning byggnation i vatten
 - Stor yta och robust konstruktion
 - Index från 2016
- **Nytt alternativ +66,5 mnkr, projekteras nu**



Torg och Bryggdäck



Risker och kommande äskande

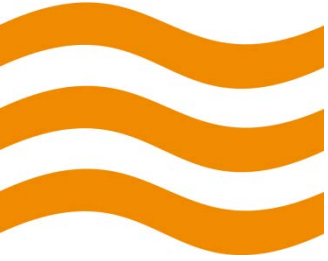
- **Risker fortsatt arbete:**
 - Saneringsarbete ej klart
 - TK:s entreprenadupphandling kvarstår
 - Prognoser för priser trä och betong mycket osäkra nu
 - Större behov av temporära åtgärder pga utdragen projekttid
- När kostnaden är mer fastlagd är avsikten att inkomma med ett **investeringsäskande om ökade avsättningar** på ca 58 mnkr



Ekologisk och social dimension

- **Maskinparken** – viktigt tillskott på Lindholmen som vistelseyta och bidrag till den biologiska mångfalden
- **Bryggdäcket** som samlingspunkt och promenadstråket utmed vattnet har stor påverkan för projektets måluppfyllelse – **Möter vattnet**
- **Marksanering** – minskat läckage till mark och vattendrag

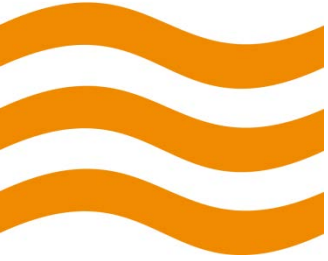




17. Slutrapport Affärs- och Verksamhetsplan.*

Informationsärende.

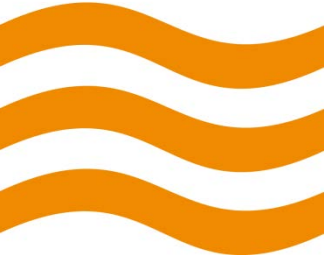
Marika Ogrelius Engström, Vice Vd.



18. Slutrapport Väsentliga risker.*

Informationsärende.

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



19. Rapport dataskyddsarbete.

Informationsärende.

Martin Lidén, Dataskyddsombud Göteborgs Stad
och Emma Einarsson, Dokumentationscontroller.

Dataskyddsombudets årsrapportering

Avseende dataskyddsarbetet 2021

Namn Martin Lindén
Dataskyddsenheten

Agenda

- Dataskyddsförordningen (GDPR)
- Dataskyddsenheten är dataskyddsombud
- Kontrollarbetet 2021
- Kontroll av fasta kontrollpunkter
- Bolagets riskplacering
- Identifierade riskområden och rekommendationer
- Uppföljning



Dataskyddsförordningen (GDPR)



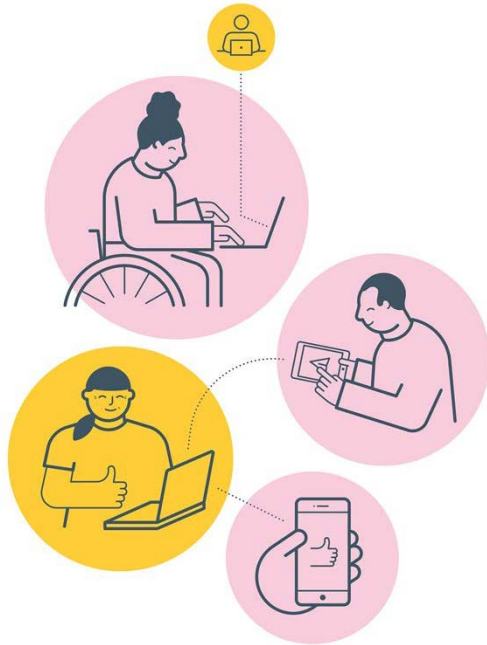
- Ett skydd för mänskliga rättigheter (artikel 8 EKMR och artikel 7 i EU-stadgan)
- Ett sätt att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter inom EU så att det fria flödet av uppgifter inom unionen inte hindras.
- Respektive nämnd/bolag är ytterst ansvarig för de personuppgifter som behandlas och för att verksamheten följer lagen.
- Ansvaret går inte att delegera, men det är viktigt att det finns en tydlig dataskyddsorganisation inom respektive förvaltning/bolag för att bedriva det dagliga dataskyddsarbetet.

Dataskyddsenheten är dataskyddsombud

- I Göteborgs Stad är dataskyddsenheten som grupp dataskyddsombud.
- Varje verksamhet har en huvudansvarig kontaktperson från dataskyddsenheten.
- Dataskyddsombudet ska bl.a. övervaka, ge råd och delta i konsekvensbedömningar.
- Ska rapportera till nämnd/styrelse för att medvetandegöra frågorna på högsta ansvarsnivå.
- Det är viktigt att dataskyddsombudet inkluderas i alla frågor som rör dataskydd.



Kontrollarbetet 2021



- Som ett led i dataskyddsombudets uppgift att övervaka efterlevnaden genomförs kontroller av dataskyddsarbetet inom den personuppgiftsansvariges organisation.
- Dessa kontroller framgår av den kontrollplan som skickades ut i januari 2021.
- Kontrollerna delas upp i
 - **Fasta kontrollpunkter** (som är konstanta och återkommer varje år) samt
 - **Fördjupade kontroller** (som varierar från år till år).
- De fördjupade kontrollerna redovisades i en delårsrapport i juni och nu redovisas resultat från de fasta kontrollpunkterna.

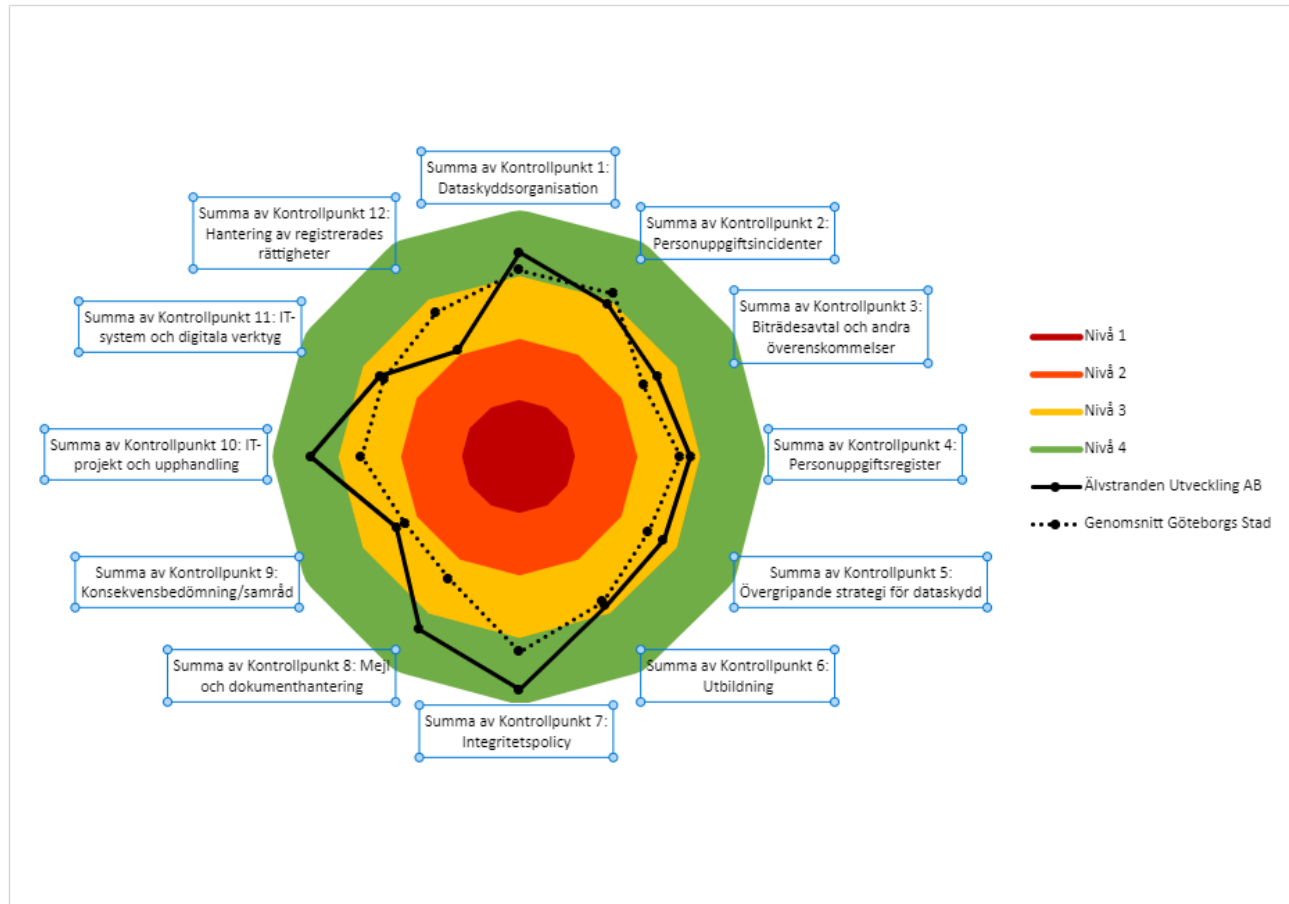
Kontroll av fasta kontrollpunkter

- Älvstranden Utveckling har självskattat sitt dataskyddsarbete genom att besvara en enkät bestående av ett antal påståenden.
- Beroende på hur förvaltningen har skattat sitt eget arbete sker en placering inom en av fyra risknivåer. OBS! Föregående Dataskyddsombud har använt en egen terminolgi

Riskenivåer	Färgkod
Nivå 1. Höga risker identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten.	Red
Nivå 2. Risker identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräver omgående åtgärder.	Orange
Nivå 3. Risker identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga.	Yellow
Nivå 4. Inga direkta risker av betydelse identifierade. Indikerar att verksamheten har ett systematiskt dataskyddsarbete.	Green

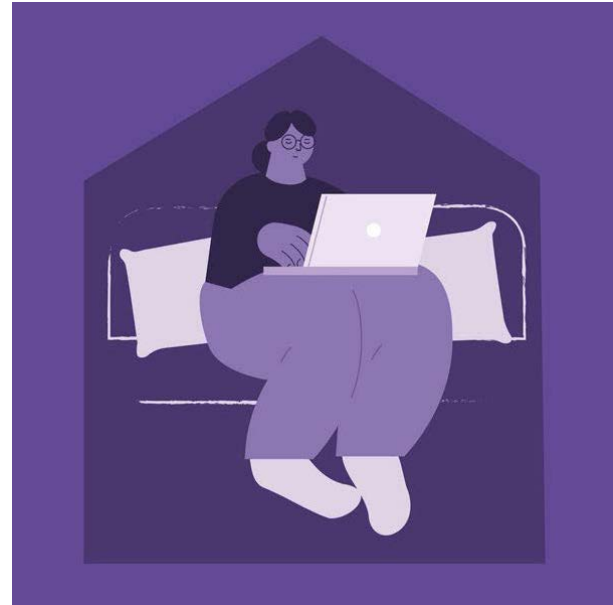
Förvaltningens riskplacering

Bolagets skattning i
jämförelse med snittet
för Göteborgs Stad



Rekommenderade fokusområden för 2022

1. Personuppgiftsincidenter (KP 2)
2. Biträdesavtal och andra överenskommelser (KP 3)
3. Personuppgiftsregister (KP 4)



Uppföljning av tidigare genomförda kontroller

- Kontroll (2018) Organisatoriska förutsättningar för dataskyddsarbetet
 - Uppföljning kommer ske under 2022
- Kontroll (2019) Behandling av anställdas personuppgifter
 - Uppföljning kommer ske under 2022
- Kontroll (2021) IT-system och digitala verktyg
 - Uppföljning kommer ske under 2022



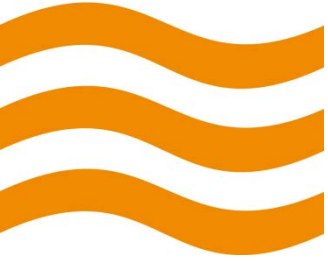


Kontakt

Namn Martin Lindén

martin.linden@intraservice.goteborg.se

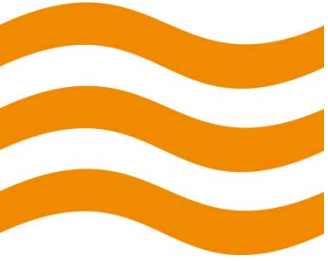
Dataskyddsenheten, Göteborgs Stad



20. Full delaktighet funktionshindrade.

Informationsärende.

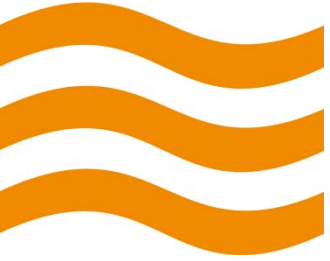
Styrelsesekreterare Ulf Johansson.



21. Rapport presidiet.

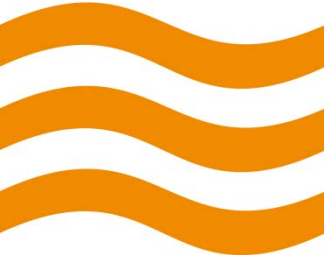
Informationsärende.

Ordförande Tomas Nilsson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



22. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



23. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se